

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。

广东省肇庆市高要建投投资开发有限公司贷款集 合资金信托计划尽职调查报告书

目 录

目 录	2
前 言	3
一、信托计划基本情况.....	4
（一）信托计划要素.....	4
（二）信托计划操作流程.....	7
二、借款人简介与分析.....	8
（一）公司基本情况.....	8
（二）股权结构、组织架构及经营情况.....	8
（三）公司财务状况.....	10
（四）资信状况.....	21
（五）综合评价.....	23
三、流动资金需求及还贷资金来源分析.....	24
（一）流动资金需求分析.....	24
（二）还款来源分析.....	25
（三）总体评价.....	26
四、保证人简介与分析.....	27
（一）公司基本情况.....	27
（二）股权结构、组织架构及经营情况.....	27
（三）公司财务状况.....	30
（四）资信状况.....	39
（五）综合评价.....	40
五、信托计划合规性分析.....	40
（一）交易结构.....	40
（二）信托资金来源.....	40
（三）资金投向.....	40
（四）担保措施.....	41
（五）关联交易.....	41
（六）消费者权益保护.....	41
（七）绿色金融.....	42
六、风险揭示与风险处置预案.....	42
（一）风险揭示.....	42
（二）风险防范.....	44
（三）风险处置预案.....	45
七、调查结论.....	46

前 言

肇庆市是广东省下辖地级市，系世界四大湾区之一粤港澳大湾区的主体城市、重要节点城市和广佛肇经济圈重要组成部分。肇庆市区位优势显著，东邻穗、深、港、澳等大湾区核心城市，西接“大西南”各省，是经济发达地区通往西南各省的重要交通枢纽。高要区位于广东省中部，距离广州 90 千米，地处以广州为中心的 1 小时经济圈内，属珠江三角洲、广佛肇经济圈和肇庆市经济发展中心区。同时，珠三角新机场站布局高要区，高要正成为粤港澳大湾区西部枢纽中心。高要区共辖 1 个街道、16 个镇和 1 个省级高新区（金利高新区），并规划建设空港经济区。2021 年高要区实现地区生产总值 507.44 亿元，实现一般公共预算收入 22.44 亿元。

肇庆市高要建投投资开发有限公司（以下简称“高要建投”或“借款人”，主体评级 AA）为解决资金需求，向我公司申请不超过人民币 18,000.00 万元信托贷款，期限 2 年，资金用于其流动资金周转。信托期内，高要建投按约支付信托贷款本息。肇庆市高要区国有资产经营有限公司（以下简称“高要国资”或“保证人”，主体评级 AA）为借款人按约还本付息提供连带责任保证担保。

本着诚实信用、谨慎勤勉的原则，项目组成员于 2022 年 1 月下旬前往肇庆市，对高要建投和高要国资进行了现场尽职调查，并多次通过视频、电话、微信、电邮进行了非现场尽职调查。尽职调查过程中，尽职调查人员与高要建投法定代表人李惠林、财务融资部部长彭钰银及高要国资相关人员进行了面谈并搜集了相关资料。

我部通过对借款人、保证人资信情况、经营情况、资金用途、债务偿还资金来源和履约担保能力等方面进行调查和分析，出具本调查报告。

一、信托计划基本情况

（一）信托计划要素

1、信托计划名称：广东省肇庆市高要建投投资开发集团有限公司贷款集合资金信托计划。

2、信托计划目的：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，以受托人名义向高要建投发放贷款。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：主动管理类。

4、信托计划产品类型：固定收益类。

5、信托当事人（委托人、受托人和受益人）

委托人：符合监管机构规定的合格投资者。

受托人：XXXX 信托有限责任公司。

受益人：本信托为自益信托，受益人即委托人。

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，以后分期加入并认购信托计划的委托人为 B 类委托人/受益人，以此类推（如需要）。

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、信托规模及信托期限：信托总规模不超过 18,000.00 万元（大写：壹亿捌仟万元整，以实际审批金额为准），可分期推介募集信托资金（以信托生效时实际募集资金规模为准）。本信托期限为 2 年，自信托成立之日起计算。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，受托人根据本合同约定处置信托财产。

