

国通信托有限责任公司

尽职调查报告

信托项目名称：国通信托·方兴 670 号黄石磁湖高科集合
资金信托计划

目录

第一部分 信托项目概况

第二部分 交易对手及保证人基本情况（黄石市益民投资有限公司）

- 一、 交易对手基本信息
- 二、 交易对手股权结构
- 三、 交易对手业务简介
- 四、 交易对手内部治理
- 五、 控股股东的基本情况
- 六、 交易对手财务情况
- 七、 交易对手资信状况
- 八、 交易对手洗钱风险评估

第三部分 直接债务人基本情况（黄石磁湖高新科技发展公司）

- 一、 保证人基本信息
- 二、 保证人股权结构
- 三、 保证人业务简介
- 四、 保证人内部治理
- 五、 保证人财务情况
- 六、 保证人资信状况

第四部分 个人保证人基本情况

第五部分 标的项目情况

- 一、 项目基本情况和建设情况
- 二、 项目政府批文情况

第六部分 项目所在地及政府情况

第七部分 抵押物情况

第八部分 信托项目可行性分析

- 一、 项目背景
- 二、 项目法律合规可行性
- 三、 项目风险控制可行性分析
- 四、 还款来源分析
- 五、 其他需要说明的事项及其分析
- 六、 本项目银行为什么不贷款
- 七、 本项目发行和销售草案
- 八、 结论与建议

附件 1 客户洗钱风险等级评分表

附件 2 尽调资料清单

附件 3 尽职调查工作底稿（示例）

第一部分 信托项目概况

信托项目名称	国通信托·方兴 670 号黄石磁湖高科集合资金信托计划	
项目性质	<input checked="" type="checkbox"/> 投资 <input type="checkbox"/> 融资 <input type="checkbox"/> 事务类信托 <input type="checkbox"/> 其他	
委托人(受益人)	合格投资者	
信托规模	4 亿	
信托期限	2 年	
交易对手	黄石市益民投资有限公司（以下简称：黄石益民投资）	
信托资金运用方式	信托资金直接收购黄石益民投资因实施“百花东片 A、B、C 区棚户区第二期（道路及配套）”项目对黄石磁湖高新科技发展公司（以下简称：“黄石磁湖高科”）持有的其中 10.71 亿元应收账款	
信托资金退出方式	债务人黄石磁湖高科按期支付信托利益及信托本金或融资方黄石益民投资代偿	
信托资金最终用途	不用于法律法规禁止的领域	
还款来源	应收账款实现	
资金归集方式	无	
保管银行	待定	
受益人预期年化收益率及分配方式	待定	
其他信托费用	无	
信托业保障基金认购情况	信托业保障基金的认购情况为： 已与客户沟通，客户同意按相关规定认购信托业保障基金。	
信托计划销售方式	拟由财管中心统一安排	
项目所在区域(省-市,县)	湖北省-黄石市-经开区	
融资人或保证人所在地地方债务率	59.18%	
该地上年度本级公共财政收入(一般公共预算收入)	黄石经开区 2016 年公共预算收入为 32.17 亿元	
加上本次融资我公司在该地集合信托规模	4 亿	
交易对手及法人保证人	法人保证人名称	黄石市益民投资有限公司
	上年度资产总额	156.90(亿元)
	上年度净资产	47.95(亿元)
	上年度营业收入	3.11(亿元)
	法人保证人简介	黄石益民公司作为黄石磁湖高新科技发展公司的最大一家子公司，也是黄石经开区内基础设施项目的重要实施主体，公司承担了经开区大量城市投资基础设施建设和经营的重要任务。自 2008 年成立以来，紧紧抓住城市旧城

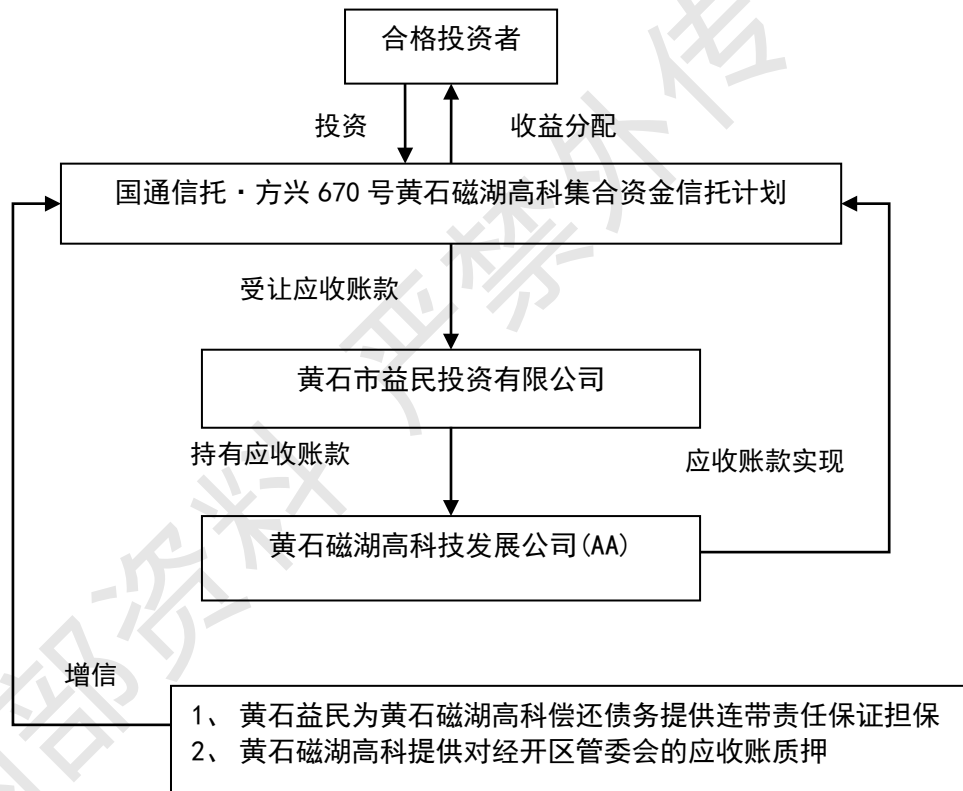
		<p>改造机遇，以开发建设为中心，以土地资源经营为根本，发挥效益，聚集资金，为经开区完成大量拆迁、建设安置房工程，以及大量道路、桥梁、绿化等城市公共事业工程，推动旧城改造工作，改善城区面貌，取得了显著的社会效益和经济效益。</p> <p>公司业务收入主要是开发区内工程项目的委托代建和园区内的物业租金收入，2017年实现工程委托代建收入3.11亿元，占比99.84%，较去年实现较大程度的增长。公司过往经营中并不涉及房地产开发业务，目前公司承接的工程项目母公司均与政府签订了回购协议或政府购买服务协议，未来业务持续性较好。</p>
直接债务人	直接债务人名称	黄石磁湖高新科技发展公司
	上年度资产总额	273.80(亿元)
	上年度净资产	161.28(亿元)
	上年度营业收入	11.93(亿元)
	直接债务人简介	<p>黄石磁湖高新科技发展公司（以下简称“黄石磁湖”）前身为“黄石市经济技术开发区团城山开发总公司”，于2000年由黄石经济技术开发区管委会批准，公司注册资本42061.7556万元，于2000年成立的国有企业，黄石市城市投资开发公司对其履行国有资产出资者职责。公司经营范围包括：从事本公司资产的经营管理（含高新技术产业投资、管理）城市建设、农业基础设施建设、农业产业化经营、农业综合开发；城镇污水处理；摊位出租新产品开发；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司和禁止进出口的商品和技术除外）；农、林、牧、副、渔业及农业科技推广。（涉及行业许可证经营）</p> <p>黄石磁湖高科为黄石经济技术开发区内唯一的城市基础设施建设主体，充分发挥投资城市、建设城市和经营城市的重要作用。公司主要是负责实施开发区范围内的路网</p>

建设、水电气管网铺设、污水处理厂和拆迁安置等项目。

风险控制措施

- 1、黄石益民投资为黄石磁湖高科偿还债务提供连带责任保证担保；
- 2、黄石磁湖高科提供因 代建管理“百花东片城市棚户区改造项目”对黄石市经开区管委会形成的约 7.6 亿元应收账款质押；
- 3、黄石益民投资就标的债权转让事宜及为债务人黄石磁湖高科偿还债务提供担保出具股东会决议；
- 4、黄石磁湖高科就按期足额偿还标的债权项下债务款项及其持有的对经开区管委的应收账款质押事宜出具董事会决议。

交易结构示意图



第二部分 交易对手及保证人基本情况（黄石市益民投资有限公司）

一、交易对手基本信息

营业执照注册号	91420200679754684P	组织机构代码	
成立时间	2008年9月5日	法定代表人姓名及身份证号	宋杰 420222196904090032
注册地址	黄石市黄金山工业新区		
	对城市及乡镇基础设施建设进行投资和管理、对建筑业、环保业、农林牧渔业		

经营范围	进行投资（不得通过吸收公众存款和集资活动筹集资金进行投资）；房地产开发；物业服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。			
企业性质	按照所有制划分	<input type="checkbox"/> 国有独资	<input checked="" type="checkbox"/> 国有控股	<input type="checkbox"/> 集体
		<input type="checkbox"/> 私营	<input type="checkbox"/> 外商投资	
	按照组织形式划分	<input checked="" type="checkbox"/> 有限责任公司	<input type="checkbox"/> 股份公司	<input type="checkbox"/> 合伙企业
		<input type="checkbox"/> 其他		
贷款卡号	4202010000809675			
其他				

二、交易对手股权结构

对交易对手最新的注册资本、股东结构及出资方式应作必要分析(如实收资本小于注册资本应说明股东缴纳全部实收资本的最后时间)。

交易对手股东名称	出资方式	投资额	注册资本占比	实收资本占比
黄石磁湖高新科技发展公司	货币	9999 万元	99.99%	99.99%
湖北黄金山科技园投资有限公司	货币	1 万元	0.01%	0.01%
合 计			100%	100%

三、交易对手业务简介

说明交易对手主要承接的项目、在该行业所处的地位(竞争力)和当地的市场份额等。

黄石益民公司作为黄石磁湖高新科技发展公司的最大一家子公司，也是黄石经开区内基础设施项目的重要实施主体，公司承担了经开区大量城市投资基础设施建设和经营的重要任务。自 2008 年成立以来，紧紧抓住城市旧城改造机遇，以开发建设为中心，以土地资源经营为根本，发挥效益，聚集资金，为经开区完成大量拆迁、建设安置房工程，以及大量道路、桥梁、绿化等城市公共事业工程，推动旧城改造工作，改善城区面貌，取得了显著的社会效益和经济效益。

公司业务收入主要是开发区内工程项目的委托代建和园区内的物业租金收入，2017 年实现工程委托代建收入 3.11 亿元，占比 99.84%，较去年实现较大幅度的增长。公司过往经营中并不涉及房地产开发业务，目前公司承接的工程项目母公司均与政府签订了回购协议或政府购买服务协议，未来业务持续性较好。

