
**光大-信益 28 号集合资金信托计划
项目尽职调查报告**

光大兴陇信托有限责任公司

声明与承诺

我们在此声明与保证：此尽职报告是按照光大兴陇信托有限责任公司的有关规定，根据各方交易对手提供的和本人收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理后完成的。报告全面反映了各方交易对手及项目最主要、最基本的信息，我们对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

本报告已经部门审核通过。

信托经理（签名）：

部门负责人（签名）：

日期：年月日

目录

第一部分综述.....	5
一、信托计划基本情况.....	5
（一）信托计划概述.....	5
（二）信托计划内容.....	5
二、信托计划交易架构.....	6
（一）交易结构图.....	6
（二）交易结构简介.....	6
第二部分交易对手情况分析.....	6
一、基本情况.....	6
二、股权结构及其变更情况.....	7
三、公司治理.....	8
（一）组织结构和管理架构.....	8
（二）法定代表人简历.....	8
四、经营情况.....	9
（一）业务板块及市场地位.....	9
（二）主导产品及市场表现.....	9
（三）其他重大事项.....	9
五、平台重要性和股东支持.....	9
六、关联企业情况.....	9
七、财务情况分析.....	10
（一）财务报表基本情况.....	10
（二）资产负债情况分析.....	12
（三）利润情况分析.....	13
八、交易对手融资情况.....	14
（一）交易对手融资情况明细.....	14
（二）现金流分析.....	16
（三）未来5年融资到期情况分析.....	16
九、征信情况分析.....	17
（一）交易对手借款情况.....	17
（二）交易对手对外担保情况.....	17
十、诉讼及未决诉讼情况说明.....	17
第三部分当地政府财政及负债情况.....	18
一、当地区域基本情况.....	18
二、区位及周边交通状况.....	19
三、区域总体经济水平.....	19
四、区域财政实力分析.....	21
五、该区域与其他同类可比地区经济指标比较分析.....	22
六、政府性债务情况.....	23
第四部分担保分析.....	23
一、主体资格情况.....	23
二、股权结构及其变更情况.....	24
三、公司治理.....	24
（一）组织结构和管理架构.....	24
（二）高管个人简历.....	24
四、经营情况.....	24
（一）业务板块及市场地位.....	24

(二) 主导产品及市场表现.....	25
五、平台重要性和股东支持.....	25
六、关联企业情况.....	25
(一) 核心关联企业.....	25
七、财务情况分析.....	25
(一) 财务报表基本情况.....	25
(二) 征信记录.....	27
第五部分 主要风险与对策.....	28
一、产业政策风险.....	28
二、信用和流动性风险.....	28
三、当地财政状况风险.....	28
四、经营风险.....	28
第六部分 结论与建议.....	29

第一部分综述

一、信托计划基本情况

（一）信托计划概述

我司发起设立“光大-信益 28 号集合资金信托计划”，募集资金 2.5 亿元，向黄冈白潭湖投资发展有限公司（以下简称“融资人”或“白潭湖投资”）发放信托贷款，补充其流动资金需求。黄冈市国有资产经营公司（以下简称“黄冈国资”）提供保证担保，到期融资人还本付息实现信托资金退出。

黄冈市国有资产经营公司持有 AA 发债主体黄冈市城市建设投资有限公司 97.79% 的股权，黄冈市城市建设投资有限公司累计发行 50 亿元债券，主体和债项评级均为 AA。

（二）信托计划内容

1、交易对手：

黄冈白潭湖投资发展有限公司成立于 2012 年 2 月 9 日，注册资本 7 亿元。黄冈市国有资产经营公司是其唯一股东，持有其 100% 股权。黄冈白潭湖投资未进入政府融资平台名单。

2、信托规模：

信托规模 2.5 亿元

3、信托期限：

信托期限 24 个月

4、发行方式：

我司财富中心直销或者其他金融机构代销

5、利率及收益：

交易对手综合融资成本以合同约定为准

6、资金用途及投向：

向融资人白潭湖投资发放信托贷款，补充其流动资金需求。

7、信托报酬：

以合同约定为准

8、增信措施：

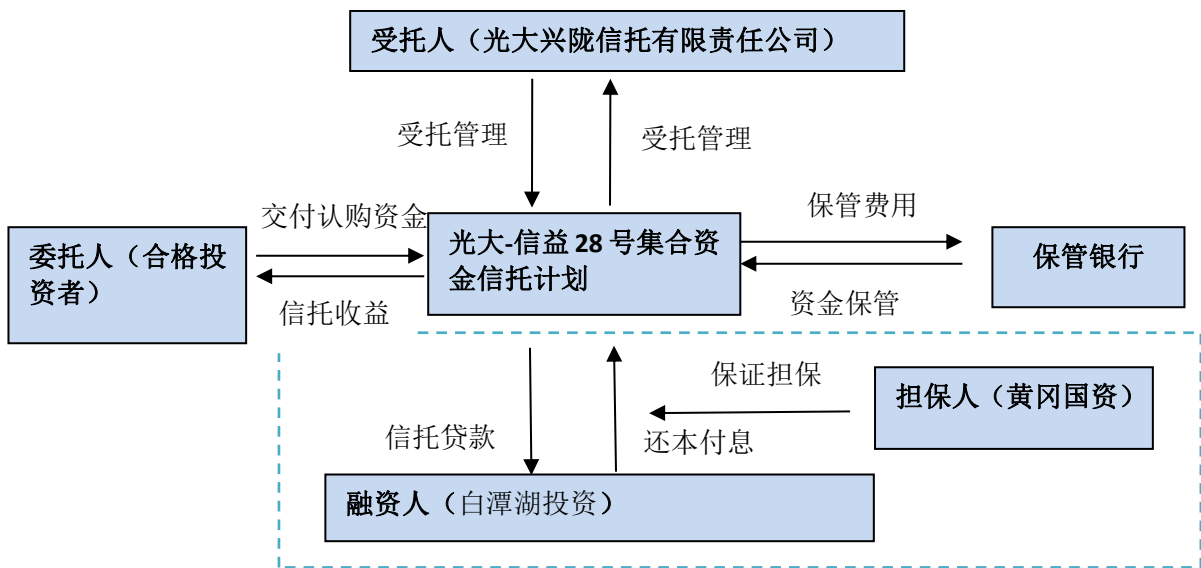
信托计划由黄冈市国有资产经营公司提供保证担保。

9、还款来源：

- 1) 融资人日常经营收入及其他融资置换；
- 2) 保证人落实保证责任代偿。

二、信托计划交易架构

(一) 交易结构图



(二) 交易结构简介

我司发起设立“光大-信益 28 号集合资金信托计划”，募集资金 2.5 亿元，向黄冈白潭湖投资发展有限公司（以下简称“融资人”或“白潭湖投资”）发放信托贷款，补充其流动资金需求。黄冈市国有资产经营公司（以下简称“黄冈国资”）提供保证担保，到期融资人还本付息实现信托资金退出。

