

调查人申明：已按照《信托公司集合资金信托计划管理办法》和公司《集合资金信托业务尽职调查指引》的要求，进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告真实性、准确性和完整性承担相应责任。

湖北东楚矿业投资有限责任公司债权投资 集合资金信托计划 尽职调查报告

前 言

大冶市隶属于湖北省黄石市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，和鄂州、咸宁相邻，西部和武汉市接壤，面积 1566 平方公里，下辖 10 个乡镇、4 个城区街道办事处、1 个国家级高新区和 1 个国有农场，总人口 96 万。大冶市位居 2022 年度全国百强县第 67 位。

大冶市 2021 年实现地区生产总值 751.1 亿元，同比增长 14.4%；2021 年全市规模以上工业总产值 1130.81 亿元，比上年增长 36.0%；财政总收入增长 49.8%，达到 86.16 亿元；地方一般公共预算收入增长 48.9%，达到 50.4 亿元。

湖北东楚矿业投资有限责任公司（以下简称“东楚矿业”或“债权转让方”）为盘活资金，拟将债务人为湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司（以下简称“光谷东国资”或“债务清偿方”，发债主体，评级 AA+）的账面价值不超过人民币 14436.67 万元的债权进行转让。我公司拟通过发行集合资金信托计划向社会募集资金不超过人民币 12000 万元，以 1: 1.2030555 的比例受让东楚矿业拟转让的债权。信托期内，光谷东国资按约偿还债务，并于信托期满时清偿全部债务。湖北荆楚投资发展有限公司（以下简称“荆楚投资”，发债主体，评级 AA）和东楚矿业分别为光谷东国资按约偿还债务提供连带责任保证担保。光谷东国资以其持有的土地使用权为其按约清偿债务提供抵押担保，抵押物预评估价值为 14508.63 万元。

一、信托计划基本情况

(一) 信托计划要素

1、信托计划名称：湖北东楚矿业投资有限责任公司债权投资集合资金信托计划。

2、信托目的：委托人基于对受托人的信任，自愿将其合法拥有的资金委托给受托人，以受托人名义受让东楚矿业持有的债务人为光谷东国资的应收债权，信托期内，光谷东国资按约偿还债务，并于信托期满时清偿全部债务。通过受托人专业化的投资管理，使信托资金在承担较低风险的情况下获取较为稳定的收益，实现受益人利益的最大化。

3、受托职责类型：主动管理。

4、信托产品类型：固定收益类产品。

5、信托当事人

委托人：符合监管规定的合格投资者。

受托人：XXXX 信托有限责任公司。

受益人：本信托为自益信托，委托人即受益人。

本信托计划可分期推介募集信托资金，其中第一期加入并认购信托计划的委托人分别为 A 类委托人/受益人，第二期加入并认购信托计划的委托人为 B 类委托人/受益人；第三期加入并认购信托计划的委托人为 C 类委托人/受益人，以此类推。

6、信托单位：用于计算委托人认购的计量单位，本信托计划等额分割，委托人交付的每 1 元信托资金计算为 1 份信托单位。

7、信托计划规模及期限：信托计划总规模不超过人民币 1.2 亿元，可分期推介募集信托资金（以信托计划实际募集资金总额为准）。信托期限：二年，自信托计划成立之日起计算。分期发行的，各期信托期限自受托人公告该期成立日起算。信托期满时，如本信托项下资产未能全部回收且为非现金形式的，受托人根据信托文件的约定处置信托财产。

8、信托资金运作方式：我司发行集合资金信托计划募集信托资金，以不超过 12000 万人民币的信托资金受让东楚矿业持有的债务人为光谷东国资的账面价值不超过人民币 14436.67 万元的应收债权（以信托计划实际募集情况确定受让债权的具体金额）。

9、债务清偿款支付方式：XX 信托与东楚矿业签订《债权转让合同》，约定以信托计划实际募集信托资金受让东楚矿业持有的债务人为光谷东国资的账面价值不超过人民币

14436.67 万元的债权，信托期内光谷东国资按约定于每季度末月 20 日及各类信托单位到期届满日支付债务清偿款。

债务人应偿还债务资金总额=信托计划实际募集资金* [1+10%*信托计划存续天数/360]

10、风控措施：

(1) 荆楚投资、东楚矿业分别为光谷东国资按约偿还债务提供连带责任保证担保。

(2) 光谷东国资提供国有土地使用权为其按约偿还债务提供抵押担保。

(二) 信托计划操作流程

1、受托人与东楚矿业签署《债权转让合同》，约定双方的权利和义务。

2、光谷东国资与受托人签署《债务清偿合同》，约定在信托存续期内，光谷东国资按约偿还债务。

3、荆楚投资、东楚矿业分别与受托人签订《保证合同》，为光谷东国资按约偿还债务提供连带责任保证担保。

4、委托人将其合法拥有的资金交付受托人，并与受托人签订《信托合同》，以受托人的名义受让东楚矿业持有的债务人为光谷东国资的应收债权。

5、信托存续期内，受托人根据《信托合同》约定按期向受益人分配信托收益。

6、信托到期后，受托人对信托财产进行清算分配，向受益人交付信托财产，信托计划终止。

二、债权和债权转让方简介及评价

（一）标的债权分析

1、债权的形成

东楚矿业与光谷东国资于 2021 年 1 月 12 日签署了《借款协议》，约定东楚矿业向光谷东国资提供借款不超过人民币 2 亿元整，期限 4 年，借款期款为无息借款，到期日一次性归还本金。东楚矿业于 2021 年 1 月 18 日向光谷东国资转账 6728.60 万元、4655.80 万元和 3805.60 万元，共计 15,190.00 万元。

截至 2022 年 6 月末，东楚矿业因《借款协议》形成的对光谷东国资应收债权余额为 15,190.00 万元，记账于“其他应收款”科目，借款明细如下：

债权人	债务人	借款金额（万元）	借款日期
东楚矿业	光谷东国资	6,728.60	2021.1.18
东楚矿业	光谷东国资	4,655.80	2021.1.18
东楚矿业	光谷东国资	3,805.60	2021.1.18
合计		15,190.00	

东楚矿业本次拟转让的标的债权 14,436.67 万元包含在上述债权之内，具体转让债权金额根据信托计划实际资金募集情况为准。

2、债权的确认

（1）会计师事务所审计

根据北京博宸益恒会计师事务所出具的编号为博宸益恒审字[2022]第 002257 号专项审计报告显示，截止 2022 年 6 月 30 日，东楚矿业因《借款协议》形成的应收光谷东国资的应收债权余额为人民币壹亿伍仟壹佰玖拾万元整（¥151,900,000.00），该项资金反映在东楚矿业会计报表中的“其他应收款”科目。

（2）签订债权确认合同

东楚矿业与光谷东国资于 2022 年 8 月 24 日签订了《债权确认合同》，确定至 2022 年 6 月末东楚矿业向光谷东国资因《借款协议》划拨资金 15190 万元，该项资金反应在东楚矿业会计报表中“其他应收款”科目，截至《债权确认合同》签署日上述借款余额未发生改变。

（3）项目经理审查

项目经理对债权转让方“其他应收款”科目中应收债务人的账面余额以及债务人“其他

应付款”的账面余额进行了审查，核实了相关合同、转账凭证及记账凭证等。

经审查，上述拟转让的债权截至目前未发生变化。东楚矿业拟转让的债权未约定不得对外转让条款、未办理过质押登记，东楚矿业和光谷东国资均同意放弃债权债务相互抵消的权利，东楚矿业也就拟转让债权履行了转让通知义务。我认为上述债权真实、合法、有效。

（二）债权转让方基本情况

1、债权转让方基本信息

企业名称	湖北东楚矿业投资有限责任公司		
注册地址	大冶市东风路街道办事处金湖大道 75 号		
企业性质	其他有限责任公司	注册资本	人民币 10000 万元
统一信用代码证号	91420281MA4940W59D		
成立日期	2018 年 5 月 9 日	客户标识	新客户
法定代表人	卢兰华		
经营范围	许可项目：矿产资源（非煤矿山）开采（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非金属矿及制品销售；建筑用石加工；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；水泥制品销售；树木种植经营；生态恢复及生态保护服务；国内贸易代理；园区管理服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）		

12、债权转让方简介

东楚矿业成立于 2018 年 5 月，是由湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司（出资 9500 万元，占比 95%）和黄石市金地矿业有限责任公司（出资 500 万元，占比 5%）共同出资设立，公司实际控制人为湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司，现注册资本 10000 万元。法定代表人：卢兰华。东楚矿业建立了较完善的公司治理结构和治理制度，公司设股东会，由全体股东组成，是公司的权利机构。设董事会，设立 5 名董事，任期三年，连选可以连任。设监事会，由 3 名监事组成，任期三年，设执行董事一名，任期三年，由股东会选举产生。公司设总经理 1 名，总经理是公司的法定代表人，由光谷东国资委派人员担任。

法定代表人：卢兰华，男，1966年出生，中专学历，中共党员。历任大冶市长岭村党支部书记、村主任；锦湖生态旅游公司总经理；黄石屏峰资源公司总经理；现任东楚矿业法定代表人。

3、债权转让方财务状况

根据东楚矿业提供的北京博宸益恒会计师事务所2019年-2021年审计报告及2022年6月财务报表，其财务数据如下：

2019年-2022年6月资产负债表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年6月
流动资产：				
货币资金	133.38	5,239.76	7,633.38	8,754.02
应收账款	72.42	1,772.42	3,742.42	4,800.98
其他应收款	14.34	4,914.34	25,814.94	25,089.24
预付账款	36.69	5,506.83	1,306.85	4,343.23
存货	68.65	4,842.22	7,311.74	8,158.94
其他流动资产				
流动资产合计	325.48	22,275.56	45,809.33	51,146.42
非流动资产：				
长期股权投资	400.00	400.00	400.00	400.00
固定资产	60.73	353.73	922.89	12,162.28
在建工程		8,761.29	9,161.30	10,594.96
无形资产		7,445.77	7,283.02	12,837.52
长期待摊费用		452.35	407.11	434.52
非流动资产合计	460.73	17,413.14	18,174.31	36,429.28
资产总计	786.22	39,688.71	63,983.65	87,575.70
流动负债：				
短期借款		4,800.00	4,800.00	4,800.00
应付账款	90.74	990.74	2,991.03	11,674.40
预收账款	3.23	970.05	1,240.33	9,283.00
应付职工薪酬	2.13	5.41	174.21	384.84
应交税费	2.19	62.19	362.19	736.37
其他应付款	71.48	4,476.98	4,741.48	9,648.89
流动负债合计	169.77	11,305.37	14,309.24	36,527.49
长期负债：				
长期借款				
长期应付款				
长期负债合计				