2015 年-2017 年公司收入情况（单位：万元）

	2015			2016			2017		
	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率
委托代建	12,100	99.37%	20%	18,095	99.79%	10%	31,068	99.84%	12.5%
租金收入	77	0.63%	48%	39	0.21%	23%	49	0.16%	79%
	12,177	100.00%		18,134	100.00%		31,117	100%	

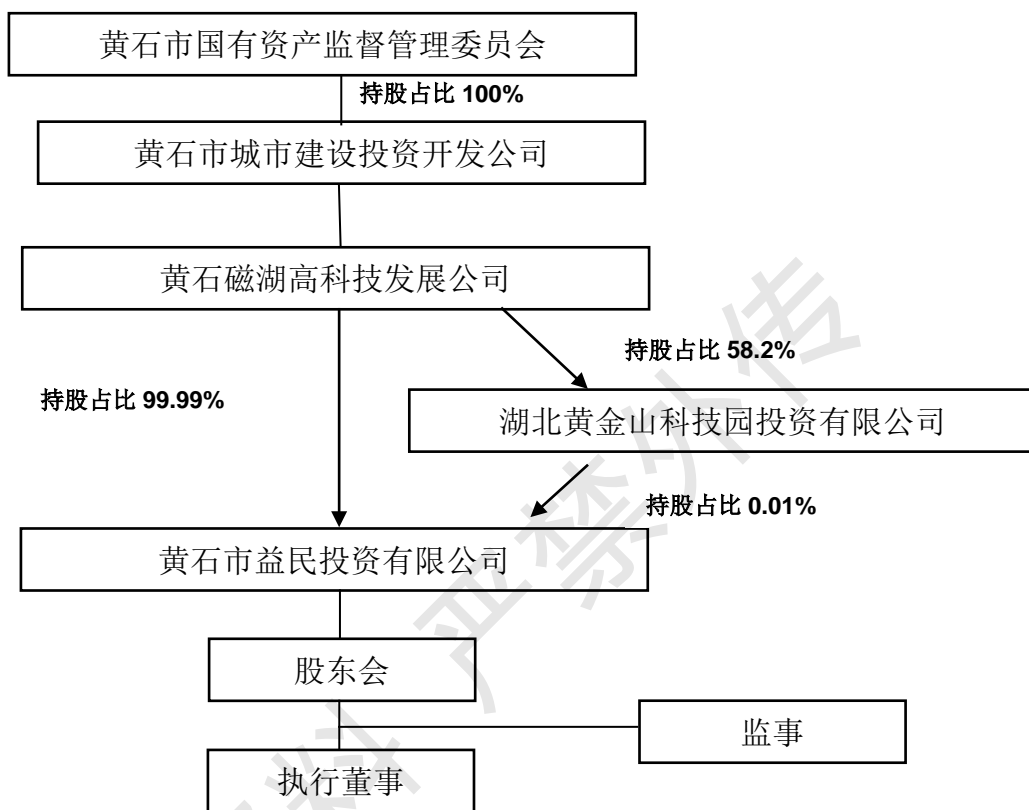
截止2017年末总资产156.90亿，净资产47.95亿，资产负债率69.4%，实现营收3.11亿，净利润1.80亿，经营活动现金流净额5110万，现金及现金等价物净增加5353万。

四、交易对手内部治理

包括并不限于交易对手组织结构、管理架构（财务体制）、决策体系、内部治理情况、章程规定的有权机构等。

公司不设董事会、监事会，设执行董事一名，监事一名，由股东会选举产生。公司设股东会，股东会是公司权利机构，依法行使股东权利。公司设有综合部、财务部、工程部三个部门，现有员工 23 人，其中中级职称以上员工 12 人。

公司内部治理结构如下：



五、控股股东的基本情况

说明控股股东背景和基本情况等。

黄石磁湖高新科技发展公司（以下简称“黄石磁湖”）前身为“黄石市经济技术开发区团城山开发总公司”，于 2000 年由黄石经济技术开发区管委会批准，公司注册资本 42061.7556 万元，于 2000 年成立的国有企业，黄石市城市投资开发公司对其履行国有资产出资者职责。黄石城投主要负责黄石市城区的建设、投资、经营，磁湖公司主要负责开发区的城市基础设施建设、投资、经营，且磁湖公司归开发区管委会直接管理。公司经营范围包括：从事本公司资产的经营管理（含高新技术产业投资、管理）城市建设、农业基础设施建设、农业产业化经营、农业综合开发；城镇污水处理；摊位出租新产品开发；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司和禁止进出口的商品和技术除外）；农、林、牧、副、渔业及农业科技推广。

（涉及行业许可持证经营）

黄石磁湖高科为黄石经济技术开发区内唯一的城市基础设施建设主体，充分发挥投资城市、建设城市和经营城市的重要作用。公司主要是负责实施开发区范围内的路网建设、水电气管网铺设、污水处理厂和拆迁

安置等项目。

六、交易对手财务情况

最近三年的三大财务报表（合并）：

资产负债表				
单位：元				
项目	2017年	2016年度	2015年度	2014年度
是否审计	审计	审计	审计	审计
流动资产：				
货币资金	921,717,476.73	834,262,982.18	129,604,493.21	289,494,615.72
短期投资				
应收票据				
应收账款			-	90,000,000.00
预付款项	256,241,915.00	477,265.00	477,265.00	477,265.00
应收利息				
应收股利				
其他应收款	3,307,925,836.61	323,906,681.79	227,923,026.82	532,898,529.08
存货	7,917,910,830.47	6,024,099,090.31	4,645,653,304.46	3,767,258,641.30
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	12,403,796,058.81	7,182,746,019.28	5,003,658,089.49	4,680,129,051.10
非流动资产：				
可供出售金融资产	39,600,000.00	175,000.00	175,000.00	
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	295,100,791.62	50,547,523.38		
投资性房地产				
固定资产	270,125.04	278,403.02	360,258.02	442,113.05
在建工程	2,951,120,724.89			
无形资产				
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	3,286,091,641.55	51,000,926.40	535,258.02	442,113.05
资产总计	15,689,887,700.36	7,233,746,945.68	5,004,193,347.51	4,680,571,164.15
流动负债：				
短期借款	450,000,000.00	450,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
应付票据	521,137,797.61	525,705,511.67		
应付账款	1,404,903.47	1,404,903.47	1,404,903.47	1,496,876.15
预收款项				
应付职工薪酬				
应交税费	41,010,749.71	14,098,453.39	87,532.98	113,453.00
应付利息				

应付股利				
其他应付款	6,597,367,047.71	1,204,913,894.92	2,538,516,323.94	2,382,427,864.28
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	7,610,920,498.50	2,196,122,763.45	2,570,008,760.39	2,414,038,193.43
非流动负债：				
长期借款	500,000,000.00			
应付债券				
长期应付款	2,784,423,235.40	2,741,537,873.34	150,000,000.00	
专项应付款				
其他非流动负债				
非流动负债合计	3,284,423,235.40	2,741,537,873.34	150,000,000.00	-
6、负债合计	10,895,343,733.90	4,937,660,636.79	2,720,008,760.39	2,414,038,193.43
7、所有者权益：				
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
国有资本		100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	4,255,663,638.90	2,014,103,353.01	2,014,103,353.01	2,014,103,353.01
减：库存股				
专项储备	43,553,992.48			
盈余公积	395,326,335.08			
未分配利润		181,982,955.88	170,081,234.11	152,429,617.71
归属于母公司所有者权益合计		2,296,086,308.89	2,284,184,587.12	2,266,532,970.72
少数股东权益				
所有者权益合计	4,794,543,966.46	2,296,086,308.89	2,284,184,587.12	2,266,532,970.72
8、负债和所有者权益总计	15,689,887,700.36	7,233,746,945.68	5,004,193,347.51	4,680,571,164.15

偿债指标

项目		2017年	2016年	2015年
偿债能力 指标	资产负债率	69.44%	68%	54%
	流动比率	1.63	3.27	1.95
	速动比率	0.59	0.53	0.14

公司2014年-2017年资产规模逐年不断增加，截止到2017年末资产总计达156.90亿元，资产构成方面，主要为货币资金、其他应收款、存货及长期股权投资等。负债方面，截止2017年末公司总负债108.95亿

元。主要为短期借款、应付票据、其他应付款和长期应付款。

从偿债能力指标来看，2016年随着债务规模的迅速增长，公司资产负债率上升至68%，流动比率和速动比率有所提高，公司2016年EBITDA受利润下滑拖累有所减少，EBITDA利息保障倍数因有息债务的攀升大幅下降；但2017年公司资产负债率基本不变，为69%，流动比率有所下降，速动比率有所提高，公司2017年EBITDA受利润大幅增长而增加，因此EBITDA利息保障倍数得到改善。

总体而言，公司短期偿债能力将强，有较为稳定的经营收入来源，且受母公司的支持较大，其金融机构债务基本上是由母公司提供担保，依托母公司的实力，再结合公司目前的经营情况来看，今后公司发展会更趋于稳定，可持续性较好，所以公司具较强的偿债能力。

主要会计科目情况（以2017年审计报告数据为准）

（1）货币资金

截至到2017年末，公司货币资金9.22亿元，其中银行存款为3.90亿元，占比42.32%。

截至2017年公司货币资金情况

类别	期末余额（元）	占比（%）
银行存款	390,073,679.85	42.32
其他货币资金	531,643,796.88	57.68
其中：票据保证金	531,643,796.88	
合计	921,717,476.73	100

（2）预付款项

截至到2017年末，公司预付款项约为2.56亿元，主要欠款单位为大冶市国土资源局，其占比约为99.81%。

截至2017年预付款项按账龄分类

账龄	金额（元）	比例（%）
1年以内	111,264,650.00	43.42
1至2年	144,500,000.00	56.39
3年以上	477,265.00	0.19
合计	256,241,915.00	100.00

（3）其他应收款

截至 2017 年末公司其他收账款约为 1.95 亿元，账龄主要为 1 年以内和 1-2 年。其中主要欠款单位黄石磁湖高新科技发展公司、黄石经济技术开发区财政局、益民团城山项目部、华融金融租赁股份公司、黄石市下陆建筑有限责任公司。

截至 2017 年其他应收款按账龄分类

账龄	金额（元）	占比（%）
1 年以内	103,131,098.27	52.86
1-2 年	50,093,557.98	25.67
2-3 年	16,056,559.17	8.23
3 年以上	25,834,868.89	13.24
合计	195,116,084.31	100

截至 2017 年其他应收款按欠款单位分类

债务人名称	款项性质	金额（元）
黄石磁湖高新科技发展公司	拆借款	3,111,327,758.55
黄石经济技术开发区财政局	代支代垫款	91,562,928.94
益民团城山项目部	代支代垫款	34,132,620.45
华融金融租赁股份公司	融资租赁押金	22,500,000.00
黄石市下陆建筑有限责任公司	代支代垫款	11,530,300.00
合计		3,271,053,607.94