第二部分交易对手情况分析

一、基本情况

交易对手基本情况，历史沿革等，主体资格要素如下表：

公司名称	黄冈白潭湖投资发展有限公司
营业执照	914211005882261146
法定代表人	杨名森
注册资本	70,000 万元
实收资本	29,129.43 万元
公司类型	国有独资
注册住所	黄冈市黄州区路口镇路口大道 115 号
经营范围	土地储备及开发经营；城市基础设施的投资开发、建设运营；对交通、能源、旅游、农业、环保、商业、运输行业及产业园区基础设施建设等重大项目的投资、管理；房地产开发、物业管理；公墓开发及管理；苗木种植、销售；投资咨询服务（不含金融、证券、期货的咨询）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
成立日期	2012-02-09
经营期限	长期
贷款卡号	4211010000361556
税务登记	914211005882261146

交易对手未进入政府融资名单。

二、股权结构及其变更情况

黄冈市白潭湖投资发展有限公司（以下简称“白潭湖公司”）是按照黄冈市人民政府《关于组建黄冈白潭湖投资发展有限公司的通知》（黄政发〔2015〕6号）精神要求成立的。白潭湖公司由原黄冈城东新区投资发展有限公司（从黄冈市城市建设投资有限公司剥离出来成立的公司）改造变更成立。我公司是市人民政府授权市国资委履行出资人职责，黄冈市国有资产经营公司为 100% 股东，具有独立法人资格，自主经营，自负盈亏的国有全资有限责任一类公司。

原黄冈城东新区投资发展有限公司于 2012 年 2 月成立，注册资本 6600 万元，于 2014 年 12 月 28 日注册资本金变更为 37600 万元。2015 年 6 月注册资本金变更为 70000 万元。

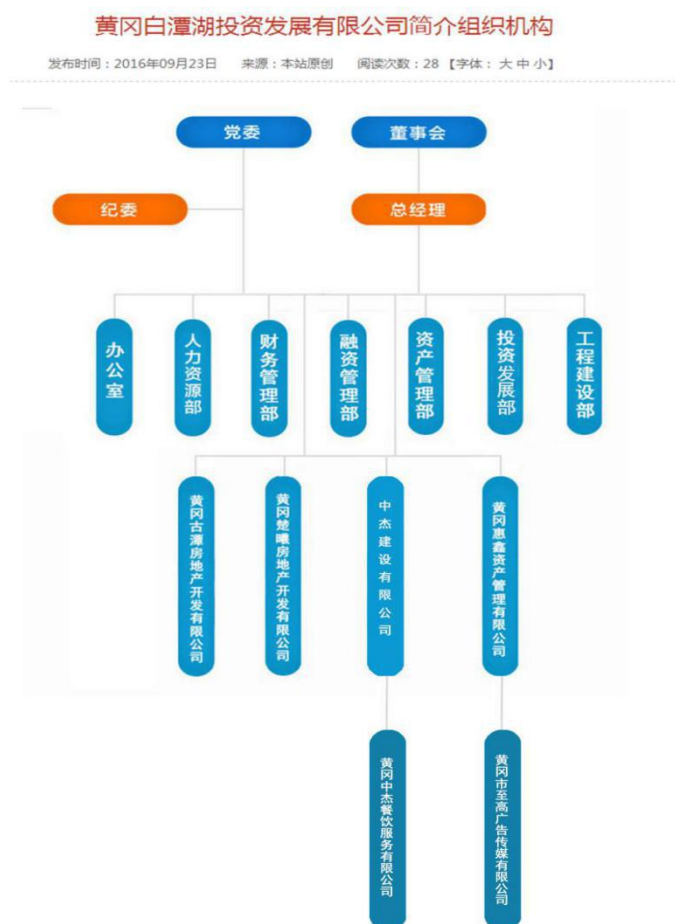
白潭湖公司经营范围包括：土地储备及开发经营；城市基础设施的投资开发、建设营运，重大项目的投资、管理；房地产开发、物业管理、公墓和苗木种经营、投资咨询服务等。公司拥有黄冈城东新区 25 平方公里内全部土地、国有资产的经营权和有关项目的特许经营权。

公司内设办公室、财务管理部、融资管理部、资产管理部、投资发展

部、工程建设部等 6 个职能部室。（公司组织架构图见下图）目前，公司下设有古潭房地产开发有限公司、东曦投资有限公司(筹)等多家全资控股的子公司。公司治理结构由董事会、监事会和经营管理层组成，董事会成员 5 名，监事会成员 5 名。公司经营管理层由总经理 1 名、副总经理 2 名，各部室部长组成。

三、公司治理

（一）组织结构和管理体系



（二）法定代表人简历

总经理，杨名森，现任黄冈白潭湖片区筹建委员会副主任、党工委书记。1961 年生，经济师。

1979.09-1995.11 原湖北黄冈市财贸办公室科员、金融科副科长、调

研科科长

1995.11-1998.03 湖北红安县七里坪镇副书记

1998.03-2008.05 湖北黄冈市安全生产监督管理局科长、副局长

2008.05-2010.02 湖北黄冈市住房和城乡建设管理委员会成员、纪检组长

2010.02-2015.01 湖北黄冈住房城建建设委员会副主任、党组成员

2015.01 至今黄冈白潭湖片区筹建委员会副主任、党工委委员

四、经营情况

（一）业务板块及市场地位

交易对手主要负责白潭湖片区的土地储备和开发经营；城市基础设施的投资开发、建设运营；重大项目的投资、管理；房地产开发及物业管理；公墓和苗木树种经营等。是白潭湖片区投融资及开发建设主体。