负债合计	169.77	11,305.37	14,309.24	36,527.49
所有者权益：				
实收资本	200.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	100.00	17,500.00	37,500.00	37,500.00
盈余公积	28.18	84.87	213.98	351.36
未分配利润	288.26	798.47	1,960.43	3,196.85
所有者权益合计	616.45	28,383.34	49,674.41	51,048.20
负债和股东权益总计	786.22	39,688.71	63,983.65	87,575.70

2019年-2022年6月利润表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年6月
一、营业收入	4,272.31	8,895.02	33,895.02	27,524.42
减：营业成本	3,804.02	7,845.61	31,666.81	25,305.57
税金及附加	3.68	111.86	292.65	210.37
销售费用	72.15	92.11	93.95	106.79
管理费用	90.86	121.58	171.42	220.45
财务费用	4.94	239.04	309.80	135.02
加：投资收益		271.04	201.04	
二、营业利润	296.67	755.86	1,561.43	1,546.22
加：营业外收入				
减：营业外支出				
三、利润总额	296.67	755.86	1,561.43	1,546.22
减：所得税	14.83	188.96	270.36	172.43
五、净利润	281.83	566.89	1,291.07	1,373.79

2019年-2022年6月现金流量表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年6月
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	3,655.88	9,318.19	38,571.65	38,086.72
收到的其他与经营活动有关的现金	497.16	1,857.84	3,450.39	3,020.48
现金流入小计	4,153.04	11,176.03	42,022.04	41,107.19
购买商品、接受劳务支付的现金	3,132.73	8,435.69	35,783.49	22,948.31
支付给职工以及为职工支付的现金	108.71	137.22	305.81	1,100.73
支付的各项税费	120.42	256.63	558.04	675.23
支付的其他与经营活动有关的现金	378.56	1,390.45	1,577.47	2,083.84
现金流出小计	3,740.42	10,219.98	38,224.81	26,808.10
经营活动产生的现金流量净额	412.62	956.04	3,797.23	14,299.09

二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益所收到的现金				
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				
现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	61.77	10,231.35	1,095.14	13,078.59
投资所支付的现金	280.00			
支付的其他与投资活动有关的现金				
现金流出小计	341.77	10,231.35	1,095.14	13,078.59
投资活动产生的现金流量净额	-341.77	-10,231.35	-1,095.14	-13,078.59
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	50.00	9,800.00		
取得借款收到的现金		4800.00	4,800.00	
借款所收到的现金				
现金流入小计	50.00	14,600.00	4,800.00	
偿还债务所支付的现金			4,800.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		218.31	308.46	99.86
支付其他与筹资活动有关的现金				
现金流出小计		218.31	5,108.46	99.86
筹资活动产生的现金流量净额	50.00	14,381.69	-308.46	-99.86
四、现金及现金等价物净增加额	120.85	5,106.38	2,393.62	1,120.64

东楚矿业 2021 年度审计报告资产负债表及 2022 年 6 月财务报表主要科目说明：

(1) 货币资金：期末余额 7,633.38 万元，2022 年 6 月末余额 8,754.02 万元，主要为银行存款；

(2) 应收账款：期末余额 3,742.42 万元，2022 年 6 月末余额 4,800.98 万元，主要为应收往来款；

(3) 其他应收款：期末余额 25,814.94 万元，2022 年 6 月末余额 25,089.24 万元，主要为应收光谷东国资 25,000.00 万元；

(4) 无形资产：2022 年 6 月末余额 12,837.52 万元，为矿山开采权；

(5) 短期借款：期末余额 4,800.00 万元，2022 年 6 月末余额 4,800.00 万元，为向大冶农商行借款 4,800.00 万元；

(6) 应付账款：期末余额 2,991.03 万元，2022 年 6 月末余额 11,674.40 万元，主要为业务企

业的往来款；

(7) 预收账款：期末余额 1,240.33 万元，2022 年 6 月末余额 9,283.00 万元，为预收货款。

4、债权转让方财务状况分析

根据东楚矿业提供的 2019-2021 年度审计报告，以及 2022 年 6 月份财务报表对公司的资产负债结构、盈利能力及偿债能力分析如下：

(1) 资产结构分析

2019-2021 年末，东楚矿业资产规模分别为 786.22 万元、39,688.71 万元、63,983.65 万。2022 年 6 月末，资产规模 87575.70 万元，较年初增加 36.87%。主要是非流动资产的增加，特别是固定资产和无形资产。资产结构方面，流动资产占比较大，截至 2021 年末，流动资产 45,809.33 万元，主要为其他应收款。

(2) 负债结构分析

2019-2021 年末，东楚矿业负债规模分别为 169.77 万元、11,305.37 万元、14,309.24 万元。2022 年 6 月末负债规模 36,527.49 万元，较年初增加 155.27%。主要为应付账款的增加。

(3) 偿债能力分析

东楚矿业偿债能力指标

指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 6 月
资产负债率 (%)	21.59	28.49	22.36	41.71
流动比率	1.92	1.97	3.20	1.40
速动比率	1.51	1.54	2.69	1.18

2019 年—2022 年 6 月，东楚矿业资产负债率保持在较合理水平，流动比率和速动比率指标较好。公司具有一定的长短期偿债能力。

(4) 盈利能力分析

2019 年—2021 年，东楚矿业营业收入分别为 4,272.31 万元、8,895.02 万元、33,895.02 万元。净利润分别为 281.83 万元、566.89 万元、1,291.07 万元，具有一定的收入和盈利能力。

(5) 现金流量分析

2019 年-2021 年，东楚矿业经营活动产生的现金流量净额保持在正值，公司的经营活动处于正循环状态；投资活动产生的现金流量净额均为负值，主要是公司购置资产形成；筹资

活动产生的现金流量净额为正转负，公司有一定的融资能力。

5、资信状况

通过“国家企业信用信息公示系统”查询，公司暂无列入经营异常名录信息、暂无列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息情况，无行政处罚信息。通过“全国法院被执行人信息查询系统”、裁判文书网和企查查查询，无涉诉和执行情况。

（三）债权转让方总体评价

东楚矿业经营情况正常，资产负债率处于较合理水平，具有一定的盈利能力，有一定的担保能力。

三、偿还债务资金来源分析

（一）偿债资金来源

光谷东国资在信托期内按照《债务清偿合同》约定，安排资金用于偿还债务。

（二）债务清偿方基本情况

1、光谷东国资基本信息

企业名称	湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司		
注册地址	大冶市东岳路街道湖滨路 15 号		
企业性质	有限责任公司（国有独资）	注册资本	人民币 20 亿元
统一信用代码证号	914202817534030233		
成立日期	2003 年 6 月 25 日	客户标识	老客户
法定代表人	余敦强		
经营范围	授权范围内的国有资产经营管理、国有资产产（股）权交易、投资、租赁、收购、国有资产信息咨询；矿山整合经营、治理；矿产品贸易，物业管理服务，建筑安装工程施工。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）		

2、光谷东国资简介

光谷东国资成立于 2003 年，原名为大冶市国有资产经营有限公司，是由湖北省人民政府批准设立、大冶市人民政府授权组建的国有经营性资产投资经营机构，是大冶市重要的国有资产运营主体。初始注册资本 3.68 亿元人民币，2021 年 12 月，根据公司股东决定，公司更名为现名；同时，公司注册资本增加至 20.00 亿元，由大冶市人民政府国有资产监督管理局（以下简称“大冶市国资局”）进行认缴出资。截至 2021 年末，公司注册资本 20.00 亿元人民币，实收资本 3.68 亿元，大冶市国资局为公司唯一股东及实际控制人。

光谷东国资建立了完善的公司治理结构和治理制度，设有董事会、监事会及总经理。公司不设股东会，由大冶市国资局行使股东职权；董事会由五人组成，其中一人为职工董事，董事会董事由出资人根据市委决定和工作需要委派，其中职工董事由公司职工代表大会选举产生，董事会设董事长一名，由出资人根据市委决定在董事会中指定，董事任期三年；监事会由五人组成，由出资人委派，其中职工监事两名，由公司职工代表大会选举产生，监事每届任期三年。

法定代表人：余敦强，男，1978 年 7 月生，大学本科学历，中共党员，历任大冶经济开发区副主任；大冶市人民政府征地和房屋征收办公室党组书记、主任；大冶市保安湖湿地公园管委会副主任、东风农场副书记、副厂长；现任光谷东国资党委书记、董事长。

3、光谷东国资财务状况

根据光谷东国资提供的大华会计师事务所出具的 2019 年-2021 年度审计报告及光谷东国资提供的 2022 年 6 月财务报表，其财务数据如下：

光谷东国资 2019 年-2022 年 6 月资产负债表（合并）

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 6 月
流动资产：				
货币资金	81,430.59	88,034.97	114,926.55	281,916.67
应收票据及应收账款	201,700.79	234,983.71	200,726.04	88,882.66
预付款项	69,854.09	60,702.03	48,608.30	51,167.68
其他应收款	756,116.08	810,611.51	747,846.16	796,805.52
存货	3,102,900.99	3,228,837.15	3,418,878.12	3,724,692.22
其他流动资产	145.84	342.87	679.06	1,801.37
流动资产合计	4,212,148.38	4,423,512.25	4,531,664.22	4,945,266.11
非流动资产：				
可供出售金融资产	70,664.19	52,389.19		
长期股权投资	8,221.63	8,280.67	8,420.61	8,234.25