(4) 存货

截至 2017 年末，公司存货余额约为 79.18 亿元，其中土地使用权约为 65.46 亿元，工程代建项目约为 13.72 亿元。

截至 2017 年公司存货情况

存货类别	金额（元）	占比（%）
土地使用权	6,546,210,830.47	82.68
工程代建项目	1,371,700,000.00	17.32
合计	7,917,910,830.47	100

(5) 短期借款

截至 2017 末，公司短期借款为 4.5 亿元，全部为质押借款。

(6) 其他应付款

截至 2017 年末，公司其他应付款为 65.97 亿元，超过 1 年的大额其他应付款单位主要为还建办工程拨款、黄石市众邦城市住房投资公司、区土地储备中心拨款。

截至 2017 年公司其他应付款款项性质

款项性质	金额（元）	占比（%）
代收代垫款	325,230,935.64	4.93
保证金	13,689,101.80	0.21
拆借款	3,588,447,010.27	54.39
应缴土地出让金	2,670,000,000.00	40.47
合计	6,597,367,047.71	100

利润表				
单位：元				
项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2014 年度
1、营业总收入	311,172,243.37	181,341,888.37	121,770,885.22	90,832,173.70
其中：营业收入		181,341,888.37	121,770,885.22	90,832,173.70
其中：主营业务收入		180,952,380.95	121,000,000.00	90,000,000.00
其他业务收入		389,507.42	770,885.22	832,173.70
2、营业总成本	240,966,068.32	164,209,544.30	104,114,442.32	68,858,505.05
其中：营业成本		163,134,134.11	96,885,931.07	65,347,520.20
其中：主营业务成本		162,833,071.61	96,489,328.04	68,031,000.00
其他业务成本		301,062.50	396,603.03	316,520.20
营业税金及附加	4,985,685.75	1,040,486.19	6,776,000.00	71,717.23
销售费用				
管理费用		34,924.00	452,511.25	439,267.62
财务费用	-2,467,861.94			
投资收益		-1,255,476.62		
3、营业利润	69,638,526.89	15,876,867.45	17,656,442.90	21,973,668.65
加：营业外收入	128,364,200.00			
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出	1,295,609.41	51.09	30.31	
其中：非流动资产处置损失				
4、利润总额	196,707,117.48	15,876,816.36	17,656,412.59	21,973,668.65
减：所得税费用	16,604,935.46	3,975,094.59	4,796.19	1,203.23
5、净利润	180,102,182.02	11,901,721.77	17,651,616.40	21,972,465.42
6、归属母公司所有者	180,102,182.02	11,901,721.77	17,651,616.40	21,972,465.42

的净利润

注：2017 年公司聘请的会计师事务所更换为大信会计师事务所。

截止至2017年末，公司营业收入31,117.22 万元，较上年实现较大程度的增长；公司营业成本24,096.61 万元，主要系工程施工的开发成本、人力成本大幅上升所致。公司利润主要来自于开发区棚户区改造还建小区的建设开发，截至2017年末，由于获得12,836.42万元的政府补助，公司净利润增加为18,010.21万元，说明公司收到当地政府支持较大，未来盈利可期。

现金流量表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2014 年度
1、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	320,492,631.72	211,714,285.71		
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	1,954,950,195.64	1,487,981,856.56	1,037,233,505.53	1,323,799,009.07
经营活动现金流入小计	2,275,442,827.36	1,699,696,142.27	1,037,233,505.53	1,323,799,009.07
购买商品、接受劳务支付的现金	113,406.66	1,264,190,826.04	878,394,663.16	468,817,421.88
支付给职工以及为职工支付的现金	2,452,140.64	1,884,620.01	1,731,518.26	2,097,354.20
支付的各项税费	3,949,239.37	46,440.01	170,630,920.09	114,656.23
支付其他与经营活动有关的现金	2,217,824,373.44	87,449,608.91	292,066,563.13	595,672,025.14
经营活动现金流出小计	2,224,339,160.11	1,353,571,494.97	1,342,823,664.64	1,066,701,457.45
经营活动产生的现金流量净额	51,103,667.25	346,124,647.30	-305,590,159.11	257,097,551.62
2、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	514,012,704.28			9,840.00
投资支付的现金	70,000,000.00	51,803,000.00	175,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				

投资活动现金流出小计	584,012,704.28	51,803,000.00	175,000.00	9,840.00
投资活动产生的现金流量净额	-584,012,704.28	-51,803,000.00	-175,000.00	-9,840.00
3、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金	500,000,000.00	450,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	792,000,000.00		150,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	1,292,000,000.00	450,000,000.00	180,000,000.00	30,000,000.00
偿还债务支付的现金		30,000,000.00	30,000,000.00	
分配股利利润或偿付利息支付的现金	1,538,055.55	9,663,158.33	4,124,963.40	4,053,390.14
支付其他与筹资活动有关的现金	704,024,213.31			
筹资活动现金流出小计	705,562,268.86	39,663,158.33	34,124,963.40	4,053,390.14
筹资活动产生的现金流量净额	586,437,731.14	410,336,841.67	145,875,036.60	25,946,609.86
4、现金及现金等价物净增加额	53,528,694.11	704,658,488.97	-159,890,122.51	283,034,321.48
加：期初现金及现金等价物余额	785,000,014.26	129,604,493.21	289,494,615.72	6460.294.24
5、期末现金及现金等价物余额	838,528,708.37	834,262,982.18	129,604,493.21	289,494,615.72

2014-2017年经营活动现金流正负波动，于2016年开始得到改善，主要为多个项目实现竣工销售回款。公司2017年末投资活动产生的现金流量净额为-58401万元，系对代建工程投资造成。

2014-2017年筹资活动现金流量净额均为正且不断增加，作为当地基础设施项目主要实施主体，因承担实施项目增加，资金缺口扩大，借款余额不断增加以及来自于财政的支持资金来满足公司项目建设的需求。

七、交易对手资信状况

与银行、信托等金融机构合作情况。（包括并不限于在金融机构的授信、融资金额与期限，履约信用记录、对外担保情况等。）

根据2017年12月19日人行征信报告显示，公司于2014年首次有信贷交易记录，报告期内，共在8家金融机构办理过信贷业务，目前在8家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为311.825.39万元，均为正常类贷款及银承，无不良和违约负债。对外担保2笔，合计余额60000万元。

八、交易对手洗钱风险评估

交易对手洗钱风险评估情况（包括但不限于交易对手洗钱风险等级总分和洗钱风险等级划分结果）。

信托业务部门已对交易对手进行洗钱和反恐怖融资的风险评估，根据附件 1《客户洗钱风险等级评分表》洗钱风险等级总分为 31.33，洗钱风险等级划分结果为低风险。

第三部分 直接债务人基本情况（黄石磁湖高新科技发展公司）

一、直接债务人基本信息

营业执照注册号	914202007220402664	组织机构代码	
成立时间	1994 年 06 月 21 日	法定代表人姓名及身份证号	宋杰 420222196904090032
注册地址	黄石市黄金山工业新区金山大道 189 号		
经营范围	城市基础设施和市政公用设施建设、管理及项目投资业务；棚户区建设、新农村建设、小城镇建设、农业、林业、水利项目建设投资、开发；旧城改造；土地整理及开发；水泥、钢材销售；开发区国有资产的管理及经营；文化产业和农业特种产业的开发；物业管理（待取得物业管理资质证书后方可从事经营活动）；信息咨询服务；煤炭购销。		
企业性质	按照所有制划分	<input checked="" type="checkbox"/> 国有独资 <input type="checkbox"/> 国有控股 <input type="checkbox"/> 集体 <input type="checkbox"/> 私营 <input type="checkbox"/> 外商投资	
	按照组织形式划分	<input type="checkbox"/> 有限责任公司 <input type="checkbox"/> 股份公司 <input type="checkbox"/> 合伙企业 <input checked="" type="checkbox"/> 其他	
贷款卡号	4202030000025539		
其他			

二、直接债务人股权结构

最新的注册资本、股东结构及出资方式应作必要分析(如实收资本小于注册资本应说明股东缴纳全部实收资本的最后时间)

保证人股东名称	出资方式	投资额	注册资本占比	实收资本占比
黄石市城市建设投资开发有限责任公司	实物	42061.7556 万元	100%	100%
合计			100%	100%

三、直接债务人业务简介

包括但不限于保证人的基本情况、经营业务状况等。

黄石磁湖高新科技发展公司（以下简称“黄石磁湖”）前身为“黄石市经济技术开发区团城山开发总公司”，于 2000 年由黄石经济技术开发区管委会批准，公司注册资本 42061.7556 万元，于 2000 年成立的国有企业，黄石市城市投资开发公司对其履行国有资产出资者职责。

历史沿革：

1、2000 年 7 月 3 日，根据黄石市开发区管委会出具《关于设立黄石磁湖高新科技发展公司的通

知》（黄开发【2000】15号），由黄石开发区财政局以85%的土地使用权等无形资产和15%的实物资产出资，依法设立黄石磁湖高新科技发展公司，公司性质为国有企业，初始注册资本为1亿元。

2、2003年9月22日，经董事会决议同意黄石开发区财政以3.38亿元房产等实物资产和3.79亿元土地使用权向黄石磁湖高新科技发展公司增资，其中7亿元作为注册资本，超出部分作为公司资本公积，黄石磁湖高新科技发展公司注册资本增至8亿元。

3、2006年12月27日，黄石开发区管委会出具《关于黄石磁湖高新科技发展公司减少注册资本和增加经营范围的批复》（黄开发【2006】13号），同意黄石磁湖高新科技发展公司将价值3.79亿元的土地使用权调出注册资本，公司注册资本减少为4.20617亿元。经营范围增加“农、林、牧、副、渔产业及农业科技推广”。

4、2009年5月，依据黄石市人民政府关于《市城市建设投资开发公司重组方案》（黄政办【2006】63号）和黄石市国有资产监督管理委员会《关于同意黄石磁湖高新科技发展公司等4家单位国有资产无偿划转到市城投公司的批复》（黄国资产权【2006】20号），黄石磁湖高新科技发展公司股东变更为黄石市城市建设投资开发公司。

虽然名义上磁湖公司系黄石城投的全资子公司，但是磁湖公司与黄石城投并无实质关联，黄石城投主要负责黄石市城区的建设、投资、经营，磁湖公司主要负责开发区的城市基础设施建设、投资、经营，且磁湖公司归开发区管委会直接管理。

公司经营范围包括：从事本公司资产的经营管理（含高新技术产业投资、管理）城市建设、农业基础设施建设、农业产业化经营、农业综合开发；城镇污水处理；摊位出租新产品开发；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司和禁止进出口的商品和技术除外）；农、林、牧、副、渔业及农业科技推广。（涉及行业许可持证经营）

黄石磁湖高科为黄石经济技术开发区内唯一的城市基础设施建设主体，充分发挥投资城市、建设城市和经营城市的重要作用。公司主要是负责实施开发区范围内的路网建设、水电气管网铺设、污水处理厂和拆迁安置等项目。

截止2016年末总资产244.84亿，净资产101.63亿，资产负债率58.49%，实现营收10.77亿，净利润3.04亿，经营活动现金流净额1.10亿，现金及现金等价物净增加，34.03亿。