8、发行方式：由方德保险代理推介。

9、信托资金运作方式：信托资金用于向高要建投发放贷款，用于补充其流动资金。

10、担保措施：高要国资为借款人按约还本付息向我公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

11、信托税费、信托管理费用和业绩报酬

(1) 信托税费是指受托人因处理信托事务发生的下列税款和费用，包括但不限于：

- ①受托人因管理、运用和处分信托财产而需缴纳增值税等税费；
- ②文件或账册制作、印刷费用；
- ③信息披露费用；
- ④与信托相关的审计费、律师费、信用评级费(如有)等中介费用；
- ⑤支付银行保管费用、银行代理收付费用等；
- ⑥信托的宣传、推介费用；
- ⑦其他费用，如因涉及诉讼而产生的诉讼费、律师费等；
- ⑧按照有关规定可以列入的其他税费等。

(2) 信托税费的计付

①信托税费按实际发生额列支，信托税费由受托人从信托财产中扣除。

②信托计划存续过程中实际发生的上述税费从信托财产中支付。受托人以固有财产先行垫付的，受托人有权从信托财产中优先受偿。

(3) 信托管理费用的计收

受托人为委托人（受益人）利益履行义务应收取的信托管理费用和业绩报酬由信托财产承担。自信托计划成立之日起，受托人按信托合同约定的信托管理费用率收取信托管理费用。按日计算，并于每季度末月 21 日及每一期信托到期收益分配日从信托专户内支付。

12、信托收入及信托收益

信托收入包括借款人按约定应归还的欠款和信托财产存放于银行的利息收入及其在信托收益分配前的运作收入等。

信托收益为信托收入扣除信托税费和信托管理费用及委托人交付的信托计划资金后的余额。

本信托计划信托收入主要来源于信托贷款利息收入。

13、信托收益的分配

(1) 受益人的信托收益按净值化管理的要求进行核算并向受益人进行分配。各类受益人信托资金对应的信托管理费用率和参考收益率标准如下（暂定，以最终利率及发行情况确定）：

认购信托计划金额 M	信托单位持有时间	参考收益率（年化）
M≥100 万元	24 个月	6.30%

受益人参考收益=Σ各期受益人认购信托计划金额×对应的参考收益率×每期信托单位核算期天数÷360。

受托人特别申明：本参考收益率不构成受托人对受益人本金和收益的任何承诺和保证，亦不代表受益人的实际收益水平。

(2) 信托财产分配顺序：

①信托财产优先支付本合同约定的信托税费或因受托人以固有财产先行垫付的或按约定向第三人支付因处理信托事务产生的税费；

②受托人按约定收取信托管理费用；

③受托人按约定向受益人分配信托利益；

(3) 信托收益的分配时间：

①信托收益预分配：本信托计划在信托期内，分别于每一期信托计划生效后的每个半年度的核算日（6月21日、12月21日），受托人划付部分信托税费、信托管理费用并对已实现的信托收益向受益人进行预分配，受益人以其所持有的信托单位份额享有相应的信托收益。

②信托计划终止后十个工作日内，受托人进行信托财产清算，受托人划付部分信托税费、信托管理费用以及业绩报酬后，向当期受益人分配已实现的信托利益，返还信托财产，受益人以其所持有的信托单位份额享有相应的信托收益。

(4) 信托终止时，信托财产经过清算后，受托人应将信托财产返还给受益人。上述分配过程中如存在非现金类信托财产的，受托人

向受益人办理转移过户手续。受益人按信托终止时的信托财产形式予以接受信托财产。

本信托计划到期终止前 20 日或提前终止时，受托人有权变现全部可变现信托财产，并在扣除信托税费、信托管理费用和业绩报酬后，按照信托财产清算分配顺序分配信托财产。

14、受托人对信托产品实行净值化管理，净值生成应当符合企业会计准则规定，及时反映基础金融资产收益和风险，由托管银行进行核算并定期提供报告，由外部审计机构进行审计确认。受托人在其官方网站于每季度末（信托成立不足一个季度的，在下一季度末）向投资者披露信托产品净值。净值生成待监管部门出台有关细则后实施。