（二）主导产品及市场表现

交易对手主要是白潭湖片区的市政基础设施建设为主。主要负责赤壁大道、王家湾还建小区、湖滨大道、世纪大道、白潭湖大道、东昌大道的建设和管理。交易对手目前正在计划组织收储 4 宗土地，总面积 382 亩，同时拟出让土地 6 宗，总面积 838 亩，可实现收益 4.72 亿元。

（三）其他重大事项

交易对手是黄冈市重要的投融资主体，与发债主体黄冈城投同一级别，目前正在进行评级，预计可评级 AA。黄冈白潭湖片区筹建委员会是湖北省机构编制委员会批准成立的正县级单位，隶属于黄冈市人民政府。

五、平台重要性和股东支持

交易对手和黄冈城投是黄冈市政府下属两大投融资平台，均为黄冈国有资产经营公司的下属子公司。黄冈城投主要负责市区及已有基础设施建设项目的建设和投融资活动，交易对手主要负责黄冈白潭湖片区的基础设施建设和投融资活动。

六、关联企业情况

交易对手目前主要控股或参股的关联企业如下：（单位万元）

名称	持股比例	投资成本	期末余额
----	------	------	------

黄冈古潭房地产开发有限公司	100%	376,827,376.00	376,827,376.00
黄冈楚曦房地产开发有限公司	100%	5,000,000.00	5,000,000.00
黄冈惠鑫资产管理有限公司	100%	5,000,000.00	5,000,000.00
中杰建筑有限公司	100%	57,100,000.00	57,100,000.00
合计		443,927,376.00	443,927,376.00

七、财务情况分析

(一) 财务报表基本情况

根据武汉恒通会计师事务所出具的审计报告显示，审计报告无保留意见。相关财务数据如下，单位万元：

交易对手于2015年10月19日由黄冈城投的子公司黄冈城东新区投资发展有限公司直接更名而来，变更后成为黄冈市政府直接管理的平台。整合后交易对手的资产规模迅速增长，融资渠道进一步拓宽。以下数据主要以交易对手提供的审计报告2016年12月31日数据为准。

资产	2016年12月	2015年12月	2014年12月
货币资金	159,008,421.86	105,000,093.21	8,626,593.53
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		73,000,000.00	
预付款项	62,862,481.20	262,734,550.00	6,500,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	902,196,807.11	207,193,646.00	31,055,940.00
存货	3,447,543,600.00	3,447,543,600.00	
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			400,000.00
流动资产合计	4,686,611,310.17	4,095,471,889.21	46,582,533.53
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	443,927,376.00	10,320,000.00	
投资性房地产	2,045,898,720.00	2,045,898,720.00	
固定资产	847,692.41	970,710.68	712,710.00

在建工程	5,606,314,674.98	4,941,210,570.90	45,837,343.11
工程物资			
固定资产清理			
无形资产			3,180,790.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	8,096,988,463.39	6,998,400,001.58	49,730,843.11
总资产合计	12,783,599,773.56	11,093,871,890.79	96,313,376.64
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,870,600,000.00	1,869,960,000.00	
预收款项	5,621,052.50	2,480,000.00	7,480,000.00
应付职工薪酬	520,016.70		
应交税费	79,464,310.76	41,209,302.05	8,333.18
应付利息			
应付股利			
其他应付款	63,384,898.96	40,363,944.52	270,000.00
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	2,019,590,278.92	1,954,013,246.57	7,758,333.18
长期借款	520,000,000.00	110,000,000.00	
应付债券			
长期应付款	3,926,500,000.00	3,000,000,000.00	
长期应付职工薪酬			
专项应付款	226,873,284.00	69,148,041.00	
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,673,373,284.00	3,179,148,041.00	0.00
负债合计	6,692,963,562.92	5,133,161,287.57	7,758,333.18
实收资本（或股本）	291,284,351.00	291,294,351.00	66,000,000.00
其他权益工具	5,539,830,210.91	5,523,283,302.62	50,000.00

资本公积			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	259,511,648.73	146,132,949.60	22,505,043.46
归属于母公司所有者权益合计			
少数股东权益			
所有者权益合计	6,090,636,210.64	5,960,710,603.22	88,555,043.76
负债和所有者权益总计	12,783,599,773.56	11,093,871,890.79	96,313,376.64

(二) 资产负债情况分析

截止 2016 年末,白潭湖公司资产合计 127.83 亿元,负债合计 66.93 亿元,所有者权益合计 60.90 亿元。

资产方面:公司资产主要以非流动资产为主,截止 2016 年末,公司流动资产合计 46.87 亿元,非流动资产合计 80.97 亿元。流动资产中主要以货币资金、其他应收款和存货为主。截止 2016 年末,期末货币资金主要为银行存款 1.59 元,其他应收款余额 9.02 亿元。存货余额 34.48 亿元,占流动资产比重为 73.58%。存货主要为土地使用权,金额合计 3,447,543,600.00 元,主要是政府为支持交易对手的发展而注入的土地使用权,支持交易对手进一步发展壮大。公司非流动资产主要以长期股权投资、投资性房地产、在建工程为主,截止 2016 年末余额分别为 4.44 亿元、20.46 亿元及 56.06 亿元。

1、货币资金类别

项目	期末余额(元)
现金	-
银行存款	159,008,421.86
其他货币资金	0
合计	159,008,421.86

交易对手期末货币资金主要为银行存款 159,008,421.86 元。

2、其他应收款

期末其他应收款项目明细情况如下:

单位名称	期末数	期初数
1 年以内(含 1 年)	829,517,307.11,	31,055,940.00
1-2 年(含 2 年)	72,679,500.00	176,137,706.00
2-3 年(含 3 年)		
3 年以上		
合计	902,196,807.11	207,193,646.00

期末其他应收款金额合计 902,196,807.11 元，期初金额合计 207,193,646.00 元，较期初增加 695,003,161.11 元。

3、存货

项目	期末余额
土地使用权	3,447,543,600.00
合计	3,447,543,600.00

存货主要为土地使用权，金额合计 3,447,543,600.00 元，主要是政府为支持交易对手的发展而注入的土地使用权，支持交易对手进一步发展壮大。

4、长期股权投资

按权益法核算的长期股权投资的情况如下表所示：

名称	持股比例	投资成本	期末余额
黄冈古潭房地产开发有限公司	100%	376,827,376.00	376,827,376.00
黄冈楚曦房地产开发有限公司	100%	5,000,000.00	5,000,000.00
黄冈惠鑫资产管理有限公司	100%	5,000,000.00	5,000,000.00
中杰建筑有限公司	100%	57,100,000.00	57,100,000.00
合计		443,927,376.00	443,927,376.00