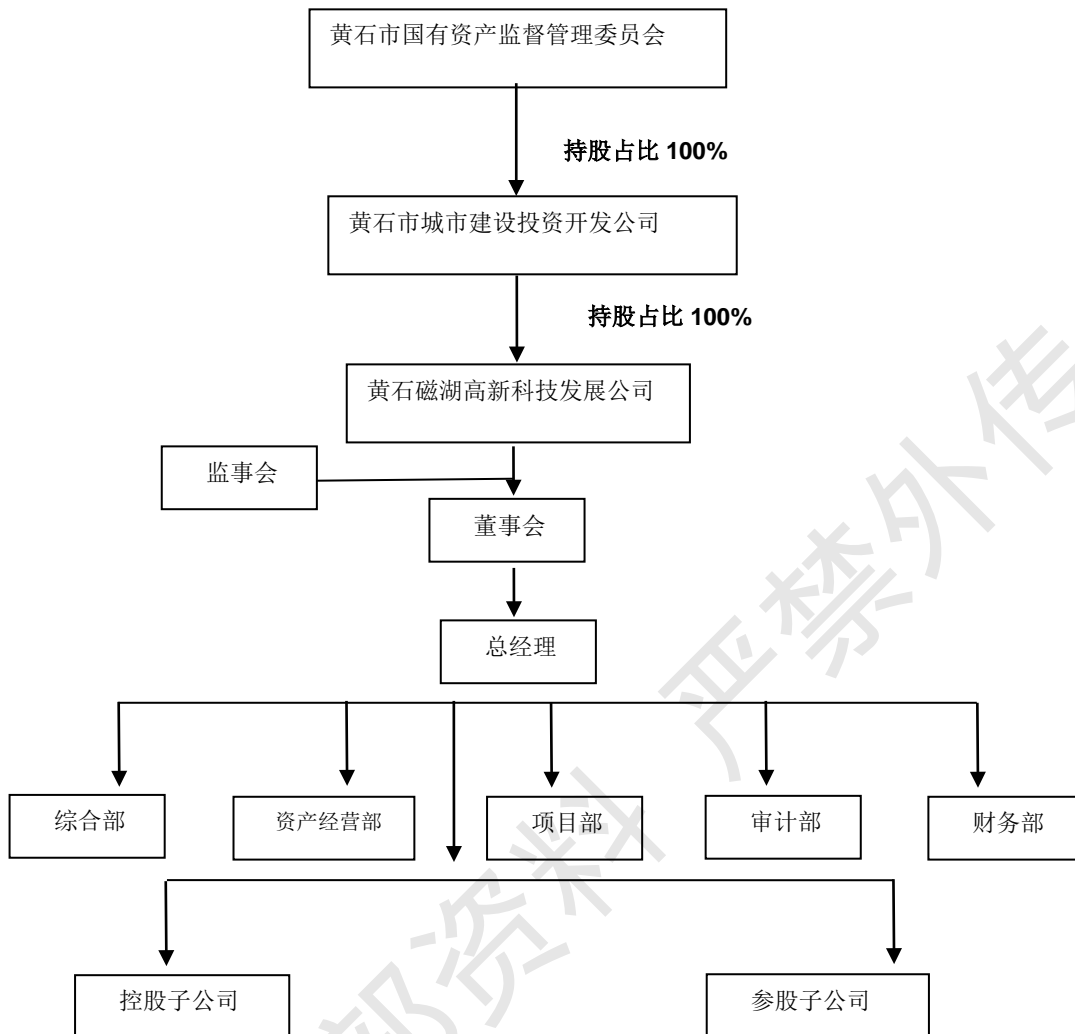
黄石磁湖高科于2016年发行两个品种公司债，新世纪给予主体评级AA，债项评级分别为AAA、AA+。

四、直接债务人内部治理

包括并不限于保证人组织结构、管理架构（财务体制）、决策体系、内部治理情况、章程规定的有权机构等。

黄石磁湖公司不设股东会，由黄石城投行使出资人职权，设有董事会、监事会，实行董事会领导下

的总经理负责制。根据自身业务特点和管理需要公司设立了五个职能部，即综合部、资产经营部、项目部、审计部和财务部。现有职工人数 30 余人，其中各类技术人员 11 人（高中级技术人员人数 10 人）。



五、直接债务人财务情况

最近三年的三大财务报表：

资产负债表（合并）				
单位：万元				
项目名称	2017 年末	2016 年末	2015 年末	2014 年末
流动资产：				
货币资金	244,056.09	562,710.63	160,623.71	82,071.93
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	--	-	-
应收账款	137,827.33	91,416.48	66,332.75	9,775.89

预付款项	39,188.86	28,062.40	14,282.48	14,139.07
应收利息	-	-	-	-
应收股利	50.48	-	-	-
其他应收款	154,515.13	141,030.35	91,667.76	117,408.17
存货	1,307,450.26	939,307.70	835,400.36	751,758.68
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	1,883,088.16	1,762,527.56	1,168,307.06	975,153.73
非流动资产：				
可供出售金融资产	28,387.70	15,486.08	9,366.08	9,366.08
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	8,460.81	1,490.21	324.09	191.84
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	2,036.25	2,073.36	2,216.52	824.83
在建工程	815,614.54	666,445.03	519,455.98	530,450.36
无形资产	416.29	426.47	436.64	487.51
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	4,999.00	-
非流动资产合计	854,915.60	685,921.16	536,798.31	541,320.63
资产合计	2,738,003.75	2,448,448.72	1,705,105.37	1,516,474.36
流动负债：				
短期借款	45,000.00	50,000.00	9,600.00	28,799.00
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	69,948.36	77,982.75	22,065.96	-
应付账款	156.09	156.09	1,847.71	1,084.73
预收款项	1.51	-	172	615.3
应付职工薪酬	-	-	0.02	-
应交税费	12,209.34	1,520.54	290.81	192.89
应付利息	10,848.09	12,112.36	6,364.19	6,099.78
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	346,322.06	87,994.93	82,697.37	167,624.36

一年内到期的非流动负债		2,000.00	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	484,485.46	231,766.67	123,038.06	□04,416.07
非流动负债：				
长期借款	109,500.00	65,000.00	123,900.00	136,000.00
应付债券	294,000.00	314,000.00	100,000.00	100,000.00
长期应付款	724,836.13	821,366.23	370,441.06	118,824.22
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,128,336.13	1,200,366.23	594,341.06	354,824.22
负债合计	1,612,821.59	1,432,132.91	717,379.12	559,240.29
所有者权益：				
实收资本(或股本)	42,061.76	42,061.76	42,061.76	42,061.76
资本公积	882,156.38	808,289.19	789,567.77	802,085.08
减：库存股	-	-	-	-
盈余公积	14,999.62	13,501.92	11,212.98	7,925.43
未分配利润	178,810.56	147,209.78	118,872.23	81,072.59
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	1,118,028.31	1,011,062.64	961,714.73	933,144.86
少数股东权益	7,153.85	5,253.17	26,011.53	24,089.21
所有者权益合计	1,125,182.16	1,016,315.81	987,726.25	957,234.07
负债和所有者权益(或股东权益)合计	2,738,003.75	2,448,448.72	1,705,105.37	1,516,474.36

公司近三年总资产和净资产持续稳定提高，2014-2016年资产负债率为36.88%、42.07%和58.49%，负资产债率逐步提高，但控制在合理水平。流动比率分别为4.77、9.50和7.60，速动比率为1.09、2.71和3.55，均保持在较高水平，具有较好的短期偿债能力。

资产方面，2016年公司资产规模大幅增长，截至2016年末，公司资产规模达244.85亿元，较2015年末增长43.60%。从资产结构来看，与2015年结构无较大变化，仍以流动资产为主，其占比为71.99%，较2015年末有所提高。公司流动资产以货币资金、应收账款、其他应收款和存货为主，非流动资产主要包括可供出售金融资产和在建工程。

负债方面，截至2016年末，随着公司业务规模的扩大，资金需求也随之增加。截至2016年末，公司负债总额为143.21亿元，同比大幅增加99.63%，增量主要系公司新增债务所致。公司资本实力基本保

持稳定。

主要会计科目情况（以 2016 年审计报告数据为准）

资产明细

（1）货币资金：

截至 2016 年末，公司货币资金余额为 56.27 亿元，较上年末增长 250.33%，增长来源主要系公司新增信托及租赁，8.14 亿元的票据保证金使用受限（其中期限在三个月内的账面价值为 13,313.13 万元，其余均为三个月以上）。

（2）应收账款

截止 2016 年末，公司应收账款 9.14 亿元，同比增长 37.82%，应收对象为黄石经开区财政局，其中账龄在 1 年内的占比为 41.69%，其余部分账龄均为 1-2 年，公司资金一定程度被占用。

（3）其他应收款

其他应收款主要由代收代支开发区财政局款项和同业往来款构成。2016 年末其他应收款较 2015 年末增加 49,362.59 万元，涨幅为 53.85%，主要是由于新增 54,668.59 万元代收代支开发区财政局款项所致。

（4）存货

公司存货主要为土地使用权和工程代建项目，截至 2016 年末，存货账面余额为 93.93 亿元，较上年增长 12.44%，其中土地使用权账面价值为 67.47 亿元，已抵押土地账面价值合计 13.82 亿元，占土地资产比重为 20.49%，抵押占比较 2015 年末有所下降，主要系公司偿还了部分抵押借款后部分土地解押，尚未抵押的土地能为公司提供一定的财务弹性。存货中工程代建项目 2016 年末账面价值为 26.46 亿元，较 2015 年末有所增长，主要系公司已完工未结算资产。公司资产中土地资产占比较大，土地价值易受宏观政策及地方经济外部环境的影响，其变现能力亦存在不确定性。

（5）可供出售金融资产

公司可供出售金融资产 2016 年末账面价值为 1.55 亿元，主要包括 5,620.00 万元的信托保障基金和 9,866.08 万元的公司对外股权投资款，股权投资于非上市企业，股权投资的企业近年有少量分红。

（6）在建工程

公司在建工程主要由安置房工程、道路、污水处理厂等基础设施构成。随着黄石经开区开发建设的逐步深入，公司承担的基础设施建设项目规模逐渐扩大，2016 年末公司在建工程的账面价值为 66.64 亿元，同比增长 28.30%。截至 2016 年末，公司资产中受限资产账面价值合计 361,368.26 万元（包括