15、保障基金缴纳方式

保障基金认购主体：由高要建投认购。

16、以上 1-15 项信托计划要素如有变化，以信托合同等信托文件约定为准。

（二）信托计划操作流程

1、受托人与高要建投签订《信托贷款合同》，约定双方的权利和义务。

2、受托人与高要国资签订《保证合同》，为借款人按约定还本付息提供保证担保。

3、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》，以受托人的名义向高要建投发放贷款。

4、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受益。

5、信托到期后，受托人对信托财产进行清算分配，向委托人（受益人）交付信托财产，信托计划终止。

二、借款人简介与分析

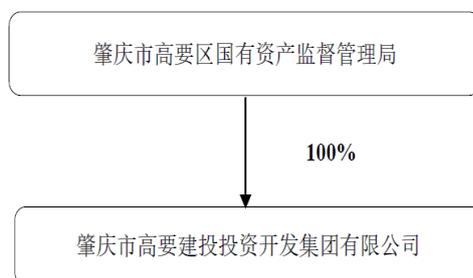
（一）公司基本情况

企业名称	肇庆市高要建投投资开发集团有限公司		
注册地址	肇庆市高要区南岸街道西环二路 35 号城西市场综合楼 1 号		
企业性质	有限责任公司（国有独资）	成立日期	2017 年 11 月 27 日
注册资本	2.76 亿元	法定代表人	李惠林
统一社会信用代码	91441283MA512GPF30		
股东持股情况	肇庆市高要区国有资产监督管理局持股 100%		
主要经营范围	自有资金对外投资；矿产资源的投资经营（法律法规规定的禁止和限制性项目除外）；加油站的投资开发；国有土地开发及配套设施建设；城市公用及公共基础设施建设；土木工程建筑；园林绿化工程建设；公路和水利基础设施建设；有色金属压延加工；河沙开采和销售；销售：建筑材料，五金制品，金属制品，金属材料，有色金属合金，装饰材料；消防工程；环保工程；房屋内外装饰工程；建筑工程设计；物业出租及管理；公共停车场管理服务；广告设计制作、发布。（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）		

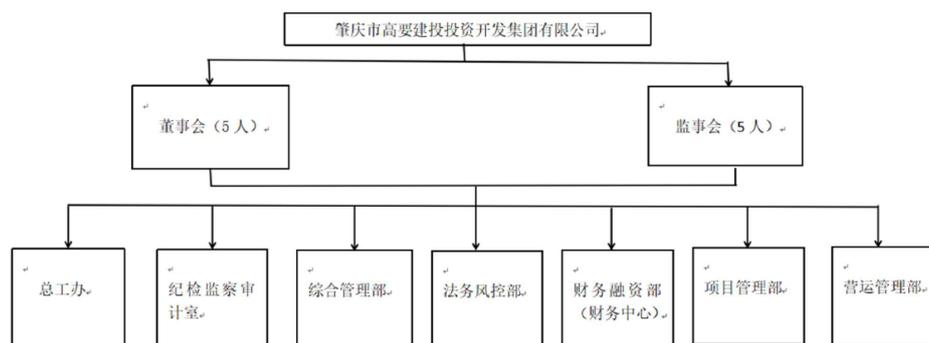
法定代表人简介：李惠林，男，汉族，1968 年 7 月出生，52 岁，广东怀集人，本科学历，中共党员，经济师、物流师。曾任中国外运广东肇庆公司副总经理、肇庆新区投资发展有限公司投资策划部部长（兼肇庆新区振粤园区建设开发有限公司总经理）。现任肇庆市高要建投投资开发集团有限公司总经理，兼任肇庆市中铁西江高科投资有限公司副总经理。

（二）股权结构、组织架构及经营情况

肇庆市高要区国有资产监督管理局持有高要建投 100% 股权。公司实际控制人为肇庆市高要区国有资产监督管理局。截至 2022 年 4 月末，该股权未质押、未转让，且不存在权力瑕疵的情况。公司股权结构图如下：