5、在建工程

工程名称	期末余额	期初余额
城东新区建设	5,606,314,674.98	4,941,210,570.90
合计	5,606,314,674.98	4,941,210,570.90

在建工程主要为城东新区在建的基础设施。

6、应付账款

应付账款明细情况如下：

单位名称	性质	期末余额
1 年以内（含 1 年）	工程款	640,000.00
1-2 年（含 2 年）		1,869,960.00
2-3 年（含 3 年）		
3 年以上		
合计		1,870,600.00

交易对手期末应付账款余额为 1,870,600.00 元。

负债方面：截止 2016 年末，公司负债合计 66.93 亿元，其中主要以非流动负债为主，流动负债余额 20.20 亿元，非流动负债合计 46.74 亿元。流动负债中主要以应付账款为主，截至 2016 年末，达到 18.71 亿元。

（三）利润情况分析

项 目	2016 年	2015 年	2014 年
一、营业总收入	3,597,592.28	229,145,770.00	22,563,100.00
其中：主营业务收入		229,145,770.00	
其中：其他业务收入	3,597,592.28		22, 563, 100.00
二、营业总成本			
其中：营业成本			
营业税金及附加	12,317.39		
销售费用			
管理费用	5,792,798.82	6,231,993.96	121,079.08
财务费用	34,181,291.58	58,076,567.85	-38,023.04
投资收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润	-35,871,967.60	164,837,208.19	22,480,043.96
加：营业外收入	188,502,737.00		
减：营业外支出	90,415.00		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	152,540,354.40	164,837,208.19	22,480,043.96
减：所得税费用	38,135,088.60		
五、净利润	114,405,265.80	123,627,906.14	22,480,043.96

1、主营业务收入状况

项目	本年发生额	上年发生额
花园小区土地出让金返还款	0	83,864,913.00
王家湾小区土地出让金返还款	0	109,280,857.00
棚户区改造配套资金	0	36,000,000
合计	0	229,146,770.00

交易对手在整合之前为黄冈城投的子公司，主营业务收入金额较少，随着重新整合，交易对手基础设施建设的力度会较大，主营业务收入也将逐年增加。

其他业务收入本年发生额 3,597,592.28 元，系扣减的借款利息收入。

2、营业外收入状况

项目	本年发生额	上年发生额
棚户区改造配套资金	11,846,000.00	
路口和南湖校区土地出让金返还款	122,777,092.00	
2014-23 号抵款土地出让金返还款	48,134,767.00	
党校抵款土地出让金返还款	5,724,720.00	

八、交易对手融资情况

（一）交易对手融资情况明细

截至到 2017 年 6 月 30 日，交易对手（含合并报表子公司）融资情况
 明细如下：

序号	金融机构	金额（亿元）	用途	期限	担保方式	到账时间
1	远东国际租赁有限公司	1.00	付工程款	5	无	2015.12.22
2	远东国际租赁有限公司	0.10	付工程款	5	无	2015.12.25
3	皖江金融租赁股份有限公司	3.00	付工程款	5	国资公司担保	2016.3.8
4	陕西国际信托投资发展有限公司	2.50	付工程款	2	国资公司担保	2016.2.4
5	黄冈农商行	1.96	付工程款	2	土地抵押	2016.2.1
6	国家开发基金	1.03	农民补偿及保险	20	无	2015.11.27
7	新华信托	0.70	付工程款	2	无	2016.3.31
8	江苏金融租赁有限公司	1.00	付工程款	4	国资公司担保	2016.6.8
9	基石国际融资租赁有限公司	2.00	付工程款	5	国资公司担保	2016.6.30
10	平安国际融资租赁有限公司	0.54	付工程款	5	无	2016.12.7
11	武汉光谷融资租赁有限公司	1.00	付工程款	5	国资公司担保	2016.12.15
12	武汉光谷融资租赁有限公司	2.00	付工程款	5	国资公司担保	2016.12.30
13	河南九鼎金融租赁股份有限公司	0.50	付工程款	5	国资公司担保	2016.12.30
14	河南九鼎金融租赁股份有限公司	1.50	付工程款	5	国资公司担保	2017.1.10
15	中远海运租赁有限公司	1.00	付工程款	5	国资公司担保	2017.1.11
16	中航国际租赁股份有限公司	1.50	付工程款	5	国资公司担保	2017.1.12
17	冀银金融租赁股份有限公司	0.50	付工程款	5	国资公司担保	2017.4.17
18	冀银金融租赁股份有限公司	1.50	付工程款	5	国资公司担保	2017.5.22
19	国家开发银行湖北省分行	2.00	南湖榨舟街棚户区改造	25	政府购买	2017.5.3
20	中信信托有限责任公司	1.70	对古潭公司进行股权投资	5	国资公司担保	2017.3.29
21	交银行国际信托有限公司	1.70		3	国资公司担保	2017.6.14
22	中民国际融资租赁股份有限公司	1.50		5	国资公司担保	2017.6.30
23	中航国际租赁股份有限公司	1.50	付工程款	5	国资公司担保	2017.7.3

24	万向信托有限公司	1.94		3	国资公司担保	2017.7.7
25	苏银金融租赁股份有限公司	2.00		5	国资公司担保	2017.7.14
	合计	35.666				

经查询贷款卡，交易对手无逾期及不良记录。

(二) 现金流分析

年份	2016年	2015年	2014年
一、经营活动产生的现金流量			
现金流入小计	1,359,347,663.21	191,239,714.52	22,563,100.00
现金流出小计	938,669,009.24	-1,053,367,287.18	68,279,079.08
经营活动产生的现金流量净额	428,047,650.39	1,244,607,001.70	-45,715,979.08
二、投资活动产生的现金流量			
现金流入小计	516,847.91	-	-
现金流出小计	1,473,226,469.83	6,948,684,587.79	40,423,640.00
投资活动产生现金流量净额	-1,472,709,621.92	-6,948,684,587.79	-40,423,640.00
三、筹资活动产生的现金流量			
现金流入小计	1,570,000,000.00	5,858,527,653.62	60,038,023.04
现金流出小计	356,329,699.82	58,076,567.85	-
筹资活动产生现金流量净额	1,213,670,300.18	5,800,451,085.77	60,038,023.04
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现等价物净增加额	169,008,328.65	96,373,499.68	-26,101,596.04