131,445.98 万元货币资金、91,691.56 万元应收账款和 138,230.72 万元土地资产），占总资产比重为 14.76%。

截至 2016 年末公司主要在建及拟建工程项目情况（单位：万元）

分类	项目名称	总投资	已投资	尚需投资	建设周期
在建工程	山南污水处理厂工程	43,215.77	31,337.16	11,878.61	2011-2018
	新区还建点工程	156,009.60	45,555.87	110,453.73	2010-2016
	安置房工程	269,164.52	242,170.06	26,994.46	2010-2016
	大棋路工程	76,235.71	60,517.08	15,718.63	2011-2017
	金山大道工程	100,375.26	89,248.07	11,127.19	2010-2016
	大广高速连接线工程	19,965.86	18,760.72	1,205.14	2010-2016
	开发区道路建设工程	19,872.44	15,974.23	3,898.21	2011-2018
	圣明路工程	10,204.84	9,753.84	451.00	2013-2016
	王圣大道工程	10,526.37	9,124.05	1,402.32	2011-2017
	宝山路工程	9,592.11	8,887.15	704.96	2009-2016
	鹏程大道工程	10,527.20	8,806.84	1,720.36	2009-2017
	黄金山科技园园区项目	83,727.69	51,961.72	31,765.97	2009-2017
	小计	809,417.37	592,096.79	217,320.58	
拟建工程	新建平台路网工程	29,980.00		29,980.00	2017-2019
	四连山工业平台路网工程	23,700.00		23,700.00	2017-2019
	起步区路网延伸及基础设施改造	89,000.00		89,000.00	2016-2019
	市政管网工程	128,863.00		128,863.00	2017-2018
	综合管廊工程	83,005.00		83,005.00	2017-2018
	还建房及配套	216,300.00		216,300.00	2017-2019
	倚湖园王贵二期还建房及配套	50,000.00		50,000.00	2016-2018
	小计	620,848.00		620,848.00	
合计	1,430,265.37	592,096.79	838,168.58		

作为黄石经开区的基础设施建设主体，公司承担了开发区内大量基础设施建设任务。基础设施项目的实施主体为公司本部或公司子公司黄石市益民投资有限公司，公司在建基础设施项目均与黄石经开区管委会签订了回购协议或政府购买服务协议。截至 2016 年末，公司在建工程总投资 80.94 亿元，已投 59.21 亿元，尚需投资 21.73 亿元。同时，公司还存在着大量拟建基础设施工程，计划总投资约为 62.08 亿元，在建及拟建项目未来尚需投资 83.82 亿元，公司未来存在较大的资金压力。

（8）短期借款

截至 2016 年末，公司短期借款为 5.00 亿元，同比增加 420.83%，增加部分主要系公司以交行存单为控股子公司黄石市益民投资有限公司作质押而取得的 4.5 亿元贷款。

（9）应付票据

公司 2016 年末应付票据规模较 2015 年有所增加，均为银行承兑汇票。

（10）其他应付款

公司 2016 年末其他应付款主要为土地储备中心、还建办工程等单位的代收代支款，系当地财政局委

托公司开展基建等相关业务，将部分收支委托公司负责所致，2016年末的账面价值为8.80亿元，较2015年变化不大，款项大部分期限在1-2年，另有少部分拆借款和施工单位缴纳的保证金。

(11) 长期借款

长期借款余额为6.50亿元，较2015年有所下降主要系公司偿还了部分抵押借款所致，尚存余额包括4.70亿元的质押借款和1.80亿元的抵押借款。质押借款原为公司以政府农民安置房及配套工程委托代建资金所产生的应收账款质押担保所取得，本年度已偿还1.3亿元；抵押借款原为公司以土地使用权作抵押取得的贷款5.14亿元和子公司湖北黄金山科技园投资有限公司取得的抵押贷款1.95亿元，本年度已偿还5.29亿元。

(12) 应付债券

截止到2016年末公司应付债券约为31.4亿元，较2015年增长214%，由于公司2016年成功发行了16磁湖高新债01和16磁湖高新债02，规模分别为15亿元、7亿元。

(13) 长期应付款

截至2016年末，公司长期应付款余额为82.13亿元，较2015年末大幅提高，主要系新增45.9亿元融资租赁款（含信托），2016年末融资租赁款为75.94亿元，期限为2-5年，借款利率为6.18%-9.90%不等，公司2016年新增负债成本较市场平均水平偏高，资金压力较大。长期应付款还包括5.92亿元的城投公司转贷资金、0.26亿元的开发区财政局两型社会资金等，均为无息，与2015年相比变化不大。

项目名称	2017年度	2016年度	2015年度	2014年度
一、营业收入	119,258.90	107,737.64	161,086.96	66,316.16
减：营业成本	91,032.17	83,172.23	120,546.95	45,227.96
营业税金及附加	841.31	136.66	173.84	189.84
销售费用	-	-	-	15.4
管理费用	809.83	870.56	776.77	731.27
财务费用	-302.88	-309.57	-69.99	-81.24
资产减值损失	290.39	224.04	108.21	183.77
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	313.81	3,766.48	1,781.50	174.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	80.76	96.13	-77.75	-

二、营业利润	26,901.90	27,410.21	41,332.67	20,223.83
加：营业外收入	13,036.42	9,686.54	3.9	2.13
减：营业外支出	132.41	0.06	29.52	85.69
其中：非流动资产处置 损失	-	-	-	-
三、利润总额	39,805.91	37,096.69	41,307.05	20,140.27
减：所得税费用	6766.75	6,657.49	124.11	140.98
四、净利润	33,039.16	30,439.20	41,182.94	19,999.29

2016年公司实现营业收入10.77亿元，同比下降33.12%，公司营业收入主要来源于土地整理业务收入和工程委托代建收入，2016年两者均有所下滑。其中土地整理收入（1.61亿元）和委托代建收入（0.78亿元）分别占比65.61%和32.93%。2016年因回购的项目同比减少，工程委托代建收入同比下降53.63%。工程建设业毛利率根据项目不同有所浮动，2016年为22.07%，下滑2.45%；公司土地整理业务因土地市场景气度下降，2016年实现了7.07亿元土地整理业务收入，方由于土地整理业务以固定毛利率加成结算收入，毛利率基本稳定。但因营改增的原因有所下滑，至22.75%。因此，公司综合毛利率表现也有所降低，为22.80%。公司2016年收到政府补助9,684.48万元，对利润水平有一定补充。公司现有代建项目均已签订了回购协议，未来收入的持续性较好，营业收入比较稳定

现金流量表

单位：万元

项目名称	2017年度	2016年度	2015年度	2014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	43,003.98	14,512.80	7,509.56	49,083.25
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	44,908.64	40,608.99	125,903.61	342,883.34
经营活动现金流入小计	87,912.62	55,121.79	133,413.16	391,966.59
购买商品、接受劳务支付的现金	3,218.47	2,533.76	53,519.63	52,336.09
支付给职工以及为职工支付的现金	1,177.89	1,044.36	924.49	553.65
支付的各项税费	512.40	8,797.11	202.73	175.18
支付其他与经营活动有关的现金	54,974.95	31,742.39	56,127.44	328,749.93
经营活动现金流出小计	59,883.71	44,117.62	110,774.28	371,814.85
经营活动产生的现金流量净额	28,028.90	11,004.17	22,638.88	20,151.74
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	550.00	22,226.46	1,663.29	-
取得投资收益收到的现金	233.06	1,072.38	195.96	199.52
处置固定资产、无形资产和其他长期 资产收回的现金净额	-	-	-	-

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	61.97	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	4,169.30	8,364.69
投资活动现金流入小计	783.06	23,360.80	6,028.55	8,564.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	165,036.41	227,609.32	141,020.63	55,790.18
投资支付的现金	19,651.62	10,240.30	211.00	200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	50.48	-	-	-
投资活动现金流出小计	184,738.51	237,849.62	141,231.63	55,990.18
投资活动产生的现金流量净额	-183,955.45	-214,488.82	-135,203.08	-47,425.98
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,960.00	-	1,600.00	4,100.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	70,000.00	50,000.00	40,600.00	70,900.00
发行债券收到的现金		220,000.00		70,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	164,920.00	597,837.50	277,900.00	47,428.57
筹资活动现金流入小计	236,880.00	867,837.50	320,100.00	192,428.57
偿还债务支付的现金	52,500.00	80,900.00	68,049.00	79,301.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	84,956.67	84,124.70	28,886.74	22,126.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	260,898.36	159,024.72	33,578.33	4,796.34
筹资活动现金流出小计	398,355.03	324,049.41	130,514.07	106,223.99
筹资活动产生的现金流量净额	-161,475.03	543,788.09	189,585.93	86,204.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-317,401.58	340,303.44	77,021.73	58,930.34
加：期初现金及现金等价物余额	499,397.10	159,093.66	82,071.93	23,141.60
六、期末现金及现金等价物余额	181,995.52	499,397.10	159,093.66	82,071.93

公司销售商品、提供劳务收到的现金多为基建及土地整理项目的结算资金，2016年回款情况仍较差，收现比仅为0.13，处于较低水平。2016年公司收到其他与经营活动有关的现金、支付其他与经营活

动有关的现金中往来款发生额分别为3.06亿元、3.16亿元，因收到的政府往来款同比大幅减少，公司经营现金流整体较2015年相比表现有所弱化，经营性现金流表现欠佳。

投资活动方面，公司2016年投资性活动净流出21.45亿元，延续了往年的大额流出状态，主要投向公司承建的在建工程。2016年公司筹资活动净流入54.39亿元，同比大幅增长主要系公司新增长期融资租赁和信托融资款项，两者新增本金分别为23.52亿元、36.15亿元公司有息债务因此大幅增加，偿债压力进一步加大。截至2016年末，公司在建及拟建工程项目尚需投入83.82亿元，存在较大的外部融资需求。

六、直接债务人资信状况

与银行、信托等金融机构合作情况。（包括并不限于在金融机构的授信、融资金额与期限，履约信用记录、对外担保情况等。）

根据2017年12月19日人行征信报告显示，公司于2002年首次有信贷交易记录，报告期内，共在12家金融机构办理过信贷业务，目前在9家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为175759.76万元，均为正常类贷款。对外担保8笔，合计余额262565.10万元。

第四部分 个人保证人（如有，保证人名称）

包括并不限于个人保证人身份信息、婚姻状况、资产状况、信用状况等。
无

第五部分 标的项目情况（百花东片A、B、C区城市棚户区改造项目）

一、项目基本情况和建设情况

标的项目共包括三块：

- 1、百花东片A区城市棚户区改造项目，项目地点位于黄金山新区，百花路以东，金山大道以南，鹏程大道以北。建筑面积为302998.10平方米，用地面积91758.81平方米，其中地上建筑面积275508.10平方米，地下建筑面积27490平方米，新建户数2360户，拟拆迁百花村、徐斌村、圣水泉村户数994户，拆迁面积298200平方米。项目投资估算为8.33亿元。
- 2、百花东片B区城市棚户区改造项目，项目地点位于黄金山新区，百花路以东，金山大道以南，四棵大道以北。建筑面积为192000.11平方米，用地面积66571.79平方米，其中地上建筑面积160125.11平方米，地下建筑面积31875平方米，新建户数1312户，拟拆迁四棵村、路平村、大路村户数565户，拆迁面积169400平方米。项目投资估算为5.28亿元。
- 3、百花东片C区城市棚户区改造项目，项目地点位于黄金山新区，百花路以东，金山大道以南，四棵大道以北。建筑面积为214000.08平方米，用地面积60760.75平方米，其中地上建筑面积196604.08平方米，地下建筑面积17396平方米，新建户数1752户，拟拆迁庆洪村、王坛村、明港村户数700户，拆迁面积210100平方米。项目投资估算为5.89亿元。