其他权益工具投资		52,389.19	49,607.14	49,607.14
投资性房地产	172,788.39	180,099.42	164,372.89	161,397.90
固定资产	136,21.72	128,384.54	114,764.63	110,659.07
在建工程	73,125.13	73,989.45	91,524.57	95,070.95
无形资产	597.82	609.59	85,585.17	125,655.79
长期待摊费用	2,946.41	3,651.56	2,926.20	2,018.62
递延所得税资产	202.51	419.09	4,103.02	5,511.16
非流动资产合计	465,167.80	447,823.49	521,304.22	558,154.87
资产总计	4,677,316.18	4,871,335.74	5,052,968.44	5,503,420.98
流动负债：				
短期借款	24,800.00	63,690.00	37,990.00	91,200.00
应付票据及应付账款	25,014.74	41,776.46	94,158.88	129,914.64
预收款项	41,735.51	46,173.30		
合同负债		44,658.34	48,815.60	65,435.14
应付职工薪酬	1,135.56	867.04	1,607.35	1,395.26
应交税费	14,811.74	18,117.15	20,357.65	21,079.52
其他应付款	378,216.93	563,414.32	658,207.70	835,678.29
一年内到期的非流动负债	310,196.59	448,419.35	353,628.25	269,111.82
其他流动负债	49,996.67	7,900.00	14,557.57	12,301.34
流动负债合计	845,863.73	1,190,357.62	1,229,323.01	1,426,116.01
非流动负债：				
长期借款	306,884.53	390,017.82	529,976.67	700,435.93
应付债券	273,048.33	135,277.43	180,388.82	265,718.00
长期应付款	664,912.20	582,737.07	479,246.54	469,203.83
非流动负债合计	1,244,845.06	1,108,032.33	1,189,612.03	1,435,357.76
负债合计	2,090,708.80	2,298,389.95	2,418,935.03	2,861,473.77
所有者权益：				
实收资本	5,000.00	36,800.00	36,800.00	54,591.00
资本公积	2,269,779.66	2,220,054.40	2,287,105.66	2,287,105.66
盈余公积	2,592.33	2,687.46	3,585.88	3,585.88
未分配利润	295,671.95	304,017.16	300,522.05	290,992.28
归属于母公司所有者权益合计	2,573,043.94	2,563,559.02	2,628,013.59	2,636,274.82
少数股东权益	13,563.45	9,386.77	6,019.82	5,672.39
所有者权益合计	2,586,607.38	2,572,945.79	2,634,033.41	2,641,947.21
负债和所有者权益总计	4,677,316.18	4,871,335.74	5,052,968.44	5,503,420.98

光谷东国资 2019 年-2022 年 6 月利润表（合并）

单位：万元。

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 6 月
一、营业总收入	105,245.73	122,798.68	168,344.56	79,872.90
营业收入	105,245.73	122,798.68	168,344.56	79,872.90

二、营业总成本	186,004.95	240,835.49	261,419.37	88,863.68
其中：营业成本	78,314.84	106,158.05	129,623.90	67,373.21
税金及附加	600.18	1,880.21	2,051.41	815.56
销售费用	721.80	481.57	778.09	328.09
管理费用	10,468.51	8,548.41	11,486.09	7,422.37
财务费用	46,803.07	58,370.58	59,734.80	42,622.56
资产减值损失	2,906.64	1,635.65		
加：其他收益	41,638.43	58,659.68	62,637.51	38,673.71
投资净收益	4,551.48	5,101.34	-561.08	0.68
信用减值损失			4,280.43	-6,016.86
资产处置收益		-0.94	-8,611.78	-2,959.42
三、营业利润	11,620.60	9,484.28	22,415.35	-8,990.80
加：营业外收入	12.03	122.37	108.94	110.44
减：营业外支出	273.32	1,137.95	1,859.05	2,354.54
四、利润总额	11,359.31	8,468.70	20,665.23	-11,234.89
减：所得税	763.55	65.03	1,668.38	-1,341.50
五、净利润	10,595.77	8,403.67	18,996.85	-9,893.40

光谷东国资 2019 年-2022 年 6 月现金流量表（合并）

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 6 月
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	65,134.79	78,320.56	185,427.49	235,414.67
收到的税费返还			0.64	
收到其他与经营活动有关的现金	132,535.88	145,684.59	300,830.69	424,391.62
经营活动现金流入小计	197,670.67	224,005.15	486,258.83	659,806.29
购买商品、接受劳务支付的现金	106,489.65	68,177.55	194,069.24	409,661.27
支付给职工以及为职工支付的现金	9,800.49	10,330.39	12,699.76	7,349.73
支付的各项税费	1,951.94	4,380.00	7,503.29	3,607.76
支付其他与经营活动有关的现金	77,532.92	136,053.37	102,002.21	269,132.97
经营活动现金流出小计	195,775.00	218,941.30	316,274.49	689,751.72
经营活动产生的现金流量净额	1,895.67	5,063.84	169,984.34	-29,945.43
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,513.25	17,050.00		186.36
取得投资收益收到的现金	4,139.22	4,108.24		0.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		21.63	17.46	0.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	812.45			
投资活动现金流入小计	7,464.92	21,179.87	17.46	187.89
购建固定资产、无形资产和其他长期	98,765.90	71,868.35	98,074.10	47,789.34

资产支付的现金				
投资支付的现金	4,418.64		840.00	
支付其他与投资活动有关的现金	59,266.30	9,007.79		
投资活动现金流出小计	162,450.84	80,876.14	98,914.10	47,789.34
投资活动产生的现金流量净额	-154,985.91	-59,696.27	-98,896.63	-47,601.44
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	11,287.53	200.00		17,791.00
取得借款收到的现金	427,005.15	608,796.58	752,267.59	454,066.55
收到其他与筹资活动有关的现金	58,181.00	57,415.00	130,745.56	149,674.53
筹资活动现金流入小计	496,523.68	666,411.58	883,013.15	621,532.08
偿还债务支付的现金	302,808.90	343,478.66	634,427.35	271,441.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	115,399.51	129,052.91	130,152.62	50,059.40
支付其他与筹资活动有关的现金	76,000.00	152,646.00	206,624.15	134,758.15
筹资活动现金流出小计	494,208.41	625,177.57	971,204.12	456,259.31
筹资活动产生的现金流量净额	2,315.26	41,234.01	-88,190.98	165,272.77
四、现金及现金等价物净增加额	-150,774.98	-13,398.42	-17,103.27	87,725.90

光谷东国资 2019 年-2022 年 6 月资产负债表（母公司）

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 6 月
流动资产：				
货币资金	10,404.12	20,248.17	52,982.43	153,436.15
应收票据及应收账款	2,836.94	3,352.75	31,726.32	4,128.45
预付款项	475.17	1,435.37	502.25	502.35
其他应收款	202,162.75	253,304.36	346,628.97	350,533.26
存货	5,721.78	5,721.78	79,056.70	265,289.77
流动资产合计	221,600.76	284,062.43	510,896.66	773,889.99
非流动资产：				
可供出售金融资产	9,992.22	9,992.22		
长期股权投资	43,057.54	43,259.75	43,156.73	63,007.58
其他权益工具投资		9,992.22	9,992.22	9,992.22
投资性房地产	172,748.62	180,062.29	164,337.91	161,364.23
固定资产	9,059.72	8,338.76	9,002.57	8,744.69
在建工程	70,562.13	73,899.91	79,992.95	84,903.35
无形资产			84,996.18	124,057.06
长期待摊费用	2,946.41	3,651.56	2,888.59	1,986.70
递延所得税资产	174.38	193.67	3,065.61	4,403.38
非流动资产合计	308,541.01	319,398.17	397,432.77	458,462.21
资产总计	530,141.77	603,460.60	908,329.43	1,232,352.20

流动负债：				
短期借款	15,000.00	40,000.00	10,000.00	30,000.00
应付票据及应付账款	1,709.39	15,108.47	44,015.22	64,993.55
合同负债		18,560.23	32,653.36	44,094.18
预收款项	20,619.22	19,673.84		
应交税费	2,267.72	1,849.72	4,032.00	3,984.13
其他应付款	15,231.63	9,282.11	161,527.87	273,025.77
一年内到期的非流动负债	61,056.75	94,023.13	100,928.22	46,895.98
其他流动负债			1,959.20	2,645.65
流动负债合计	115,884.70	179,937.28	355,115.87	465,639.26
非流动负债：				
长期借款	110,845.00	119,532.00	175,390.00	278,770.00
应付债券				104,928.00
长期应付款	54,134.39	53,762.34	58,988.62	57,475.81
非流动负债合计	164,979.39	173,294.34	234,378.62	441,173.81
负债合计	280,864.09	352,231.62	589,494.50	906,813.07
所有者权益：				
实收资本	5,000.00	36,800.00	36,800.00	54,591.00
资本公积	220,576.64	188,776.64	261,516.62	261,516.62
盈余公积	2,592.33	2,687.46	3,585.88	3,585.88
未分配利润	21,108.71	21,964.89	16,932.43	5,845.63
所有者权益合计	249,277.68	250,228.98	318,834.93	325,539.13
负债和所有者权益总计	530,141.77	603,460.60	908,329.43	1,232,352.20