根据高要建投提供的最新公司章程，公司不设立股东会，由国有资产监督管理机构行使相关权利。公司设董事会，董事 5 名，其中股东代表董事 4 人，由国有资产监督管理机构委派，职工代表董事 1 人，由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期 3 年，可以连任；董事会设董事长 1 名，由国有资产监督管理机构从董事会成员中指定。公司设监事会，成员 5 人，其中股东代表 3 人，职工代表 2 人。监事每届任期 3 年，连派连选可以连任。监事会设主席 1 人，由国有资产监督管理机构从监事会成员中指定。公司设经理 1 名，由股东任命或者解聘。公司下设总工办、纪检监察审计室、综合管理部、法务风控部、财务融资部（财务中心）、项目管理部以及营运管理部等 7 个部门，组织结构图如下：



截至 2021 年 12 月末，高要建投纳入合并范围的子（孙）公司有 34 家，具体纳入合并范围的子公司如下表：

单位：万元

序号	子公司名称	注册资本	成立时间	业务性质	持股比例 (%)	
					直接	间接
1	肇庆市金建投资发展有限公司	5000.00	2020 年 8 月	综合	100.00	
2	肇庆高要金达房地产投资开发有限公司	300.00	2020 年 11 月	房产开发		100.00
3	肇庆高要金恒房地产投资开发有限公司	300.00	2020 年 11 月	房产开发		100.00
4	肇庆高要金林房地产投资开发有限公司	300.00	2020 年 11 月	房产开发		100.00
5	肇庆高要金钊房地产投资开发有限公司	300.00	2020 年 11 月	房产开发		100.00
6	肇庆市金卓房地产开发有限公司	300.00	2020 年 11 月	房产开发		100.00
7	肇庆市金旻房地产开发有限公司	300.00	2020 年 11 月	房产开发		100.00
8	肇庆市金岳开发建设有限公司	300.00	2020 年 11 月	房产开发		100.00

9	肇庆市金房置业投资有限公司	300.00	2020年11月	房产开发		100.00
10	肇庆市金岸房地产开发有限公司	300.00	2020年11月	房产开发		100.00
11	肇庆市金呈房地产开发有限公司	300.00	2020年11月	房产开发		100.00
12	肇庆市高要区金鸿投资发展有限公司	5000.00	1990年8月	综合		100.00
13	肇庆市高要区海科投资发展有限公司	5000.00	2021年10月	综合		100.00
14	肇庆市高要区金焯投资发展有限公司	5000.00	2021年8月	综合		100.00
15	肇庆市高要区莲江产业投资发展有限公司	5000.00	2021年6月	综合		100.00
16	肇庆市高要区白兴建设发展有限公司	5000.00	2021年6月	综合		100.00
17	肇庆市高要区活创投资发展有限公司	5000.00	2021年5月	综合		100.00
18	肇庆市高要区鸿湾投资发展有限公司	5000.00	2021年5月	综合		100.00
19	肇庆市高要区金衡投资发展有限公司	5000.00	1991年7月	综合		100.00
20	肇庆市高要区金骏投资发展有限公司	5000.00	1991年4月	综合		100.00
21	肇庆市高要区湘域投资有限责任公司	5000.00	1990年10月	综合		100.00
22	肇庆市高要区金渡镇建设开发有限公司	50.00	2005年9月	综合		100.00
23	肇庆市高要区金海岸投资中心	30.00	2008年8月	投资咨询服务		100.00
24	肇庆市高要建投科技城项目管理有限公司	1000.00	2018年2月	工程建设	100.00	
25	肇庆市高要建成房地产开发经营有限公司	800.00	2018年12月	房产开发	100.00	
26	肇庆市高要区恒安水利水电工程有限公司	1000.00	1996年12月	水利工程建设	100.00	
27	肇庆市高要区高裕物业管理有限公司	1000.00	2020年12月	物业管理	100.00	
28	肇庆市高要区西江明珠餐饮服务有限公司	100.00	2021年4月	餐饮		100.00
29	肇庆市高要区恒大路桥建设有限公司	10000.00	2016年7月	道路开发建设	100.00	
30	肇庆市高要区禹盛水利水电勘测设计有限公司	83.00	1995年1月	水利管理业	100.00	
31	肇庆市高要区金驰建设开发有限公司	5000.00	1993年7月	批发业	100.00	
32	肇庆市高要区融裕文化传媒有限公司	1000.00	2021年6月	广播、电视、电影和录音制作业	100.00	
33	肇庆市恒恺建设工程有限公司	1000.00	2021年11月	工程施工	51%	
34	广东省盛庆建设有限责任公司	1000.00	2021年10月	工程施工	51%	