根据2014年5月19日黄石磁湖高科与黄石经开区财政局签订的《百花东片A、B、C区城市棚户区改造项目投资建设转让回购（BT）协议书》（以下简称《投资建设转让回购

(BT) 协议书》), 该项目由黄石经开区管委会委托黄石磁湖高科投资建设, 指定开发区财政局回购。项目总投资为 19.5 亿元 (不含回购期项目公司建设投资投资回报), 回购价款为 25.35 亿元, 我司质押其中 7.6 亿元。开发区管委会出具《代付委托书》授权黄石经济技术开发区财政局与黄石磁湖高新签订上述协议。

根据 2014 年 9 月 10 黄石磁湖高科与黄石益民投资签订的《建设项目委托人代建合同》, 黄石磁湖高新委托黄石益民投资实施“百花东片 A、B、C 区城市棚户区改造项目第二期 (道路及配套) 工程项目”, 因此形成黄石益民投资对黄石磁湖高科享有的至少 10.71 亿元应收账款, 我司受让 10.71 亿。

二、项目政府批文情况

1、立项批复

黄发改审批[2014]88 号-关于百花东片 A 区城市棚户区改造项目建议书的批复;

黄发改审批[2014]89 号-关于百花东片 A 区城市棚户区改造项目建议书的批复;

黄发改审批[2014]90 号-关于百花东片 A 区城市棚户区改造项目建议书的批复;

2、可研批复

黄发改审批[2014]214 号-黄石市发改委关于百花东片 A 区城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复;

黄发改审批[2014]215 号-黄石市发改委关于百花东片 B 区城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复;

黄发改审批[2014]216 号-黄石市发改委关于百花东片 C 区城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复;

3、环评批复

黄环审函[2014]112 号-关于黄石磁湖高新科技发展公司百花东片 A 区城市棚户区改造项目环境影响报告书的批复;

黄环审函[2014]113 号-关于黄石磁湖高新科技发展公司百花东片 A 区城市棚户区改造项目环境影响报告书的批复;

黄环审函[2014]114 号-关于黄石磁湖高新科技发展公司百花东片 A 区城市棚户区改造项目环境影响报告书的批复;

4、土地批复

冶土资预审字[2014]12 号-百花东片建设用提预审意见的函;

5、选址意见书

选字第 2014014 号

6、建设用地规划许可证

地字第 2014033 号

7、建设工程规划许可证

建字第 2014038 号

8、建筑工程施工许可证

编号 420201201405220201

第六部分 项目所在地及政府情况

1. 项目所在地基本经济情况

项目所在地区的详细介绍说明 (包括但不限于地理位置、行政区划、人口、经济、收入等情况)

黄石市

黄石, 湖北省地级市, 位于湖北省东南部, 长江中游南岸, 东北临长江, 与黄冈市隔江相望, 北接鄂州市鄂城区, 西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区, 西南与咸宁市咸安区、通山县为邻, 东南与江西

省九江市武宁县、瑞昌市接壤。

黄石是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一，也是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，也是国务院批准的沿江开放城市。2017年6月，黄石市被命名国家卫生城市。

黄石市国土总面积4583平方公里，截至2015年末，下辖4个市辖区、1个县，代管1个县级市，设有1个国家级开发区，全市常住人口246.55万人，城镇化率为61.9%。

黄石市是我国重要的冶炼基地和工业城市，2016年，黄石市实现生产总值1305.55亿元，同比增长7.2%，增速较上年提高1.9个百分点。从三次产业结构来看，2016年黄石市第一产业增加值114.07亿元，同比增长3.9%；第二产业增加值721.47亿元，同比增长7.5%，在2016年原材料价格有所回升，冶金和建材等传统行业产值增长以及新兴行业发展的推动下增速明显加快；第三产业增加值470.01亿元，同比增长7.6%，主要是因旅游和物流等行业的带动。黄石市三次产业比重由2015年的8.84:55.36:35.80调整至8.74:55.26:36.00，第二产业仍占支柱地位。

2014-2016年黄石市主要经济指标及增速

单位：亿（美）元，%

指标	2014年		2015年		2016年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值（亿元）	1,218.56	9.1	1,228.10	5.3	1,305.55	7.2
第一产业增加值（亿元）	105.03	5.1	108.56	4.9	114.07	3.9
第二产业增加值（亿元）	723.45	8.7	679.88	2.2	721.47	7.5
第三产业增加值（亿元）	390.08	10.5	439.66	11.2	470.01	7.6
规模以上工业总产值（亿元）	2,152.10	6.3	1,948.02	-7.9	2,104.42	7.7
全社会固定资产投资（亿元）	1,149.50	21.3	1,351.93	17.6	1,350.83	10.2
社会消费品零售总额（亿元）	519.70	13.3	582.36	12.1	649.59	11.5
进出口总额（亿美元）	28.55	0.9	30.33	6.7	24.29	-19.3

黄石经开区

黄石经开区成立于1992年，是湖北省和长江沿岸的重点开发区之一，2010年3月国务院批准升级为国家级经济技术开发区。经开区原由团城山花湖地区、黄金山工业新区以及新港物流工业园区三部分所组成，区域面积210平方公里；2013年黄石市政府促成辖区内西塞山区政府、阳新县政府、大冶市政府与经开区分别签订托管协议，上述三地与经开区相邻的部分区域1财税、规划、土地、建设、经济及公安、乡镇设置等管理全部交由经开区托管。截至2016年末，经开区行政区划范围增至约460平方公里，其中，团城山、花湖地区位于黄石四个城区的几何中心，面积近30平方公里，是黄石新的政治文化教育中心，现已基本开发建设完毕，已分别移交给下陆区和黄石港区管理（团城山和花湖地区的经济和财政数据仍纳入经开区核算口径）；黄金山工业新区位于黄石市区的南部，区域面积150平方公里，是黄石当前和未来重点发展的区域，目前正在进行大规模的开发建设；黄石新港物流园区为共建区，位于黄石市区东部，紧靠长江，区域面积30平方公里，原为阳新县管辖范围，现由经开区与阳新县政府共同

开发建设。经开区现辖汪仁、金山、章山、大王、太子、金海等6个镇（街办、管理区），总人口22.8万人。

近年来经开区以发展电子信息、先进装备制造、生物医药三大主导产业为目标，进行了一系列招商引资活动，区内现有规模以上企业104家，高新技术企业41家，其中电子信息和先进装备制造产业发展较好，但生物医药产业面临一定压力。电子信息产业方面，印刷电路板（PCB）、电子零配件、电线电缆、电容触摸屏等领域聚集了沪士电子（国际知名PCB生产商）、航天电缆、瑞视光电佛莱迪尔等一批企业，其中PCB产业已吸引了沪士电子、欣兴电子（全球最大的PCB生产企业）、定颖电子、宏广电子、西普电子、上达电子等21家PCB企业及配套企业落户开发区，提升了开发区电子信息产业的集聚力和吸引力。先进装备制造业方面，经开区先后引进和培育了东贝、三环锻压、三丰智能、邦科科技、美利林材料等一批企业，形成了数控机床、制冷设备、机械基础件、汽车零部件等产业体系。生物医药业重点围绕原料药、现代中药、生物制品和医疗器械等领域，已引进和培育了劲牌生物、紫鑫生物、世星药业、燕舞药业、远大医药、朗昕药业、博大药业等生物医药企业，未来经开区致力于将其打造成全国中药提取研发基地、中部地区生物医药产业基地。食品饮料产业方面，经开区已引进以劲牌有限公司、青岛啤酒（黄石）有限公司、华润雪花啤酒（黄石）有限公司为龙头的重点食品饮料企业。2016年，经开区规模以上装备制造、生物医药、电子信息和新型材料行业的产值分别为76.27亿元、21.80亿元、10.31亿元和5.36亿元，增速分别为31.33%、-11.65%、90.72%和9.82%，其中电子信息规模最小但增速最高，而生物医药增速则为负增长，行业发展压力较大。

2016年末经开区内规模以上工业企业产值结构

单位：家，亿元，%

行业名称	企业数量	产值	增速
装备制造	62	76.26	31.33
生物医药	14	21.80	-11.65
电子信息	6	10.31	90.72
新型材料	85	5.36	9.82
合计	167	113.73	-

2. 黄石市财政实力

(1) 2014年至2016年黄石市主要经济数据指标情况（单位：亿；%）

年份	地区生产总值	增长率	公共预算收入	增长率
2014	1218.56	9.1	89.38	14.06
2015	1228.10	5.3	100.58	12.53
2016	1305.55	6.31	105.6	5

(2) 黄石市地方政府债务余额及综合财力统计表（全市）（单位：万元）

地方债务（截至2016年12月31日）	金额	地方财力（2016年度）	金额
（一）直接债务余额	1,686,131.00	（一）地方一般预算收入	1,054,733.00

1、外国政府贷款	4,504.00	1、税收收入	674,172.00
2、国际金融组织贷款	251.00	2、非税收入	380,561.00
(1) 世界银行贷款	251.00	(二) 转移支付和税收返还收入	1,088,447.00
(2) 亚洲开发银行贷款		1、一般性转移支付收入	684,047.00
(3) 国际农业发展基金会贷款		2、专项转移支付收入	327,338.00
(4) 其他国际金融组织贷款		3、税收返还收入	77,062.00
3、国债转贷资金		(三) 国有土地使用权出让收入	486,525.00
4、农业综合开发借款		1、国有土地使用权出让金	486,462.00
5、解决地方金融风险专项借款		2、国有土地收益基金	26,035.00
6、国内金融机构借款	124,000.00	3、农业土地开发资金	2,940.00
(1) 政府直接借款	124,000.00	4、新增建设用地有偿使用费	-10,912.00
(2) 由财政承担偿还责任的融资平台公司借款		(四) 预算外财政专户收入	
7、债券融资	1,485,428.00		
(1) 中央代发地方政府债券	1,485,428.00		
(2) 由财政承担偿还责任的融资平台债券			
8、非银行金融机构融资	21,500.00		
9、向单位、个人借款	7,148.00		
10、拖欠工资和工程款	7,947.00		
11、其他	35,353.00		
(二) 担保债务余额			
1、政府担保的外国政府贷款			
2、政府担保的国际金融组织贷款			
(1) 世界银行贷款			
(2) 亚洲开发银行贷款			
(3) 国际农业发展基金会贷款			
(4) 其他国际金融组织贷款			
3、政府担保的国内金融机构借款			
4、政府担保的融资平台债券融资			

5、政府担保向单位、个人借款			
6、非银行金融机构融资			
7、供应商应付款及其他			
地方政府债务余额 = (一) + (二) × 50%	1,686,131.00	地方综合财力 = (一) + (二) + (三) + (四)	2,629,705.00
债务率 = (地方政府债务余额 ÷ 地方综合财力) × 100%		64.12%	

(2) 黄石市地方政府债务余额及综合财力统计表 (本级) (单元: 万元)