光谷东国资 2019 年-2022 年 6 月利润表（母公司）

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 6 月
一、营业收入	9,427.79	7,788.51	42,284.78	7,678.61
减：营业成本	5,520.11	7,624.01	24,613.39	3,344.93
税金及附加	206.48	97.24	467.70	178.31
管理费用	1,986.75	1,744.13	1,931.87	2,603.77
财务费用	16,947.39	22,756.18	23,458.04	21,819.58
资产减值损失	10.28	77.18		
加：其他收益	16,000.00	22,442.70	13,000.00	14,730.00
投资收益	2,793.64	2,995.65	-275.36	
信用减值损失		-77.18	6,003.33	-5,351.10
二、营业利润	3,550.43	928.12	10,541.75	-10,889.08
加：营业外收入	4.21	5.00		3.50
减：营业外支出	21.50	1.11	56.64	1,539.00
三、利润总额	3,533.15	932.01	10,485.11	-12,424.58
减：所得税费用	-2.57	-19.29	1,500.83	-1,337.78

四、净利润	3,535.72	951.31	8,984.28	-11,086.80
-------	----------	--------	----------	------------

光谷东国资 2019 年-2022 年 6 月现金流量表（母公司）

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 6 月
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	4,179.12	1,796.80	30,543.16	47,485.18
收到其他与经营活动有关的现金	29,072.84	22,536.62	165,571.61	145,628.49
经营活动现金流入小计	33,251.97	24,333.42	196,114.78	193,113.67
购买商品、接受劳务支付的现金	433.97	1,149.38	54.10	185,939.29
支付给职工以及为职工支付的现金	265.19	197.84	359.00	254.93
支付的各项税费	113.84	71.16	121.24	168.92
支付其他与经营活动有关的现金	1,958.73	40,721.70	79,333.49	20,914.16
经营活动现金流出小计	2,771.74	42,140.08	79,867.83	207,277.30
经营活动产生的现金流量净额	30,480.23	-17,806.66	116,246.94	-14,163.63
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	2,936.87	3,063.00		
投资活动现金流入小计	2,936.87	3,063.00		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32,187.48	20,883.57	96,141.18	41,628.57
投资支付的现金	8,523.00	269.57	172.33	19,850.85
支付其他与投资活动有关的现金	2,365.96	9,002.80		
投资活动现金流出小计	43,076.43	30,155.94	96,313.52	61,479.43
投资活动产生的现金流量净额	-40,139.57	-27,092.94	-96,313.52	-61,479.43
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,000.00			17,791.00
取得借款收到的现金	104,305.00	95,303.00	132,630.00	136,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	9,221.00	57,415.00	37,688.76	149,674.53
筹资活动现金流入小计	114,526.00	152,718.00	170,318.76	303,465.53
偿还债务支付的现金	93,364.26	59,800.67	76,700.00	50,162.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,203.03	20,540.48	25,188.55	14,457.17
支付其他与筹资活动有关的现金		26,636.00	84,624.15	110,758.15
筹资活动现金流出小计	109,567.29	106,977.15	186,512.70	175,377.32
筹资活动产生的现金流量净额	4,958.71	45,740.85	-16,193.93	128,088.21
四、现金及现金等价物净增加额	-4,700.63	841.25	3,739.49	52,445.15

光谷东国资 2021 年度审计报告（合并）资产负债表和 2022 年 6 月份（合并）财务报表主要科目说明：

(1) 货币资金：期末余额 114,926.55 万元，2022 年 6 月末余额 281,916.67 万元，主要为银行存款和其他货币资金；

(2) 应收票据和应收账款：期末余额 200,726.04 万元，2022 年 6 月末余额 88,882.66 万元，

主要为应收大冶市财政局 83,843.32 万元；

(3) 其他应收款：期末余额 747,846.16 万元，2022 年 6 月末余额 796,805.52 万元，金额较大明细如下：

单位：万元

	单位名称	金额
1	大冶市经创资产经营有限公司	390,571.41
2	大冶市财政局	131,066.12
3	大冶市交通投资有限公司	52,327.15
4	先进制造标准厂房项目部	41,300.00
5	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	29,509.70

(4) 存货：期末余额 3,418,878.12 万元。2022 年 6 月末余额 3,724,692.22 万元，主要为拟开发土地和工程建设项目；

(5) 长期股权投资：期末余额 8,420.61 万元，2022 年 6 月末余额 8,234.25 万元，投资明细如下：

单位：万元

	单位名称	金额
1	湖北器长光电股份有限公司	327.65
2	大冶市中金实业有限公司	69.54
3	大冶大瑞城镇化建设投资开发有限公司	7,656.25
4	大冶市湾达建材有限公司	180.82

(6) 其他权益工具投资：期末余额 49,607.14 万元，2022 年 6 月末余额 49,607.14 万元，明细如下：

单位：万元

	单位名称	金额
1	黄石市担保集团有限公司	9,942.22
2	湖北华中矿产品交易中心有限公司	69.54
3	大冶有色金属集团控股有限公司	20,301.34
4	大冶博华水务有限公司	564.44
5	大冶博润水务有限公司	1,427.40
6	大冶大中城镇化建设投资开发有限公司	12,800.00
7	大冶博瑞水务有限公司	1,187.96

8	大冶博泰水务有限公司	730.31
9	大冶博创水务有限公司	1,500.00
10	湖北三鑫金铜股份有限公司	663.46
11	大冶博汇水务有限公司	440.00

(7) 无形资产：期末余额 85,585.17 万元，2022 年 6 月末余额 125,655.79 万元，主要为土地使用权；

(8) 短期借款：期末余额 37,990.00 万元，2022 年 6 月末余额 91,200.00 万元；

(9) 应付票据及应付账款：期末余额 94,158.88 万元，2022 年 6 月末余额 129,914.64 万元，其中应付票据 73,720.02 万元，应付账款 56,194.92 万元；

(10) 其他应付款：期末余额 658,207.70 万元，2022 年 6 月末余额 835,678.29 万元，金额较大明细如下：

单位：万元

	单位名称	金额
1	湖北正涵投资有限公司	119,033.59
2	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	76,030.00
3	大冶大中城镇化建设投资开发有限公司	50,803.10
4	劲牌有限公司	39,838.22

(11) 一年内到期的非流动负债：期末余额 353,628.25 万元，2022 年 6 月末余额 269,111.82 万元，明细如下：

单位：万元

	单位名称	金额
1	一年内到期的长期借款	70,741.83
2	一年内到期的应付债券	59,965.88
3	一年内到期的长期应付款	138,404.11

(12) 长期借款：期末余额 529,976.67 万元，2022 年 6 月末余额 700,435.937 万元；

(13) 应付债券：期末余额 180,388.82 万元，2022 年 6 月末余额 265,718.00 万元，明细如下：

单位：万元

项目	金额
16 大冶城投债 01	23,965.88
16 大冶城投债 02	39,959.62

18 大冶城投债	63,898.70
21 大冶城投债 01	39,746.63
21 大冶城投债 02	43,700.38
22 鄂光谷东债	104,928.00
应付债券利息	9,484.67
减：一年内到期的应付债券	59,965.88
合计	265,718.00

(12) 长期应付款：期末余额 479,246.54 万元，2022 年 6 月末余额 469,203.83 万元，明细如下：

单位：万元

	单位名称	金额
1	国开发展基金有限公司	4,200.00
2	借款	396,371.43
3	融资租赁	31,428.40
4	债权融资计划	31,104.00
5	政府专项债券	6,100.00

(13) 截至 2022 年 6 月末，光谷东国资本部有息负债余额是 537,969.79 万元，详见下表：

单位：万元

序号	金融机构	类型	合同金额 (万元)	债务余额 截止 06 月 30 日 (万 元)	期限	担保方式
1	农行东风支行	流贷	6000.00	6000.00	2022.1.7-2023.1.6	抵押
2	农行东风支行	流贷	4000.00	4000.00	2022.5.18-2023.5.18	抵押
3	中国工商银行股份有限公司大冶新冶分理处	项目贷	20000.00	4000.00	2016.1.1-2022.12.31	抵押
4	光大兴陇信托有限责任公司	信托	20000.00	3630.00	2021.4.9-2023.8.13	抵押
5	农发行大冶支行（非金属矿山）	项目贷	70000.00	60140.00	2018.12.26-2033.12.16	保证
6		项目贷				保证
7	农发行大冶支行（尾矿库）	项目贷	64000.00	30000.00	2020.12.23-2034.12.8	保证
8	农发行大冶支行（陈贵一体化）	项目贷	60000.00	51000.00	2021.7.22-2033.6.20	保证
9	农发行大冶支行（金湖乡村振兴）	项目贷	60000.00	31000.00	2022.2.1-2035.1.5	抵押和保证
10	广发银行黄石支行	流贷	5000.00	4970.00	2020.9.10-2022.9.6	保证
11	江苏金融租赁股份有限公司	融资租赁	20000.00	2157.57	2017.7.19-2022.7.19	保证

12	华融金融租赁股份有限公司	融资租赁	18000.00	872.90	2017.11.24-2022.11.24	保证
13	国泰租赁有限公司	融资租赁	5500.00	514.15	2019.7.1-2022.7.1	抵押和保证
14	银政汇通资产管理有限公司	定向融资	30000.00	9152.00	2019.7.1-2022.7.1	保证
15	债权融资计划（武汉众邦）	债权融资计划	40000.00	40000.00	2020.11.4-2023.11.4	信用
16	XXXX 信托股份有限公司	信托	15000.00	15000.00	2021.3.12-2023.3.11	担保+抵押
17	光大银行武昌支行	流贷	15000.00	15000.00	2021.1.1-2022.12.31	抵押和保证
18	东盛（上海）融资租赁公司	融资租赁	10000	1500.00	2021.3.4-2026.3.3	担保
19				4000.00	2021.4.9-2026.4.8	担保
20				2400.00	2021.4.20-2026.4.19	担保
21	皖银宁港融资租赁有限公司安徽分公司	融资租赁	10000.00	6697.17	2021.4.28-2024.4.14	担保
22	中国建设银行股份有限公司大冶支行	项目贷	38000.00	37000.00	2021.12.2-2026.12.1	信用
23	中国建设银行股份有限公司大冶支行	流贷	20000.00	20000.00	2022.2.23-2023.2.23	信用
24	兴业银行大冶支行	项目贷	15000.00	15000.00	2022.3.18-2026.3-27	抵押和保证
25	应收账款债权融资	定向融资	20000.00	8108.00	2021.9.22-2024.9.23	信用
26	湖北银行大冶支行	项目贷	30000.00	21000.00	2022.3.29-2027.3.29	抵押和保证
27	财信证券企业债	企业债	105000.00	104928.00	2022.3.14-2029.3.14	担保
28	国民信托有限公司	信托	20000.00	20000.00	2022.4.8-2024.4.8	抵押和保证
29	大冶市城市住房投资有限公司	借款	1000.00	1000.00	/	信用
30	黄石临空建设投资开发有限公司	借款	13900.00	13900.00	/	信用
31	大冶市联丰钙业科技有限公司	借款	5000.00	5000.00	/	信用