现金流方面，2014年，公司由于刚刚划转成立，经营活动及投资活动现金均净流出，自2015年以来，公司经营活动现金净流入。2016年，公司经营活动现金净流入4.28亿元，投资活动现金净流出14.73亿元，主要用于构建固定资产、无形资产和其他长期资产现金流出12.45亿元，投资支付现金2.28亿元。公司近三年筹资活动现金均净流入，2015-2015年主要为吸收投资现金净流入，2016年主要为借款活动导致的现金净流入。

(三) 未来5年融资到期情况分析

类别	金融机构	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	合计
信托类	陕国投	-	-	25,000	-	-	25,000
	新华	-	-	7,000	-	-	7,000
	合计	-	-	32,000	-	-	32,000
银行类	黄冈农商	-	19,600	-	-	-	19,600
	国开行	-	-	-	-	-	-
	交通银行	-	3,000	-	-	-	3,000
	武汉农商	-	4,500	-	-	-	4,500
	合计	-	27,100	-	-	-	27,100
其他类	远东租赁	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	11,000
	皖江金租	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	30,000
	江苏金租	1,000	2,000	2,000	2,000	2,000	9,000

	基石租赁	2,000	4,000	4,000	4,000	4,000	18,000
	合计	11,200	14,200	14,200	14,200	14,200	68,000
	总计	11,200	41,300	46,200	14,200	14,200	-

经综合分析交易对手的融资明细及还款时间表，交易对手的还款压力较小，随着后续资产的注入和现金流情况的改善，交易对手的融资渠道将进一步拓宽，融资工具也将随之丰富。本次信托计划的融资还款时间在2019年，将避开2018年还款高峰。

九、征信情况分析

(一) 交易对手借款情况

根据白潭湖公司提供的2017年8月15日的企业征信报告显示，截止2017年8月15日，目前在5家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为80881.08万元，企业无不良贷款记录。

业务种类	融资金额	余额	放款日期	到期日	担保	展期
固定资产贷款	15,000.00	15,000.00	20170703	20220703	有	无
固定资产贷款	15,000.00	14,250.00	20170112	20220112	有	无
固定资产贷款	17,000.00	17,000.00	20170614	20200605	无	无
项目融资	7,000.00	7,000.00	20160331	20190330	无	无
其他贷款	5,400.00	5,131.08	20161207	20211207	无	无
融资租赁	30,000.00	22,500.00	20160308	20210308	有	无

(二) 交易对手对外担保情况

截至到2017年8月15日，交易对手对外担保明细如下：

金融机构	金额	担保方式	被担保方
黄冈农商行	2亿元	白潭湖公司担保	黄冈古潭公司

经查交易对手的贷款卡及其提供的担保明细显示，目前对外担保总额50,000万元，主要为交易对手下游施工企业担保。总体担保风险可控，代偿风险较低。

十、诉讼及未决诉讼情况说明

经查询，未发现交易对手有诉讼和被执行记录。

被执行人姓名/名称： * 可仅填写姓名或名称的前部分，但需要两个以上汉字

身份证号码/组织机构代码： 选填

省份： 选填

验证码： 换一张

说明：未经最高人民法院同意，禁止采取任何方式从网站获取数据；擅自从网站上获取数据并使用的，自行承担由此带来的法律后果。

对“黄冈白潭湖投资发展有限公司”的查询结果：

序号	被执行人姓名/名称	立案时间	案号	查看
首页 上一页 下一页 尾页 到 <input type="text"/> 页 1/1 共0条				

第三部分当地政府财政及负债情况

一、当地区域基本情况

黄冈是湖北省下辖的地级市，位于鄂豫皖赣四省交界处，北靠大别山、南临长江，京九铁路中段，是武汉城市圈成员城市之一，南与鄂州、黄石、九江隔长江相望，东连安徽，北接河南。截至 2012 年底，黄冈市辖有七县两市一区，127 个乡镇街，4290 个行政村，国土面积 17453 平方千米。根据黄冈市公安局统计信息显示，2016 年全市户籍人口 7501522 人。黄冈历史文化源远流长，有 2000 多年的建置历史，孕育了中国佛教禅宗四祖道信、五祖弘忍、六祖慧能，宋代活字印刷术发明人毕升，明代医圣李时珍，文学评论家胡风等一大批科学文化巨匠。黄冈曾获得 2007 年首届中国十佳宜居城市第五名，2012 年入选“2012 年度中国特色魅力城市 200 强”，2013 年获“荆楚诗词之市”及“中国书法城”荣誉称号。

2016 年，黄冈市完成地区生产总值 1726.17 亿元，比上年增长 7.6%。其中第一产业实现增加值 395.3 亿元，增长 3.8%；第二产业实现增加值 654.05 亿元，增长 6.4%；第三产业实现增加值 676.82 亿元，增长 11.2%。第三产业占比增加 2.01 个百分点。

财政收入平稳增长，全市地方财政总收入完成 172.6 亿元，增长 8.3%。一般公共预算收入 119.52 亿元，按可比口径增长 11.3%。其中税收收入 74.59 亿元，按可比口径增长 6.7%。税收收入占公共财政预算收入比重达

62.4%。一般公共预算支出 452.54 亿元，增长 12.1%。金融市场快速发展，截至 12 月末，全市金融机构人民币存款余额 2674.33 亿元，同比增长 15.23%；人民币贷款余额 1160.6 亿元，同比增长 17.1%，存款、贷款增速分别在全省排第 4 和第 2。存贷比为 43.4%，高于上年同期 3.2 个百分点。

二、区位及周边交通状况



黄冈毗邻武汉，与武汉隔江相望，交通较为便利，武汉到黄冈城际高铁 40 分钟车程。

三、区域总体经济水平

黄冈市经济保持增长，但增速有所放缓；工业和固定资产投资是当地经济增长的主要动力，房地产市场仍处于去库存阶段。

2016 年黄冈市经济规模进一步增长，全年实现地区生产总值 1,726.17 亿元，增速为 7.60%，增速较上年降低 1.30 个百分点。其中，三次产业分别增加 395.30 亿元、654.05 亿元和 676.82 亿元，三次产业结构由 2015 年的 23.89：38.91：37.20 调整为 2016 年的 22.90：37.89：39.21，第三产业比重超过第二产业，产业结构进一步优化。黄冈市 2016 年规模以上工业企业 1,497 家，比上年增加 183 家，工业增加值可比增速 8.3%。全年实现工业总产值 2,008.5 亿元，同比增加 7.2%；其中，股份制企业实现工业