地方债务 (截至 2016 年 12 月 31 日)	金额	地方财力 (2016 年度)	金额
(一) 直接债务余额	314,000.00	(一) 地方一般预算本级收入	321,709.00
1、外国政府贷款	-	1、税收收入	241,503.00
2、国际金融组织贷款	-	2、非税收入	80,206.00
(1) 世界银行贷款	-	(二) 转移支付和税收返还收入	59,134.00
(2) 亚洲开发银行贷款	-	1、一般性转移支付收入	48,594.00
(3) 国际农业发展基金会贷款		2、专项转移支付收入	5,716.00
(4) 其他国际金融组织贷款		3、税收返还收入	4,824.00
3、国债转贷资金		(三) 国有土地使用权出让收入	149,721.00
4、农业综合开发借款		1、国有土地使用权出让金	149,721.00
5、解决地方金融风险专项借款	-	2、国有土地收益基金	
6、国内金融机构借款	-	3、农业土地开发资金	
(1) 政府直接借款		4、新增建设用地有偿使用费	
(2) 由财政承担偿还责任的融资平台公司借款		(四) 预算外财政专户收入	
7、债券融资	-		
(1) 中央代发地方政府债券			
(2) 由财政承担偿还责任的融资平台债券			
8、粮食企业亏损挂账			
9、向单位、个人借款			
10、拖欠工资和工程款			
11、其他	314,000.00		
(二) 担保债务余额			
1、政府担保的外国政府贷			

款			
2、政府担保的国际金融组织贷款			
(1) 世界银行贷款			
(2) 亚洲开发银行贷款			
(3) 国际农业发展基金会贷款			
(4) 其他国际金融组织贷款			
3、政府担保的国内金融机构借款			
4、政府担保的融资平台债券融资			
5、政府担保向单位、个人借款			
6、其他			
地方政府债务余额= (一) + (二) × 50%	314,000.00	地方综合财力= (一) + (二) + (三) + (四)	530,564.00
债务率= (地方政府债务余额 ÷ 地方综合财力) × 100%		59.18%	

近年来，根据《黄石市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，在“十二五”期间，黄石市将实施“发展大产业、打造大园区、建设大城市”发展战略，构建“1+8”城市圈副中心并加快资源型城市转型。

2014-2016年，黄石市分别实现生产总值1,218.56亿元、1,228.10亿元和1,305.55亿元，分别较上年度增长9.1%、5.3%和6.31%。

快速发展的经济，为黄石市财政收入的增长提供了较大动力，2014-2016年黄石市实现地方公共预算收入89.38亿元、100.58亿元和105.6亿元，分别较上年度增长14.06%、12.53%和5.00%。

3、黄石经开区财政实力

黄石经开区财政收入稳步增长，2016年实现地方综合财力530,564万元，较2015年增长9.14%。从构成来看，一般公共预算收入是黄石经开区财政收入的重要来源，2016年实现一般公共预算收入321,709万元，占地方财政收入的60.64%，税收收入占一般公共预算收入的比重为75.07%，较2015年提高5.43个百分点，一般公共预算收入质量较好。从税收收入构成来看，黄石经开区经济基础良好，以增值税、营业税、企业所得税和城市维护建设税等税种为主，2016年四者占税收收入的比重为74.44%，一般公共预算收入稳定性较好。2016年黄石经开区上级补助收入占财政收入的比例为11.15%，财政收入对上级补助收入的依赖较小。

2016年黄石经开区政府性基金收入149,721万元，同比下降5.53%，连续两年下降，其占财政收入的比重为28.22%，黄石经开区财政收入对政府性基金收入存在一定的依赖，该部分收入未来易受土地市场景气度影响而产生波动，存在一定的不确定性。黄石经开区2016年财政自给率为86.20%，处于较好水平。

(1) 2015-2016年黄石经开区财政收支主要指标（单位：万元）

科目	2016年	2015年
地方综合财力（一+二+三+四）	530,564	486,148

(一) 一般公共预算收入	321,709	306,848
其中：税收收入	241,503	213,683
非税收入	80,206	93,165
(二) 上级补助收入	59,134	20,823
其中：返还性收入	4,824	3,331
一般性转移支付	48,594	12,977
专项转移支付	5,716	4,515
(三) 政府性基金收入	149,721	158,477
其中：土地出让收入	149,721	-
财政支出	522,954	465,325
(一) 一般公共预算支出	373,233	306,848
(二) 政府性基金支出	149,721	158,477
财政自给率	86.20%	100.00%

(2) 黄石经开区地方政府债务余额及综合财力统计表 (单元: 万元)

地方债务 (截至 2016 年 12 月 31 日)	金额	地方财力 (2016 年度)	金额
(一) 直接债务余额	314,000	(一) 地方一般预算收入	321,709
1、外国政府贷款		1、税收收入	241,503
2、国际金融组织贷款		2、非税收入	80,206
(1) 世界银行贷款		(二) 转移支付和税收返还收入	59,134
(2) 亚洲开发银行贷款		1、一般性转移支付收入	48,594
(3) 国际农业发展基金会贷款		2、专项转移支付收入	5,716
(4) 其他国际金融组织贷款		3、税收返还收入	4,824
3、国债转贷资金		(三) 国有土地使用权出让收入	149,721
4、农业综合开发借款		1、国有土地使用权出让金	149,721
5、解决地方金融风险专项借款		2、国有土地收益基金	
6、国内金融机构借款		3、农业土地开发资金	
(1) 政府直接借款		4、新增建设用地有偿使用费	
(2) 由财政承担偿还责任的融资平台公司借款		(四) 预算外财政专户收入	
7、债券融资			
(1) 中央代发地方政府债券			
(2) 由财政承担偿还责任的融资平台债券			

8、非银行金融机构融资			
9、向单位、个人借款			
10、拖欠工资和工程款			
11、其他	314,000		
(二) 担保债务余额			
1、政府担保的外国政府贷款			
2、政府担保的国际金融组织贷款			
(1) 世界银行贷款			
(2) 亚洲开发银行贷款			
(3) 国际农业发展基金会贷款			
(4) 其他国际金融组织贷款			
3、政府担保的国内金融机构借款			
4、政府担保的融资平台债券融资			
5、政府担保向单位、个人借款			
6、非银行金融机构融资			
7、供应商应付款及其他			
地方政府债务余额= (一) + (二) ×50%	314,000	地方综合财力= (一) + (二) + (三) + (四)	530,564
债务率= (地方政府债务余额÷地方综合财力) ×100%		59.18%	

5. 还款期内政府偿债能力（针对还款期内每年财政收支和可支配财力情况进行分析，可以参考2、财政实力部分表格）

黄石经开区近几年年财政收入稳步上升，其中一般预算收入是财政收入的主要来源，对出让土地依赖减少，财政自给程度很高，全区财政收入结构进一步优化。

经开区近年发展态势较好，政府再融资能力较好，同时政府负债较低，此次融资4亿元，仍在可控范围内。

第七部分 抵押物情况

无

第八部分 信托项目可行性分析
一、项目背景
<p>包括但不限于项目来源、背景、交易对手与我公司有无合作经历、实施的意义、经济效益等情况。</p> <p>我司拟成立“国通信托·方兴 670 号黄石磁湖高科集合资金信托计划”，本信托计划信托资金直接收购黄石益民投资的应收账款，规模 4 亿，期限 2 年，信托效益可观。</p>
二、项目法律合规可行性
<p>包括但不限于项目交易结构、担保措施法律合规可行性分析。</p> <p>本项目采用的买断应收账款的交易模式，交易结构合法合规。</p>
三、项目风险控制可行性分析
<p>黄石经开区为国家级开发区，由黄石市直管，扶持力度大，当地经济稳步增长，产业结构合理，财政收支情况良好，自给率高。交易对手营收及现金流情况较好，实力较强，担保方为 AA 发债主体，信用良好，同时本项目提供对经开区管委会的应收账款质押，项目违约风险较低。</p>
四、还款来源分析
<p>第一还款来源：直接债务人黄石磁湖高科偿还应收账款，黄石磁湖高科为 AA 发债企业，经营情况良好，偿债能力较高。</p> <p>第二还款来源：黄石益民投资作为融资方承担代偿义务。</p>
五、其他需要说明的事项及其分析
无
六、本项目银行为什么不贷款
银行不能采取应收账款融资的模式。
七、本项目发行和销售草案
信托计划拟由财管中心统一安排。
八、结论与建议
<p>该项目交易结构简单、清晰，为标准政信项目，整体风险可控，具有较强的可行性，收益较好，建议实施。</p>

本着对公司忠诚的原则我们对 国通信托·方兴 670 号黄石磁湖高科集合资金信托计划 项目向公司出

具了该尽职调查报告，我们郑重承诺上述报告完全从公司利益出发，内容真实准确，不存在任何虚假成份。

特此声明

信托经理签名：
信托业务部门负责人签名：

附件 1：
客户洗钱风险等级评分表

风险评估基本要素	各基本要素的风险子项	权重	风险等级	分值	评分标准	评分结果
客户特征	客户信息的公开程度	5.0	A. 低风险	1.0	机构客户是国家机关、事业单位、社会团体、国有企业、金融企业、上市公司；自然人客户是国内国际的知名人士。	1.67
			B. 一般风险	2.0	客户是有限责任公司、非上市的股份有限公司、合伙企业、合法设立的社会中介组织或较易调查个人信息的自然人客户。	
			C. 高风险	3.0	客户是外籍人士或较难调查个人信息的自然人客户。	
	与客户建立或维持业务关系的渠道	5.0	A. 低风险	1.0	金融机构推介的客户、公司自己寻找的客户、由第三方介绍且公司能够见面的客户。	1.67
			B. 一般风险	2.0	关联公司或其他专业投资管理公司介绍的客户。	
			C. 高风险	3.0	其他渠道介绍的且公司无法见面的客户。	
客户所持身份证件	6.0	A. 低	1.0	机构客户持有有效的工商营业执照、组织机构代码证、税务登记证、执业许可证等行政机关颁发的证	2.0	

或身份证明文件的种类		风险		照；自然人客户持有有效身份证或护照、港澳通行证等能够证明本人身份的证件。	
		B. 一般风险	2.0	客户持有其他可以查验核实的身份证明文件。	
		C. 高风险	3.0	机构客户不能完整提供行政机关颁发的各种证照，自然人客户提供的其他身份证明文件难以查验核实。	
反洗钱交易监测记录	6.0	A. 低风险	1.0	三年内曾被公司上报可疑交易的客户。	
		B. 一般风险	2.0	两年内曾被公司上报可疑交易的客户。	
		C. 高风险	3.0	一年内曾被公司上报可疑交易的客户。	
非自然人客户的股权或控制结构	5.0	A. 低风险	1.0	客户是国有投资机构或国有企业、上市企业控股的公司，或是控制权关系简单的非企业法人组织。	1.67
		B. 一般风险	2.0	客户是其他法人或自然人控股的公司，或是控制权关系简单的合伙企业、其他组织。	
		C. 高风险	3.0	客户是股权或控制权关系复杂且可辨识度低的个人独资企业、家族企业、合伙企业、存在隐名股东或匿名股东的公司。	
涉及客户的风险提示信息或权威媒体报道信息	6.0	A. 低风险	1.0	近一年内客户未曾被监管机构、执法机关或金融交易所提示予以关注，客户不存在犯罪、金融违规、金融欺诈等方面的历史记录，未涉及权威媒体的重要负面新闻报道评论。	2.0
		B. 一般	2.0	近一年内客户曾被监管机构、执法机关或金融交易所提示予以关注，或涉及权威媒体的重要负面新闻报道评论。	