4、光谷东国资财务状况分析

根据光谷东国资提供的 2019-2021 年度审计报告及 2022 年 6 月财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力及偿债能力分析如下：

（1）资产结构分析

2019-2021 年末，光谷东国资资产规模分别为 4,677,316.18 万元、4,871,335.74 万元和 5,052,968.44 万元，保持持续增长态势。2022 年 6 月末，公司资产规模为 5,503,420.98 万元，较年初增长 8.91%，主要为流动资产的增加。资产结构方面，流动资产占绝对比重，2021 年末，流动资产 4,531,664.22 万元，占总资产比例 89.68%，流动资产主要为存货。

（2）负债结构分析

2019-2021 年末，光谷东国资负债规模分别为 2,090,708.80 万元、2,298,389.95 万元和 2,418,935.03 万元，负债规模保持持续增长态势。2022 年 6 月末，负债规模为 2,861,473.77 万元。负债结构方面，流动负债占比略高，2021 年末流动负债 1,229,323.01 万元，主要为其他应付款和一年内到期的非流动负债。

（3）偿债能力分析

光谷东国资偿债能力指标

指标	2019年	2020年	2021年	2022年6月
资产负债率（%）	44.70	47.18	47.87	51.99
流动比率	4.98	3.72	3.69	3.47
速动比率	1.31	1	0.91	0.86

光谷东国资资产负债率保持在较好水平，流动比率较好，速动比率逐年下降，综合而言，具有一定的长短期偿债能力。

（4）营收情况及盈利能力分析

2019年-2022年6月末，光谷东国资营业收入分别为105,245.73万元、122,798.68万元、168,344.56万元和79,872.90万元，营业收入保持在较高水平。净利润分别为10,595.77万元、8,403.67万元、18,996.85万元和-9,893.40万元，具有一定的盈利能力。

5、资信状况

通过“国家企业信用信息公示系统”查询，公司暂无列入经营异常名录信息、暂无列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息情况，无行政处罚信息。

（三）偿债能力分析

债务清偿方的偿债资金主要来源于自身经营收入，同时，公司在金融机构的再融资也可以起到补充作用。

1、企业经营收入

光谷东国资作为国有独资公司，是大冶市主要的基础设施建设投融资主体，业务具有较强的区域专营性。工程项目建设收入是公司营业收入主要来源。根据公司与大冶市政府签订的相关协议，公司负责提供项目建设所需的资金、技术、安排融资和组织项目建设，项目竣工后，和政府进行结算，并以此确认收入。公司2019-2021年实现主营业务收入分别为10.52亿元、12.28亿元和16.83亿元，业务收入保持较高水平，公司收入有保障，光谷东国资具备按约定支付债务清偿款的能力。

2、再融资

光谷东国资与政策性银行、国有大型商业银行、股份制商业银行、农村商业银行等金融

机构和非银行金融机构均保持良好的业务合作关系，融资渠道畅通。再融资渠道能为光谷东国资支付债务清偿款提供有效补充。

（四）债务清偿方总体评价

光谷东国资作为大冶市重要投融资平台，经营活动得到了大冶市政府在政策上的支持，公司主体信用评级为 AA+。近年来，公司资产规模保持增长态势，营业收入和盈利能力均保持在较好水平，有较强的履约偿债能力。

四、担保措施简介与评价

本信托计划担保措施为：荆楚投资、东楚矿业分别为光谷东国资按约偿还债务提供连带责任保证担保。光谷东国资以其持有的国有土地使用权为其按约偿还债务提供抵押担保。

（一）荆楚投资担保

1、荆楚投资基本信息

企业名称	湖北荆楚投资发展有限公司		
住所	大冶市高新区青松路 1 号		
企业性质	其他有限责任公司	注册资本	人民币 3.15 亿元
统一信用代码证号	91420281764101039Q	实收资本	人民币 3.15 亿元
成立日期	2003 年 10 月 29 日	客户标识	老客户
主要经营范围	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）。		

（备注：企业无房地产开发资质，未开展房地产开发业务）

2、荆楚投资简介

荆楚投资成立于 2003 年 10 月，前身为大冶市城市建设投资开发有限公司，是经大冶市人民政府批准设立的有限责任公司，初始注册资本 24286.91 万元。后经多轮注资，现注册资本 31500 万元。现公司股东为大冶市新铜都城市发展投资集团有限公司（以下简称“大冶新铜都”）持股 88.555%，国开发展基金有限公司持股 11.445%。大冶市国有资产监督管理局是公司的实际控制人。公司是大冶市重要的基础设施建设及公用事业运营主体，从事大冶市基础设施建设、土地开发整理、以及自来水供应、公共交通运营等公用事业类业务。

荆楚投资建立了完善的公司治理结构和治理制度，设有股东会、董事会、监事会及经理层。股东会是公司的最高权力机构；董事会由七人组成，其中含至少一名职工董事，非职工董事由大冶新铜都委派或由大冶市人民政府任命，职工董事由公司职工代表大会选举产生并由大冶市人民政府任命，董事任期三年，经过连选可以连任；监事会由五人组成，其中职工监事不少于三分之一，监事会成员由大冶新铜都委派或由大冶市人民政府任命，其中职工监事由公司职工代表大会选举产生，监事任期三年，经过连选可以连任。

法定代表人：纪宏锋，男，湖北大冶人，1976 年 5 月出生，中共党员，大学本科学历，历任大冶市财政局国库科副科长、国库科科长兼国库收付局副局长；大冶市财政局预算科科长；大冶市财政局党组成员、总会计师；荆楚投资党委副书记、总经理；现任荆楚投资董事长、法定代表人。

3、荆楚投资财务状况

根据大信会计师事务所出具的 2019-2021 年度审计报告及 2022 年 6 月财务报表，其财务数据如下：

荆楚投资 2019 年-2022 年 6 月资产负债表（合并）

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 6 月
流动资产：				
货币资金	56,101.02	61,291.11	60,322.99	113,710.29
应收票据	30.00	1,765.00	50.00	30.00
应收账款	198,702.78	227,959.51	169,248.80	84,962.34
预付款项	54,795.05	47,906.97	47,386.22	49,877.08
其他应收款	565,827.57	566,747.83	681,005.85	795,573.46
存货	1,923,455.57	2,106,822.15	1,961,632.00	2,030,627.19

其他流动资产	114.02	187.93	668.16	1,761.72
流动资产合计	2,799,026.01	3,012,680.49	2,920,311.03	3,076,542.09
非流动资产：				
可供出售金融资产	60,008.50	41,733.50		
长期股权投资	7,656.97	7,656.60	7,656.25	7,656.25
其他权益工具投资			38,951.45	38,951.45
固定资产	266,971.96	262,434.93	248,147.77	244,188.20
在建工程	1,152,131.64	1,093,826.74	1,198,862.43	1,234,248.27
无形资产	597.67	609.50	588.96	582.23
长期待摊费用			37.60	28.93
递延所得税资产	24.03	213.42	312.19	337.85
非流动资产合计	1,490,390.78	1,406,474.70	1,494,556.66	1,525,993.19
资产总计	4,289,416.79	4,419,155.19	4,414,870.69	4,602,535.27
流动负债：				
短期借款	5,000.00	17,900.00	22,200.00	53,400.00
应付票据		700.00	10,740.02	10,740.02
应付账款	23,187.81	26,750.24	39,219.02	52,926.25
预收款项	16,574.40	21,766.89	57.21	73.83
合同负债			23,142.88	27,526.85
应付职工薪酬	1,066.25	819.73	1,568.58	1,355.50
应交税费	12,491.48	15,993.92	16,118.48	15,945.24
其他应付款	326,447.15	514,533.08	542,225.67	605,137.70
一年内到期的非流动负债	173,139.84	216,190.22	252,700.03	222,215.84
其他流动负债	49,996.67	7,900.00	12,960.00	9,950.00
流动负债合计	607,903.61	822,554.09	920,931.89	999,271.23
非流动负债：				
长期借款	196,039.53	270,485.82	350,586.67	417,665.93
应付债券	349,048.33	273,483.43	180,388.82	160,790.00
长期应付款	637,450.52	564,494.35	480,129.22	539,726.75
非流动负债合计	1,182,538.38	1,108,463.61	1,011,104.71	1,118,182.69
负债合计	1,790,441.99	1,931,017.70	1,932,036.61	2,117,453.91
所有者权益：				
实收资本	26,500.00	26,500.00	26,500.00	26,500.00
资本公积	2,199,880.25	2,181,958.69	2,176,269.97	2,176,269.97
专项储备	111.98	85.86	39.92	48.63
盈余公积	17,056.56	17,056.56	17,056.56	17,056.56
未分配利润	251,837.88	258,952.37	262,679.41	264,901.78
归属于母公司所有者权益合计	2,495,386.67	2,484,553.58	2,482,545.86	2,484,776.94
少数股东权益	3,588.13	3,583.91	288.22	304.42
所有者权益合计	2,498,974.80	2,488,137.49	2,482,834.08	2,485,081.36
负债和所有者权益总计	4,289,416.79	4,419,155.19	4,414,870.69	4,602,535.27