总产值 1,793.2 亿元，占比 89.28%，系黄冈市工业增长的主要驱动力。同时，黄冈市积极推进产业结构改革，2016 年完成钢材、水泥等 59 种过剩产品产能压减任务，高新技术企业达到 177 家。

2016 年黄冈市固定资产投资实现 2,041.65 亿元，同比增速为 13.4%，增速比上年下降 4.6 个百分点。全年投资项目 3,838 个，项目计划总投资 4,965.19 亿元；其中新开工项目 2,689 个，同比增长 21.2%。房地产开发方面，2016 年完成房地产开发投资额 265.73 亿元，同比增长 32.8%；商品房屋施工面积 2,027.29 万平方米，商品房屋销售面积 487.67 万平方米，销售面积同比增长 4.7%；商品房屋销售额 173.38 亿元，同比增长 6.5%，商品房屋空置面积 287.57 万平方米，同比下降 0.2%。2016 年黄冈市社会消费品零售总额 973.94 亿元，同比增长 10.6%。外贸进出口总额 70,634 万美元，同比增长 8.6%，其中出口 60,155 美元，同比增长 4.4%，进口 10,479 万美元，同比增长 41.5%。按常住人口计算，2016 年黄冈市人均 GDP 为 27,308.50 元，仅为当年全国人均 GDP 的 50.59%，经济发展水平较差。

总体来看，2016 年黄冈市经济水平保持增长，增速有所放缓。固定资产投资是黄冈市经济增长的主要动力，供给侧的结构性改革使得黄冈市工业结构有所优化。

2015-2016 年黄冈市主要经济指标及同比变化情况（单位：亿元）

项目	2016 年		2015 年	
	金额	同比增长	金额	同比增长
地区生产总值（亿元）	1,726.17	7.60%	1,589.24	8.9%
第一产业增加值（亿元）	395.30	3.80%	379.62	4.8%
第二产业增加值（亿元）	654.05	6.40%	618.42	8.1%
第三产业增加值（亿元）	676.82	11.20%	591.20	12.4%
规模以上工业增加值（亿元）	-	8.30%	535.59	8.20%
固定资产投资（亿元）	2,041.65	13.40%	2,027.3	18.0%
消费品零售总额（亿元）	973.94	10.60%	880.91	12.2%
进出口总额（亿美元）	7.10	8.60%	6.50	6.3%
存款余额（亿元）	2,681.42	15.20%	2320.97	16.4%
贷款余额（亿元）	1,160.66	17.10%	991.08	22.20%

人均 GDP（元）	27,308	25,262
人均 GDP/全国人均 GDP	50.59%	51.19%

资料来源：黄冈市 2015-2016 年国民经济和社会发展情况统计公报

四、区域财政实力分析

黄冈市全市地方综合财力稳步增长，但对上级补助依赖较大，且财政自给率较低。2016 年黄冈市全市实现地方综合财力 5,434,846 万元，同比增长 16.14%，财政实力稳步增长。其中，公共财政收入、上级补助收入、政府性基金收入分别占比 21.99%、55.58%和 22.43%，地方综合财力对上级补助依赖较大。

2016 年黄冈市全市实现公共财政收入 1,195,244 万元，同比增长 5.94%，增速有所放缓。其中，税收收入实现 745,909 万元，同比变动不大，但受非税收收入规模增加影响，导致税收收入占公共财政收入的比重为 62.41%，占比略有下滑，公共财政收入的质量有所下降。

2016 年全市上级补助收入达 3,020,463 万元，同比增长 5.60%，上级补助收入占黄冈市地方综合财力的比重为 55.58%，仍是黄冈市财政收入的重要组成部分。2016 年黄冈市全市政府性基金收入为 1,219,139 万元，较 2015 年大幅上升 76.49%，主要受土地出让收入波动的影响。财政支出方面，2016 年全市实现公共财政支出 4,398,650 万元，主要由教育支出、社会保障和就业支出、农林水支出等保障和改善民生的支出构成，全市财政自给率为 27.17%，处于较低水平。

从黄冈市本级来看，2016 年地方综合财力规模为 826,508 万元，同比增长 50.72%，主要是受政府性基金收入大幅增长带动。2016 年实现市本级公共财政收入 176,267 万元，同比增长 6.72%，系非税收收入大幅增长所致。上级补助收入为 244,236 万元，是地方综合财力的重要组成；政府性基金收入为 406,005 万元，受土地市场波动影响，同比大幅增长。

总体来看，2016 年黄冈市全市地方综合财力稳步增长，但对上级补助的依赖较大，财政自给率较低。

2015-2016年黄冈市全市和本级财政收支情况（单位：万元）

项目	2016年		2015年	
	全市	本级	全市	本级
地方综合财力	5,434,846	826,508	4,679,375	548,359
（一）公共财政收入	1,195,244	176,267	1,128,244	165,167
其中：税收收入	745,909	110,422	753,532	116,799
非税收收入	449,335	65,845	374,712	48,368
（二）上级补助收入	3,020,463	244,236	2,860,373	225,188
其中：返还性收入	105,322	10,795	78,343	10,849
一般性转移支付收入	1,935,346	137,704	1,675,729	110,634
专项转移支付	979,795	95,737	1,106,301	103,705
（三）政府基金收入	1,219,139	406,005	690,758	158,004
其中：国有土地使用权出让金	529,913	136,960	-	-
财政支出	5,142,529	906,390	4,920,054	573,633
（一）公共财政支出	4,398,650	500,385	4,010,297	410,449
（二）政府基金支出	743,879	406,005	909,757	163,184
税收收入/公共财政收入	62.41%	62.64%	66.79%	70.72%
财政自给率	27.17%	35.23%	28.00%	40.24%