			风险			
			C. 高风险	3.0	客户存在犯罪、金融违规、金融欺诈等方面的历史记录。	
地域风险	自然人客户年龄	6.0	A. 低风险	1.0	客户是年满 18 周岁具有完全民事行为能力的自然人。	
			B. 一般风险	2.0	客户是未满 18 周岁限制民事行为能力的自然人，且有合法监护人有效监管。	
			C. 高风险	3.0	客户是无民事行为能力的自然人，需要合法监护人的有效监管。	
	非自然人客户的存续时间	3.0	A. 低风险	1.0	客户持续和公司进行业务合作 3 年（含）以上。	
			B. 一般风险	2.0	客户持续和公司进行业务合作 1 年（含）以上。	
			C. 高风险	3.0	客户持续和公司进行业务合作不满 1 年。	3.0
某国（地区）受反洗钱监控或制裁的情况	7.0	A. 低风险	1.0	客户及其实际受益人、实际控制人的国籍、注册地、住所、经营所在地在近一年内未被中国人民银行以及其他监管机构、组织进行反洗钱监控或制裁。	2.33	
		B. 一般风险	2.0	客户及其实际受益人、实际控制人的国籍、注册地、住所、经营所在地在近一年内未被中国人民银行进行反洗钱监控或制裁，但被其他监管机构（包括境外机构）进行监控或制裁。		
		C. 高风险	3.0	客户及其实际受益人、实际控制人的国籍、注册地、住所、经营所在地在近一年内被中国人民银行进行反洗钱监控或制裁。		

			险			
对某国（地区）进行反洗钱风险提示的情况	7.0	A. 低风险	1.0	中国人民银行和其他有权部门或国际反洗钱组织没有对客户及其实际受益人、实际控制人的国籍、注册地、住所、经营所在地进行洗钱风险提示。	2.33	
		B. 一般风险	2.0	中国人民银行和其他有权部门或国际反洗钱组织已对客户及其实际受益人、实际控制人的国籍、注册地、住所、经营所在地进行洗钱风险提示。		
		C. 高风险	3.0	客户及其实际受益人、实际控制人的国籍、注册地、住所、经营所在地被金融行动特别工作组（英文简称 FATF）、亚太反洗钱组织（英文简称 APG）、欧亚反洗钱及反恐怖融资组织（英文简称 EAG）等权威组织评估为执行 FATF 反洗钱标准不符合要求。		
国家（地区）的上游犯罪状况	7.0	A. 低风险	1.0	我国相关机关以及 FATF 等国际权威组织未将客户及其实际受益人、实际控制人的国籍、注册地、住所、经营所在地纳入存在较严重恐怖活动、大规模杀伤性武器扩散、毒品、走私、跨境有组织犯罪、腐败、金融诈骗、人口贩运、海盗等犯罪活动的国家（地区），以及支持恐怖主义活动等严重犯罪的国家（地区）。	2.33	
		B. 一般风险	2.0	客户及其实际受益人、实际控制人的国籍、注册地、住所、经营所在地是我国相关机关以及 FATF 等国际权威组织提示关注的国家（地区）。		
		C. 高风险	3.0	我国相关机关以及 FATF 等国际权威组织将客户及其实际受益人、实际控制人的国籍、注册地、住所、经营所在地纳入存在较严重恐怖活动、大规模杀伤性武器扩散、毒品、走私、跨境有组织犯罪、腐败、金融诈骗、人口贩运、海盗等犯罪活动的国家（地区），以及支持恐怖主义活动等严重犯罪的国家（地区）。		
特殊的金融监管风险	4.0	A. 低风险	1.0	客户来源于经济发达地区的沿海省份或经济较发达的中东部地区省份。	1.33	
		B. 一般风险	2.0	客户来源于西部经济不发达的省份。		
		C. 高	3.0	客户来源于贫困地区或特殊地区（如避税型离岸金融中心）。		

			风险			
业务（含金融产品、金融服务）风险	与现金的关联程度	5.0	A. 低风险	1.0	公司与客户进行非现金交易。	1.67
			B. 一般风险	2.0	一笔业务中，公司需要与客户进行现金交易次数不超过3次。	
			C. 高风险	3.0	一笔业务中，公司需要与客户频繁进行现金交易。	
	非面对面交易	5.0	A. 低风险	1.0	客户与公司进行面对面交易；客户与公司进行非面对面交易，不存在非法交易或可疑交易的情形。	1.67
			B. 一般风险	2.0	客户通过网络认购公司发行的信托计划，存在下列情形：（1）借用他人账户进行网上交易；（2）网上交易频繁且IP地址分布在非开户地或境外；（3）使用同一IP地址进行多笔不同客户账户的网上交易；（4）金额在1亿元以上的网上金融交易。	
			C. 高风险	3.0	客户通过网络认购公司发行的信托计划，公司无法调查收集该客户的信息。	
	跨境交易	6.0	A. 低风险	1.0	公司与客户不存在跨境交易。	2.0
			B. 一般风险	2.0	公司与客户存在跨境交易，公司能够调查客户信息。	
			C. 高风险	3.0	公司与客户存在跨境交易，公司难以调查客户信息。	
	代理交易	6.0	A. 低风险	1.0	客户不存在代理交易的情况。	2.0

			险				
			B. 一般风险	2.0	自然人客户委托其他人代为办理业务。		
			C. 高风险	3.0	自然人客户委托其他人代为办理业务，存在下列情形：（1）客户由他人代办的业务多次涉及可疑交易报告；（2）同一代办人同时或分多次代理客户办理业务；（3）客户信息显示紧急联系人为同一人或者多个客户预留电话为同一号码等异常情况。		
	特殊业务类型的交易频率	6.0	A. 低风险	1.0	客户正常认购公司发行的信托计划或与公司开展正常的融资行为。	2.0	
			B. 一般风险	2.0	机构客户认购一个集合信托计划的金额在3亿元以上，自然人客户认购一个集合信托计划的金额在1亿元以上。客户一年内转让、受让公司发行的同一信托计划受益权达3次以上。客户一年内申请向公司融资达3次以上（同一业务分期融资的情形除外）。		
			C. 高风险	3.0	机构客户认购一个集合信托计划的金额在5亿元以上，自然人客户认购一个集合信托计划的金额在3亿元以上。客户一年内转让、受让公司发行的同一信托计划受益权达5次以上。客户一年内申请向公司融资达5次以上（同一业务分期融资的情形除外）。		
行业（含职业）风险	行业（含职业）风险	5.0	A. 低风险	1.0	客户从事的职业或所属的行业为一般的职业或行业。	1.67	
				B. 一般风险	2.0	客户从事的职业或所属的行业是现金密集程度高的职业或行业，如废品收购、旅游、餐饮、零售、艺术品收藏、拍卖、娱乐场所、博彩、影视娱乐等行业。客户或其实际受益人、实际控制人、亲属、关系密切人等属于外国政要。	
				C. 高风险	3.0	客户从事的职业或所属的行业是中国反洗钱监管制度及FATF建议等反洗钱国际标准应纳入反洗钱监管范围的行业（职业）。	
洗钱风险等级划分结果：			低风险客户	洗钱风险等级总分：		31.33	

填写说明：

- 1、在“评分结果”一列中填写所选择的各风险子项风险等级对应的得分，不适用的风险子项不评分不填写。
- 2、洗钱风险等级总分为各风险子项所标示的得分之和。（已在该栏中插入求和公式，鼠标选择该栏后，点击 word 菜单中的布局-公式-确定，即可自动计算结果。
- 3、洗钱风险等级划分结果为：客户风险等级总分在 81 分以上（含 81 分）的为高风险客户，总分在 61 至 80 之间的为一般风险客户，总分在 60 分以下（含 60 分）的为低风险客户。

附件 2：

尽调资料清单

（以下清单仅为参考，根据项目实际情况提供并填写）

附件 3：

尽职调查工作底稿

（以下内容仅为示例参考，根据调查实际情况提供并填写）

项目名称	
负责部门	
调查人员	
被调查、询问机构、人员身份	XX 市房产管理局 政务服务中心办事大厅咨询窗口 市国土资源局 政务服务中心办事大厅 土地抵押登记窗口（电话）
调查时间	
调查地点	相关政府机关办公场所
调查内容	1、抵押物所在地有无关于抵押登记的地方性法规政策； 2、抵押登记机关有无特殊操作要求，包括但不限于该信托计划项下的主债权是否可作为办理抵押登记的主债权；是否需要拆分主债权及具体拆分方式；是否允许在建工程及土地使用权一并抵押登记；办理在建工程抵押登记的条件；是否允许抵押人为他人债务以在建工程提供担保；是否需要另行签署抵押登记机关要求格式抵押合同；是否允许以抵押物为非其自身用途债务提供担保等；办理预售许可证的条件等。 3、其他抵押登记操作应注意的特殊事项。
调查方式	实地调查
调查结论	（以下为例子, 请根据调查的实际情况填写） 1、抵押物所在地暂无关于房地产抵押登记的地方性法规政策； 2、对于多块房产证，可以拆分主债权，也可以不拆分，拆分的具体方式将债权金额根据各抵押产证的评估金额分摊； 3、主债权合同未必一定是贷款合同，必须明确有债权债务关系，能明确看到债务人承担的相关支付义务；对于“股权受益权转让与回购合同”，最好在办理抵押前事先把全套资料给房管局征求意见； 3、可以不用另行签署抵押登记机关要求的格式抵押合同，也可以按照相关格式抵押合同进行签署。如按照格式抵押合同填写了，建议按照填写，不要新增

<p>条款以明确该“操作类合同”与真实各类合同的关联关系；如果不使用格式文本，最好在办理抵押前事先把全套资料给房管局征求意见；</p> <p>4、允许抵押人/出质人为他人债务提供担保，允许以抵押物为非其自身用途债务提供担保；</p> <p>5、对债权人/质权人无备案相关要求，对于异地金融机构无备案要求；</p> <p>6、对于评估机构无要求，对于评估价值无明确要求，但评估报告原件需要提供（根据情况决定）；</p> <p>7、如果已办理房地产抵押，则可以到国土局办理房地产连带土地抵押，但是抵押前必须去房管局领取档案；</p> <p>8、如果办理房地产第二顺位抵押，则前往国土局办理土地第二顺位抵押，必须要第一顺位抵押权人也办理了土地抵押，并且获得第一顺位抵押权人的书面同意文件；如果办理房地产第二顺位抵押，且第一顺位抵押人未办理连带土地抵押，则第二顺位抵押权人无法办理土地抵押。</p> <p>9、车库、人防、公厕等公共用途房产不能办理抵押</p>
--

内部资料 严禁外传