荆楚投资 2019 年-2022 年 6 月利润表（合并）

单位：万元。

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 6 月
一、营业总收入				
营业收入	92,647.67	112,466.47	122,825.62	71,737.86
二、营业总成本				
减：营业成本	72,696.98	96,010.88	102,129.50	63,559.82
税金及附加	387.34	1,777.76	1,569.32	416.70
销售费用	721.80	481.57	744.62	325.94
管理费用	7,648.61	6,245.30	8,247.20	4,158.35
财务费用	32,362.16	35,655.21	36,284.08	20,745.73
其中：利息费用	46,564.40	51,877.13	51,877.13	21,309.15
利息收入	15,120.17	16,317.02	13,939.36	597.71
加：其他收益	2,036.49	4,216.56	1,735.72	1,340.28
投资收益	0.07	-0.37	-0.35	0.68
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			-271.20	
资产减值损失	-163.33	-1,504.15		
信用减值损失			-2,576.22	-1,161.18
资产处置收益			-8,611.87	-2,959.42
三、营业利润	-17,525.39	-23,946.97	-35,902.84	-20,248.32
加：营业外收入	23,605.59	32,117.27	48,003.45	22,535.15
减：营业外支出	243.33	1,122.17	1,796.65	25.25
四、利润总额	5,836.87	7,048.13	10,303.97	2,261.57
减：所得税	236.05	-62.14	173.48	39.21
五、净利润	5,600.82	7,110.28	10,130.48	2,222.37

荆楚投资 2019 年-2022 年 6 月现金流量表（合并）

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 6 月
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	58,313.53	75,197.46	149,667.15	141,057.99
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	69,389.01	120,910.98	315,774.31	245,649.77
经营活动现金流入小计	122,702.54	196,108.44	465,441.46	386,707.76
购买商品、接受劳务支付的现金	76,023.11	62,927.21	45,987.93	139,097.13
支付给职工以及为职工支付的现金	9,086.38	9,840.59	11,756.26	6,766.87
支付的各项税费	1,771.08	4,068.80	7,301.05	2,422.64
支付其他与经营活动有关的现金	11,1760.62	88,138.07	282,421.27	210,579.25

经营活动现金流出小计	198,641.19	164,974.67	347,466.51	358,865.89
经营活动产生的现金流量净额	-70,938.65	31,133.77	117,974.95	27,841.86
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,513.25	17,050.00		
取得投资收益收到的现金	1,202.35	1,045.24		0.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		21.63	17.37	0.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	812.45			
投资活动现金流入小计	4,528.05	18,116.87	17.37	1.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	57,889.29	49,363.71	57,523.47	40,953.23
投资支付的现金	4,369.64		440.00	
投资活动现金流出小计	62,258.93	49,363.71	57,963.48	40,953.23
投资活动产生的现金流量净额	-57,730.88	-31,246.84	-57,946.10	-40,951.69
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	317,950.15	500,703.58	610,837.59	315,066.55
收到其他与筹资活动有关的现金	49,960.00		93,056.80	
筹资活动现金流入小计	367,910.15	507,703.58	703,894.39	315,066.55
偿还债务支付的现金	209,444.64	278,877.99	552,927.35	220,289.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	99,196.48	108,512.43	104,964.07	35,535.30
支付其他与筹资活动有关的现金	76,000.00	126,010.00	122,000.00	24,000.00
筹资活动现金流出小计	384,641.12	513,400.42	779,891.43	279,825.07
筹资活动产生的现金流量净额	-16,730.97	-5,696.84	-75,997.04	35,241.48
四、现金及现金等价物净增加额	-145,400.49	-5,809.91	-15,968.19	22,131.65
五、期初现金及现金等价物余额	201,501.52	56,101.02	50,291.11	34,322.91
六、期末现金及现金等价物余额	56,101.02	50,291.11	34,322.91	56,454.57

荆楚投资 2019 年-2022 年 6 月资产负债表（母公司）

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 6 月
流动资产：				
货币资金	24,571.95	11,697.29	5,646.81	5,068.24
应收票据		325.00	30.00	30.00
应收账款	195,214.10	225,115.25	168,153.09	83,843.32
预付款项	47,929.02	38,356.52	34,962.17	38,143.39
其他应收款	578,110.08	564,476.48	683,792.74	777,962.14
存货	1,865,673.13	2,045,160.85	1,873,533.51	1,921,657.49
其他流动资产				1,251.02
流动资产合计	2,711,498.28	2,885,131.38	2,766,018.31	2,827,955.61
非流动资产：				

可供出售金融资产	53,598.39	35,323.39		
长期股权投资	150,631.36	159,002.86	215,085.23	217,994.98
其他权益工具投资			33,101.34	33,101.34
固定资产	120,444.11	119,961.39	119,913.34	119,895.72
在建工程	1,152,799.08	1,094,638.61	1,192,912.75	1,226,336.64
非流动资产合计	1,477,472.93	1,408,926.20	1,561,012.67	1,597,328.68
资产总计	4,188,971.21	4,294,057.58	4,327,030.98	4,425,284.29
流动负债：				
短期借款				
应付票据		2,700.00	740.00	740.02
应付账款	11,550.52	21,243.28	34,659.84	45,840.93
应付职工薪酬	64.54		195.98	
应交税费	11,100.08	13,761.42	14,964.53	14,673.58
其他应付款	416,656.96	680,620.79	785,318.14	848,477.48
一年内到期的非流动负债	167,941.31	194,615.44	232,194.98	200,441.34
其他流动负债	49,996.67	9,400.00	18,360.00	22,650.00
流动负债合计	657,310.09	922,340.94	1,086,433.49	1,132,823.34
非流动负债：				
长期借款	15,700.00	7,000.00	22,500.00	41,500.00
应付债券	349,048.33	273,483.43	180,388.82	160,790.00
长期应付款	708,145.95	638,097.95	571,557.55	617,250.73
非流动负债合计	1,072,894.28	918,581.39	774,446.37	819,540.73
负债合计	1,730,204.37	1,840,922.32	1,860,879.86	1,952,364.07
所有者权益：				
实收资本	26,500.00	26,500.00	26,500.00	26,500.00
资本公积	2,134,149.01	2,116,149.01	2,116,149.01	2,116,149.01
盈余公积	17,056.56	17,056.56	17,056.56	17,056.56
未分配利润	281,061.27	293,429.69	306,445.55	313,214.65
所有者权益合计	2,458,766.84	2,453,135.26	2,466,151.12	2,472,920.21
负债和所有者权益总计	4,188,971.21	4,294,057.58	4,327,030.98	4,425,284.29

荆楚投资 2019 年-2022 年 6 月利润表（母公司）

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 6 月
一、营业收入	76,674.26	95,655.93	100,723.55	61,196.87
减：营业成本	55,693.76	79,691.84	81,239.44	52,956.80
税金及附加	222.84	1,325.46	1,072.68	108.87
销售费用				
管理费用	113.29	78.43	95.06	22.68
财务费用	26,350.33	34,845.73	35,298.16	20,126.48
加：其他收益		500.00		

投资收益	1,202.42	1,044.87	-30.17	0.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.07	-0.37	-0.35	
信用减值损失			-3,012.79	-687.10
资产减值损失	-181.93	-747.56		
资产处置损益			-8,611.85	-2,958.47
二、营业利润	-4,685.46	-19,488.21	-28,636.60	-15,662.85
加：营业外收入	23,601.92	32,000.94	47,900.54	22,432.29
减：营业外支出	18.46	144.31	461.95	0.34
三、利润总额	18,898.00	12,368.42	18,801.99	6,769.10
四、净利润	18,898.00	12,368.42	18,801.99	6,769.10

荆楚投资 2019 年-2022 年 6 月现金流量表（母公司）

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 6 月
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	28,955.01	42,202.69	120,712.14	129,233.30
收到其他与经营活动有关的现金	93,590.67	400,831.84	441,488.17	304,968.36
经营活动现金流入小计	122,545.67	443,034.53	562,200.31	434,201.65
购买商品、接受劳务支付的现金	38,447.74	38,763.64	12,219.88	118,886.87
支付给职工以及为职工支付的现金	645.45	837.32	710.05	541.99
支付的各项税费	5.63	1,052.13	2,181.35	80.00
支付其他与经营活动有关的现金	154,652.13	240,878.89	341,027.52	205,827.76
经营活动现金流出小计	193,750.94	281,531.98	356,138.80	325,336.63
经营活动产生的现金流量净额	-71,205.26	161,502.55	206,061.51	108,865.03
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,513.25	17,050.00		
取得投资收益收到的现金	1,202.35	1,045.34		0.68
投资活动现金流入小计	3,715.60	18,095.24		0.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	66,086.74	52,424.60	42,816.32	41,449.07
投资支付的现金	494.00	8,371.87	15,340.33	3,736.75
投资活动现金流出小计	71,026.78	60,796.47	58,156.65	45,185.82
投资活动产生的现金流量净额	-67,311.18	-42,701.23	-58,156.65	-45,185.14
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	319,924.49	379,261.60	511,642.22	193,978.75
收到其他与筹资活动有关的现金	49,960.00		83,328.00	
筹资活动现金流入小计	369,884.49	379,261.60	594,970.22	193,978.75

偿还债务支付的现金	208,024.75	277,292.50	523,445.79	199,740.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	92,002.52	107,645.08	103,479.77	34,496.45
支付其他与筹资活动有关的现金	76,000.00	126,000.00	122,000.00	24,000.00
筹资活动现金流出小计	376,027.27	510,937.58	748,925.56	258,237.20
筹资活动产生的现金流量净额	-6,142.79	-131,675.98	-153,955.34	-64,258.45
四、现金及现金等价物净增加额	-144,659.23	-12,874.66	-6,050.48	-578.57
五、期初现金及现金等价物余额	169,231.18	24,571.95	11,697.29	5,646.81
六、期末现金及现金等价物余额	24,571.95	11,697.29	5,646.81	5,068.24