注：（1）地方综合财力=公共财政收入+上级补助收入+政府性基金收入； 财政支出=公共财政支出+政府基金支出；（2）财政自给率=公共财政收入/公共财政支出。

资料来源：黄冈市财政局

五、该区域与其他同类可比地区经济指标比较分析

市/州	2016年 生产总值	2015年 生产总值	实际增速	增量	名义增速	常住人口 (万人)	人均GDP
武汉市	11912.61	10905.60	7.8%	1007.01	9.2%	1060.77	112302
宜昌市	3709.36	3384.80	8.8%	324.56	9.6%	411.50	90142
襄阳市	3694.51	3382.12	8.5%	312.39	9.2%	561.40	65809
荆州市	1726.75	1590.50	7.3%	136.25	8.6%	570.59	30263
黄冈市	1726.17	1589.24	7.6%	136.93	8.6%	629.10	27439
孝感市	1576.69	1457.20	7.9%	119.49	8.2%	487.80	32322
荆门市	1521.00	1388.46	8.5%	132.54	9.5%	289.63	52515
十堰市	1429.15	1300.12	8.9%	129.03	9.9%	338.30	42245
黄石市	1305.55	1228.10	7.2%	77.45	6.3%	245.80	53114
咸宁市	1107.93	1030.07	7.6%	77.86	7.6%	250.70	44193
随州市	852.18	785.26	8.0%	66.92	8.5%	219.08	38898
鄂州市	797.82	730.01	8.0%	67.81	9.3%	105.95	75302
恩施州	735.70	670.81	7.9%	64.89	9.7%	332.70	22113
仙桃市	647.55	597.61	8.2%	49.94	8.4%	115.50	56065
潜江市	602.19	557.57	8.1%	44.62	8.0%	95.80	62859
天门市	471.27	440.10	8.0%	31.17	7.1%	129.20	36476

湖北省 2016 年各地市 GDP 排名情况，黄冈市在湖北省内排名第五位左右，发展势头良好。

黄冈市 2016 年 GDP 为 1,726.17 亿元，紧逼第四名湖北荆州 1,726.75 亿元。

六、政府性债务情况

截止 2016 年底，市本级地方政府债务余额为 64.5 亿元，其中：一般债务 17.3 亿元，专项债务 47.2 亿元。市本级地方政府债务率为 85.6%，债务风险在可控的范围之内。

项目		2013 年	2014 年	2015 年	2016 年
经济概况	GDP (亿元)	1,332.60	1,477.15	1,589.24	1,726.17
	GDP 增长率	13.2%	9.7%	8.9%	7.60%
	三产比例	26.77:39.12:34.11	25.39: 39.68: 34.93	23.89: 38.91: 37.20	22.90: 37.89: 39.21
财政总收入	财政总收入(亿元)	343.49	405.99	446.59	543.48
	一般预算收入	79.98	96.01	112.82	119.52
	上划中央收入				53.08
	财政总收入增长率				
财政支出	财政支出(万元)	361.44	422.79	492.01	514.25
	一般预算支出(万元)	305.16	344.66	401.03	439.87
	基金及预算外支出(万元)	56.28	78.13	90.98	74.39
债务负担(万元)	负债总额	330.05	338.94	342.15	
	直接负债	267.00	288.52	292.15	
	担保债务	126.10	100.83	100.00	
	当年偿还政府性债务本息	36.41	40.32	42.12	24.67
	负债率 (<10%)	24.76%	22.90%	21.52%	
	债务率 (<100%)	96.08%	83.49%	76.61%	
	偿债率 (<15%)	10.60%	9.93%	9.43%	

第四部分担保分析

一、主体资格情况

黄冈市国有资产经营公司为本信托计划提供连带责任保证。

公司名称	黄冈市国有资产经营公司
营业执照	421100000034309
法定代表人	詹辉
注册资本	10,000 万元
实收资本	10,000 万元
公司类型	全民所有制
注册住所	黄冈市七一路 3 号
经营范围	产权经营、产权收益收缴；闲置资产调剂；投资管理咨询服务；政府授权的其他业务。（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）
成立日期	1994 年 10 月 4 日
经营期限	长期

贷款卡号	42110100000223035
税务登记	421100000034309

二、股权结构及其变更情况

担保人股东为黄冈市国有资产监督管理委员会，最终实际控制人为黄冈市人民政府，注册资本 10,000 万元。黄冈市国有资产经营公司代表黄冈市人民政府行使国有资产出资人职责。担保人下属的黄冈白潭湖投资发展有限公司与黄冈市城投建设投资有限公司是黄冈市最重的两个投融资主体，其中黄冈市城投建设投资有限公司是黄冈市唯一的 AA 发债主体，累计公开发债 50 亿元，债项及主体评级均为 AA。担保人的股权结构图如下：



三、公司治理

（一）组织结构和管理体系



（二）高管个人简历

总经理、法人代表，詹辉，1964 年生、经济师。

1970-1976 年黄冈地区实验学校任教

1976-2004 年黄冈地区政府任科长、总经理等职

2004-2006 年黄冈市国有资产经营公司任职

2006-2007 年湖北中基包装材料有限公司任董事长

2007 年至今黄冈市国有资产经营公司任法人代表、总经理

四、经营情况

（一）业务板块及市场地位

担保人的主要职责：一是代表市政府持有市级企业国有股权并行使股东权利；二是作为市政府的投融资平台；三是通过资本经营与资产经营，促进国有资产保值增值和全市经济发展；四是打包回购处置市属企业不良债权，加快国企改革、改制步伐，减轻债务负担。

（二）主导产品及市场表现

担保人无具体的经营性业务，主要职责是代表市政府行使出资人角色。

五、平台重要性和股东支持

担保人是黄冈市唯一 AA 发债主体黄冈城投的母公司，持有黄冈城投 97.79% 的股权。代表黄冈市政府行使国有股权股东权利、是黄冈市资本管理与资产经营的重要母平台。

六、关联企业情况

（一）核心关联企业：

担保人目前主要控股企业如下：（单位万元）

公司名称	注册资本	集团出资比例	主营业务	总资产
黄冈市城市建设投资有限公司	140,000.00	97.79%	土地的收购储备和开发、城市基础设施的投资开发、建设运营，社会公共资源的冠名，公交线路及出租车的经营权，停车收费经营权的特许经营，对市域企业的投资，对农村基础设施建设投资；对水利基础设施建设的投资，对旅游的投资，对中小企业投资，投资咨询服务。	截止 2015 年底资产总额 271.86 亿元，负债总额 83.35 亿元，资产负债率 30.65%
黄冈白潭湖投资发展有限公司	70,000.00	100%	土地储备及开发经营；城市基础设施的投资开发、建设运营；对交通、能源、旅游、农业、环保、商业、运输行业及产业园区基础设施建设等重大项目的投资、管理；房地产开发、物业管理；公墓开发及管理；苗木种植、销售；投资咨询服务（不含金融、证券、期货的咨询）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）	截止 2015 年底资产总额 110.93 亿元，负债总额 51.33 亿元，资产负债率 46.27%。