荆楚投资 2021 年度审计报告（合并）资产负债表和 2022 年 6 月份（合并）财务报表主要科目说明：

(1) 货币资金：期末余额 60,322.99 万元，2022 年 6 月余额 113,710.296 万元，主要为银行存款；

(2) 应收账款：期末余额 169,248.80 万元，2022 年 6 月末余额 84,962.34 万元，主要为应收大冶市财政局往来款；

(3) 其他应收款：期末余额 681,005.85 万元，2022 年 6 月末余额 795573.46 万元，金额较大的明细如下：

单位：万元

	单位名称	金额
1	大冶市经创资产经营有限公司	370,571.41
2	大冶市新铜都城市发展投资集团有限公司	335,974.11
3	大冶市罗家桥街道办事处	13,025.50
4	大冶市金湖街道办事处	8,911.64
5	大冶市灵乡镇人民政府	6,200.00

(4) 存货：期末余额 1,961,632.00 万元。2022 年 6 月末余额 2,030,627.19 万元，主要为土地和开发成本；

(5) 长期股权投资：2022 年 3 月末余额 7,656.25 万元，是对大冶市大瑞城镇化建设投资开发有限公司的投资；

(6) 其他权益工具投资：2022 年 6 月末余额 38,951.45 万元，明细如下：

单位：万元

	单位名称	金额
1	大冶有色金属集团控股有限公司	20,301.34
2	大冶博华水务有限公司	564.44

3	大冶博润水务有限公司	1,427.40
4	大冶博瑞水务有限公司	1,187.96
5	大冶博泰水务有限公司	730.31
6	大冶博创水务有限公司	1,500.00
7	大冶博汇水务有限公司	440.00
8	大冶市大中城镇化建设投资开发有限公司	12,800.00

(7) 短期借款：期末余额 22,200.00 万元，2022 年 6 月末余额 53,400.00 万元：

(8) 应付账款：期末余额 39,219.02 万元，2022 年 6 月末余额 52,926.25 万元，金额较大的明细如下：

单位：万元

	单位名称	金额
1	中铁七局第四工程有限公司	15,679.37
2	大冶市海雅房地产开发有限公司	17,399.63
3	江西建工第一建筑有限责任公司	1,944.79
4	中恒建设集团有限公司	1,874.74
5	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	1,044.85

(9) 其他应付款：期末余额 542,225.67 万元，2022 年 6 月余额 605,137.70 万元，金额较大的明细如下：

单位：万元

	单位名称	金额
1	湖北正涵投资有限公司	119,033.59
2	大冶市国有资产经营有限公司	64,799.30
3	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	56,030.00
4	大冶市大瑞城镇化建设投资开发有限公司	47,159.58
5	劲牌有限公司	39,838.22

(10) 一年内到期的非流动负债：2022 年 6 月末余额 222,215.84 万元，明细如下：

单位：万元

项目	金额
一年内到期的长期借款	41,771.83
一年内到期的应付债券	120,478.13

一年内到期的长期应付款	59,965.88
合计	222,215.84

(11) 长期借款：期末余额 350,586.67 元。2022 年 6 月末余额 417,665.93 万元；

(12) 应付债券：2022 年 6 月余额 160,790.00 万元，明细如下：单位：万元

1	16 大冶城投债 02	19,959.62
2	18 大冶城投债	47,898.70
3	21 大冶城投债 01	39,746.63
4	21 大冶城投债 02	43,700.38
5	应付债券利息	9,484.67
	合计	160,790.00

(13) 长期应付款：2022 年 6 月余额 539,726.75 万元，为专项应付款 127,998.74 万元和长期应付款 411,728.02 万元。

(14) 截至 2022 年 6 月末，荆楚投资本部有息负债余额是 1,160,852.84 万元，详见下表：

序号	金融机构	类型	债务余额	期限	担保方式
1	国开行	14 年棚改	109,950.00	2014.11.19-2039.8.25	质押
2	国开行	15 年棚改	122,950.00	2015.6.30-2040.6.29	质押
3	国开行	专项建设基金	33,796.00	2015.10.25-2035.10.24	保证
4	国开行	城西北工业园项目贷款	4,500.00	2007.3.6-2027.3.5	质押
5	上海国际信托	信托	20,100.00	2016.11.18-2024.11.17	信用
6	恒立金通	融资租赁	16250.00	2016.11.20-2024.11.19	保证 质押
7	平安国际	融资租赁	3436.55	2017.11.2-2022.11.2	信用
8	海通证券	城投债	23965.88	2016.3.28-2023.3.28	信用

9	海通证券	城投债	39959.62	2016.8.31-2023.8.31	信用
10	长江证券	城投债	63898.70	2018.12.3-2025.12.3	第三方担保
11	国信证券	城投债	39746.63	2021.4.27-2028.4.27	第三方担保
12	国信证券	城投债	43700.38	2021.8.20-2028.8.20	第三方担保
13	应付债券利息	利息	9484.67	/	/
14	国民信托有限公司	信托	12680.30	2021.9.7-2023.11.12	保证抵押
15	国川/邦集（招行）	债权融资计划	6384.00	2020.7.1-2022.9.4	保证
16	万创达信（工行）	债权融资计划	18114.00	2020.9.8-2023.7.6	保证
17	雪松信托	信托	20000.00	2020.12.4-2023.2.9	抵押
18	银政汇通（兴业）	债权融资计划	277.00	2020.11.1-2022.11.1	保证
19	农行定融（杭州星空晚风信息科技有限公司）	债权融资计划	2329.00	2021.10.7-2022.12.7	保证
20	广发定融（东阳鑫嘉资产管理有限公司）	债权融资计划	836.00	2021.11-2023.11	保证
21	中行定融（杭州弘信众合投资管理有限公司）	债权融资计划	233.00	2021.11-2023.12	保证
22	专款拨付	有色半成品专项债券	6100.00	2020/6/24-2030/6/24	信用
23	湖北正涵投资有限公司	借款	119,033.59	2019.9.4-2023.7.21	保证
24	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司	借款	76,030.00	2020.3.29-2024.1.31	信用

25	劲牌有限公司	借款	39,838.22	2020.10.16-2023.10.16	信用
26	深圳市海聚信息咨询有限公司	借款	13.50		
27	大冶嘉信房地产开发有限公司	借款	24,026.41	2020.1.21-2023.1.20	信用
28	黄石市国资公司	借款	22,314.94	2021.2.25-2023.5.24	信用
29	湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司	借款	64,799.30	2020.3.1-2023.12.31	信用
30	北京静园管理咨询有限公司	借款	1,067.50	2020.1.23-2023.7.23	信用
31	大冶市经济技术开发区管委会	借款	2,000.00	2020.3.29-2022.12.29	信用
32	大冶市金湖城区建设投资开发有限公司	借款	1,000.00	2020.6.15-2023.6.30	信用
33	中铁七局集团第四市政工程公司大冶城镇化建	借款	300.00	2020.1.22-2024.1.22	信用
34	黄石成美建材有限公司	借款	815.25	2020.9.18-2023.12.31	信用
35	大冶金茂房地产开发有限公司	借款	1,013.48	2020.12.16-2023.12.16	信用
36	湖北中汇工程建设集团有限公司	借款	2,000.00	2020.12.25-2023.12.31	信用
37	湖北殷祖古建集团有限公司	借款	1,164.50	2021.2.4-2023.8.4	保证
38	大冶市金叶置业有限公司	借款	1,000.00	2020.1.23-2023.7.23	信用
39	大冶市人民医院	借款	13,488.96	2021.3.11-2024.4.10	信用
40	大冶市东岳路街道办事处	借款	6,866.00	2021.4.20-2024.4.30	信用

41	大冶市刘仁八镇人民政府	借款	500.00	2021.5.20-2023.5.19	信用
42	大冶市还地桥镇人民政府	借款	3000.00	2021.5.20-2023.5.19	信用
43	鲁雄	借款	6.67		
44	黄石临空建设投资开发有限公司	借款	26,930.00	2021.7.20-2022.7.19	信用
45	大冶市金湖街道办事处	借款	500.00	2021.9.16-2023.3.15	信用
46	大冶市桂琳茶坊茶艺有限公司	借款	1,100.00	2022.2.9-2023.3.9	信用
47	大冶市金鼎电子科技有限公司	借款	300.00	2022.1.26-2023.1.25	信用
48	大冶市新世界电器有限公司	借款	3,000.00	2022.1.20-2023.1.20	信用
49	武汉中一投资建设 有限公司	借款	5,000.00	2022.4.12-2023.4.12	
50	湖北大冶汉龙房地 产开发有限公司	借款	2,500.00		
51	大冶濮泽建筑劳务 有限公司	借款	2,000.00	2022.5.27-2023.5.26	
52	大冶市楚安公共交 通有限公司	借款	4,284.34	2020.1.21-2023.1.20	信用
53	大冶市中小企业融 资担保有限责任公 司	借款	2,200.00	2020.6.29-2023.7.8	信用
54	湖北兴冶投资开发 有限公司	借款	3,000.00	2022.2.19-2023.2.18	信用
55	黄石市交通投资集 团有限公司	借款	15,484.38	2021.7.30-2022.12.31	信用
56	湖北鑫街建设工程 有限公司	借款	70.00		信用
57	大冶市汇宏贸易有 限公司	借款	230.00		信用
58	湖北金港传奇电子 商务有限公司	借款	10.00		信用
59	汉口银行	债务置换	31,500.00	2021.8.26-2026.8.26	信用

荆楚
债务状
据荆
提供

60	汉口银行	债务置换		2022. 3. 25-2027. 3. 25	信用
61	人民医院(兴业银行)	借款	3,700.00	2020. 5. 26-2023. 5. 25	保证
62	人民医院(交行)	借款	4,000.00	2022. 6. 17-2023. 6. 17	保证
63	人民医院(环球租赁)	借款	19,282.78	2019. 5. 15-2024. 5. 15	保证
64	人民医院(国药租赁)	借款	9,558.59	2019. 1. 11-2023. 1. 11	保证
65	人民医院(西门子租赁)	借款	2,421.18	2021. 3. 1-2027. 12. 1	保证
66	人民医院(欧力士租赁)	借款	841.22	2022. 1. 19-2025. 1. 18	保证
67	人民医院(湖北银行)	借款	9,500.00	2021. 11. 18-2023. 11. 18	保证
68	中医医院(农行)	借款	3,000.00	2022. 1. 28-2023. 1. 27	保证
69	中医医院(湖北银行)	借款	5,000.00	2022. 3. 18-2023. 3. 1	保证
70	中医医院(西门子财务租赁有限公司)	借款	2,513.64	2021. 4. 1-2028. 12. 1	保证
71	中医院(中建投租赁股份有限公司)	融资租赁	5,896.66	2020. 9. 4-2025. 9. 4	保证
72	大冶市妇幼保健院(农行)	借款	2,000.00	2022. 1. 28-2023. 1. 27	保证
73	大冶市妇幼保健院(湖北银行)	借款	5,000.00	2022. 3. 4-2023. 3. 1	保证
74	大冶市妇幼保健院(华润租赁)	借款	1,060.00	2022. 5. 16-2025. 5. 16	保证
75	农发行(东风路西延)	项目贷款	10000.00	2022. 6. 30-2037. 6. 23	抵押

4、
投资财
况分析
根
楚投资
的

2019-2021 年度审计报告及 2022 年 6 月财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力及偿债能力分析如下：

（1）资产结构分析

2019-2021 年末，荆楚投资资产规模分别为 4,289,416.79 万元、4,419,155.19 万元和 4,414,870.69 万元。2022 年 6 月末，公司资产规模 4,602,535.27 万元，较年初增加 4.25%，主要为流动资产的增加。资产结构方面，流动资产占比较大，2021 年末，流动资产 2,920,311.03 万元，占总资产比例 66.15%，流动资产主要为存货。

（2）负债结构分析

2019-2021 年末，荆楚投资负债规模分别为 1,790,441.99 万元、1,931,017.70 万元和 1,932,036.61 万元，2022 年 6 月末，公司负债规模 2,117,453.91 万元，较年初增加 9.60%。负债结构方面，非流动负债占比略大，2021 年末，非流动负债 1,011,104.71 万元，主要为长期借款和长期应付款。

（3）偿债能力分析

荆楚投资偿债能力指标

指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 6 月
资产负债率 (%)	41.74	43.70	43.76	46.01
流动比率	4.60	3.66	3.17	3.08
速动比率	1.44	1.10	1.04	1.05

荆楚投资资产负债率保持在较好水平，流动比率和速动比率均适中，综合而言，具有一定的长短期偿债能力。

（4）营收情况及盈利能力分析

2019 年-2021 年，荆楚投资的营业总收入分别为 9.26 亿元、11.25 亿元和 12.28 亿元，营业收入保持在较高水平，公司发展势头良好。净利润分别为 0.56 亿元、0.71 亿元和 1.01 亿元，具有一定的盈利能力。

5、资信状况

通过“国家企业信用信息公示系统”查询，公司暂无列入经营异常名录信息、暂无列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息情况，无行政处罚信息。

（二）东楚矿业担保

详见债权转让方基本情况。

（三）抵押担保

本信托计划的担保保障措施之一是由光谷东国资提供土地使用权作为抵押担保，抵押物预评估价值为 14508.63 万元，对应本信托计划的本息抵押折扣率为 99.50%。

1、抵押人基本情况

见债务清偿方简介

2、抵押物具体情况

抵押人以其名下一宗国有土地使用权为其按约清偿债务提供抵押担保。抵押物面积共计 68119.13 平方米（约 102.18 亩），用途为其他商服用地。

经审查，上述拟抵押土地使用权的土地出让合同已于 2022 年 3 月 2 日签署，土地出让金 13995 万元，已全部缴清。

根据大冶恒源房地产评估经济有限公司（以下简称“恒源评估”）的土地估价报告显示，该土地使用权评估价值为 14508.63 万元。

抵押物及抵押物估价表

不动产权证号	坐落	用途	容积率	证载面积（平方米/亩）	评估面积（平方米/亩）	单价（元/平方米、万元/亩）	评估总价（万元）
鄂（2022）大冶市不动产权第 0008912 号	大冶市东风农场杨家洲分场南侧、007 县道北侧 B 地块	其他商服用地	小于等于 3.1	68119.13 平方米 / 约 102.18 亩	68119.13 平方米 / 约 102.18 亩	2129.89 元/平方米 / 141.99 万元/亩	14,508.63
合计							14,508.63

以下为土地位置图和近照：





3、周边地价情况

根据大冶市土地出让信息查询，大冶市于 2022 年 3 月 2 日挂牌出让一宗土地，土地位于东风农场杨家洲分场南侧，007 县道西侧 3#地块，面积 43337.37 平方米，土地用途：城镇住宅—普通商品住房用地；其他商服用地。成交单价为 2122.88 元/平方米，成交总价 9200.00 万元。

4、评估机构简介

恒源评估成立于 1995 年 12 月，前身为大冶市房地产管理局下属单位，是大冶市第一家以房地产价格评估为主，兼营房地产经纪业务的二级资质房地产评估机构。近些年在大冶市市场业务量占比 70%以上，先后与工、农、中、建、交通银行、招商银行、湖北银行、大冶城商行等金融机构签订了合作协议。

5、抵押担保评价

根据恒源评估出具的土地评估报告（编号：鄂（地）【2022】（估）字第 09150850 号），本抵押物评估价值为 14508.63 万元，对应本信托计划的本金 12000 万元，本息抵押率为 99.50%。

（四）担保能力评价

荆楚投资作为大冶市主要投融资主体之一，在政府的支持下，近年来资产规模稳步增长，整体财务状况较好，综合实力较强。同时，作为 AA 级发债主体，荆楚投资自身信用状况良好，融资渠道通畅，有较强的履约担保能力。东楚矿业作为国有企业，公司经营情况正常，

资产负债率处于合理水平，具有盈利能力，有一定的担保能力。光谷东国资提供一宗土地使用权为其按约清偿债务提供抵押担保，土地预评估价值 14508.63 万元，对应本息抵押折扣率 99.50%，具有一定的抵押价值。

五、信托计划合规性分析

按照现行法律法规、部门规章、规范性文件以及公司相关业务指引要求，现对信托计划交易结构、信托资金来源、资金投向、风控措施、关联交易、消费者权益保护等方面进行合规性分析。

（一）交易结构

本信托计划的交易结构为：我公司拟通过发行集合资金信托计划，向社会募集资金，用于受让东楚矿业持有的债务人为光谷东国资的应收债权，交易结构简单清晰，未涉及多层嵌套等违规问题。

（二）信托资金来源

本信托计划营销方式为方德保险代理有限公司代理销售，委托人限定符合《信托公司集合资金信托计划管理办法》及《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》规定的合格投资者。信托资金来源于合格投资者合法拥有的资金。委托人认购本信托计划时保证其未非法汇集他人资金参与本信托计划，也未通过使用使用贷款、发行债券等方式筹集非自有资金购买本信托计划。信托资金来源合规。

（三）资金投向

本信托计划资金用途：用于受让东楚矿业持有的债务人为光谷东国资的应收债权。

（四）风控措施

本信托计划风控措施为：

东楚矿业为光谷东国资按约偿还债务提供连带责任保证担保，东楚矿业将根据内部规定履行相应审批手续，我司届时取得相关决议。

荆楚投资为光谷东国资按约偿还债务提供连带责任保证担保，荆楚投资将根据内部规定履行相应审批手续，我司届时取得相关决议。

光谷东国资以其持有的一宗国有土地使用权提供抵押担保，光谷东国资将根据内部规定履行相应审批手续，我司届时取得取得相关决议并前往有权部门办理抵押，取得抵押权利证书。

（五）关联交易

本信托计划项下债权人、债务人和担保人与受托人均不存在关联关系，本信托计划暂不涉及关联交易相关事项。其他相关交易主体如委托人、托管人、财务顾问方（如有）等，待确定时若与受托人存在关联关系，受托人将依据相关监管规定向监管机构报告，且如本信托计划投资本机构、托管机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的公司发行或者承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，受托人将向投资者充分披露信息。

（六）消费者权益保护

为保护消费者合法权益不受非法侵犯，受托人在董事会下设信托与消费者权益保护委员会，负责将消费者权益保护工作纳入公司治理、经营发展战略和企业文化。受托人构建了负责领导消保工作的消费者保护工作委员会、负责牵头消保工作的财富管理中心及各相关部门共同参与的消费者权益保护管理体系；制定了《消费者权益保护管理办法》《适当性管理办法》《消费投诉处理管理办法》《销售专区及录音录像管理规定》等保护消费者权益的制度、流程，并贯穿于信托产品或服务的全过程。

受托人不定期向消费者开展金融知识安全宣传教育，开展员工消保合规专题培训，努力培育保护消费者权益的文化氛围。项目经理在本信托产品的设计开发、协议制定等环节，确保信托产品不存在侵犯消费者合法权益情形。

（七）绿色金融政策

债权转让方不属于“两高一剩”行业，最近两年未发生过严重的环境或社会风险事件，最近一年无未处理的严重的环保处罚，符合绿色金融相关要求。

综上，本信托计划交易结构、信托资金来源、信托资金投向、担保措施、关联交易、消费者权益保护和绿色金融等合法合规。

结论

本信托计划交易结构、信托资金来源、信托资金投向以及担保措施等合法合规，拟转让的标的债权真实、合法。

债务清偿方-光谷东国资资产规模较大，营收和盈利能力较好，主体信用评级为 AA+，具有较强的履约偿债能力。

保证人-荆楚投资资产规模较大，经营情况良好，综合实力较强，主体信用评级为 AA 有能力为债务人光谷东国资按约偿还债务提供连带责任保证担保。

保证人-东楚矿业经营情况正常，资产负债率处于合理水平，具有一定的盈利能力，有一定的担保能力。

抵押物产权清晰，评估价值合理，抵押担保有效。