七、财务情况分析

（一）财务报表基本情况：

担保人提供 2014-2016 年财务报表，自 2014 年之后，公司财务报表均未审计。根据担保人报表均为单体报表，未合并子公司财务数据。相关财务数据如下（单位万元）：

项目	2016年	2015年	2014年
资产总额	125,148.55	120,553.59	91,236.24
流动资产	1,291.97	2,013.45	2,867.76
货币资金	30.62	160.83	131.75
短期投资	31.50	31.50	31.50
存货	1.10	0.99	0.99
应收账款	1,353.99	1,660.58	2,341.08
其他应收款	-125.25	159.55	362.44
长期股权投资	123,740.50	118,440.49	88,278.06
在建工程	0.00	0.00	0.00
固定资产	116.08	99.62	90.41
负债总额	2,529.35	3,186.53	3,453.12
流动负债	2,301.38	2,462.62	2,731.71
短期借款	300.00	300.00	300.00
应付账款	1,786.85	1,438.93	1,438.94
其他应付款	189.54	698.69	967.77
预提费用	25.00	25.00	25.00
长期借款	0.00	0.00	127.00
专项应付款	227.97	723.91	594.41
所有者权益	122,619.20	117,367.05	91,727.46
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00
政府投资基金	111,951.22	106,951.21	81,433.12
未分配利润	667.98	415.84	294.34
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业成本			
营业费用			
管理费用	151.13	139.13	123.12
财务费用	-106.90	-192.08	-53.97
净利润	274.06	123.99	60.75
资产负债率	2.02	0.03	0.04

截止2016年12月底担保人资产总额12.51亿元，负债0.25亿元，资产负债率仅为2.02%。由于担保人主要承担股权投资及国有资产管理职能，未开展实质性业务，利润来源主要来源于长期股权投资收益（持有黄冈白潭湖公司及黄冈城投股权）及政府补贴。担保人是黄冈市唯一发债主体黄冈城投的母公司，总体信用情况良好，担保能力尚可。

项目	2016年	2015年	2014年
一、营业总收入			

其中：主营业务收入			
其中：其他业务收入	3,226,900.00	838,000.00	1,822,000.00
二、营业总成本			
其中：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用	1,511,340.37	1,391,288.57	1,231,185.16
财务费用	-1,069,023.98	-1,920,776.73	-539,692.58
投资收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润	2,784,583.61	1,329,962.16	709,874.39
加：营业外收入			
减：营业外支出	44,000.00		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,693,948.79	1,239,962.16	607,174.39
减：所得税费用			
五、净利润	1,693,948.79	1,239,962.16	607,174.39

截至 2016 年末，黄冈国资营业利润 278.46 万元，净利润 169.39 万元，利润主要来源于股权投资收益及其他投资收益、政府补贴。

（二）征信记录

1、担保人融资情况

担保人提供报告日其为 2017 年 8 月 22 日的《企业信用报告（银行版）》显示，担保人机构信用代码为 G1042110200008640X，中征码为：4211010000223035，报告显示，截止 2017 年 8 月 22 日，金融机构借款余额为 0，未发现不良信息记录。担保人为黄冈市资本运营平台，相关具体投融资工作均由控股子公司黄冈城投和黄冈白潭湖具体运作。

2、担保人对外担保情况

上述《企业信用报告》显示，截至 2017 年 8 月 22 日，交易对手对外担保明细如下：

担保类型	被担保人	担保币种	担保金额	担保形式
信用担保	黄冈市城市建设投资有限公司	人民币	58,000.00	单人担保
信用担保	黄冈市城市建设投资有限公司	人民币	56,998.00	单人担保
信用担保	黄冈市城市建设投资有限公司	人民币	30,000.00	单人担保
信用担保	黄冈市城市建设投资有限公司	人民币	20,000.00	多人担保
信用担保	黄冈白潭湖投资发展有限公司	人民币	30,000.00	单人担保
信用担保	黄冈白潭湖投资发展有限公司	人民币	18,847.21	单人担保
信用担保	黄冈白潭湖投资发展有限公司	人民币	18,847.21	单人担保
信用担保	--	人民币	25,000.00	单人担保
信用担保	--	人民币	11,779.85	单人担保

经查担保人贷款卡及其提供的担保明细显示，目前对外担保总额269,472.26万元，主要为下属关联企业提供的担保。总体担保风险可控，代偿风险较低。

第五部分主要风险与对策

一、产业政策风险

交易对手经营领域主要为城市基础设施建设等行业，在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响交易对手的经营管理活动，不排除在一定时期内对交易对手经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

风险缓释措施：（1）关注交易对手业务方向是否符合国家城镇化发展方向（2）积极关注国家产业政策的变化。

二、信用和流动性风险

信用和流动性风险主要是指本信托计划在到期结束时，交易对手无法按时还本付息所产生的风险。

风险缓释措施：（1）关注融资人持续经营状况，（2）账户资金进行监管，（3）加强期间管理

三、当地财政状况风险

由于交易对手系协助黄冈市及其他职能部门、相关企业进行基础设施项目代建，并获得相应收益的建设公司，因此，当地政府的财政状况直接影响交易对手的经营业绩及销售回款，若财政状况发生恶化，则会对交易对手产生较大影响。

风险缓释措施：（1）加强期间管理。（2）对当地财政情况进行持续关注

四、经营风险

交易对手作为国有独资企业，政府对交易对手的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响交易对手的运营和发展，且交易对手的收入主要来源于基建收入，风险转移能力相对较弱。风险缓释措施：加强期间管理。

第六部分结论与建议

综合分析，我认为：

1. 黄冈市经济发展水平及总体信用状况较好且财政收入逐年增加，黄冈市整体负债率不高。

2. 交易对手为当地重要国有企业，肩负着城东新区的建设任务，资产负债率水平较低，综合实力及偿债能力尚可，发展势头良好，政府支持力度较大。

3. 担保人是黄冈市唯一的发债主体黄冈城投的母公司，资信状况较好，担保能力较好。

4. 交易对手及担保人均均为黄冈市级平台，信誉状况良好。

鉴于此，我认为该项目可行，现上报公司审批。