2018-2021年，高要建投实现营业收入分别为0.32亿元、5.61亿元、6.01亿元和21.02亿元。公司主营业务收入来源为肇庆市高要区和金利高新区的基础设施代建收入、工程收入以及物业收入。2021年随着肇庆市高要禹盛水利水电勘测设计有限公司、肇庆市高要区金驰建设开发有限公司以及肇庆市高要区西江明珠餐饮服务有限公司等子公司纳入合并范围，公司新增销售板块、餐饮服务板块以及广告服务板块，营业收入增长显著。

（三）公司财务状况

根据肇庆天元信展会计师事务所有限公司出具的2018年度审计

报告以及立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2019-2021 年审计报告，主要财务数据列示如下：

高要建投合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	775.09	396.74	462.07	95,055.70
应收账款	5,262.63	57,293.09	37,354.40	34,620.34
预付款项	25.56	3.31	26.79	39,940.77
其他应收款	153.16	9,042.95	306,629.23	288,315.51
存货	250.58	43,707.89	215,348.46	646,758.24
其他流动资产	1.96	0.20	0.11	0.41
流动资产合计	6,468.98	110,444.19	559,821.06	1,104,690.98
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	6,883.73	6,883.73	-
其他债权投资	14,202.05	-	-	3,185.88
长期股权投资	0.00	4,014.84	4,104.32	6,165.63
投资性房地产	0.00	7,592.98	154,078.57	162,576.50
固定资产	67.55	58.70	200.94	2,140.06
在建工程	-	-	1,600.86	1,638.43
无形资产	1.54	5.97	3.36	208.24
长期待摊费用	0.63	1.40	15.04	25.78
递延所得税资产	0.00	218.06	218.06	232.91
非流动资产合计	14,271.76	18,775.68	167,104.88	176,173.43
资产总计	20,740.74	129,219.87	726,925.93	1,280,864.40
流动负债：				
短期借款	-	-	-	57,757.72
应付票据	-	-	-	4,000.00
应付账款	355.65	44,672.48	104,291.44	54,592.79
预收款项	-	3,000.70	55.00	158.77
合同负债	-	-	-	344.57
应付职工薪酬	44.59	29.91	24.18	84.46
应交税费	94.55	4,681.89	9,312.71	16,507.34
其他应付款	19,205.62	38,241.26	88,482.39	95,778.86
一年内到期的非流动负债	0.00	200.00	640.00	9,300.00
流动负债合计	19,700.41	90,826.25	202,805.71	238,524.52
非流动负债：				
长期借款	-	11,200.00	11,000.00	50,064.62
应付债券	-	-	-	114,692.96
长期应付款	-	-	9,480.65	202,282.04
递延所得税负债	-	-	115.56	166.60

非流动负债合计	-	11,200.00	20,596.21	367,206.21
负债合计	19,700.41	102,026.25	223,401.92	605,730.73
所有者权益：				
实收资本（或股本）	300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00
资本公积	473.16	3,660.60	466,256.83	618,863.86
盈余公积	-	2,286.02	3,747.92	5,416.72
未分配利润	267.17	18,947.00	31,219.26	48,553.09
归属于母公司所有者权益合计	1,040.33	27,193.62	503,524.01	675,133.67
所有者权益合计	1,040.33	27,193.62	503,524.01	675,133.67
负债和所有者权益总计	20,740.74	129,219.87	726,925.93	1,280,864.40

高要建投合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业总收入	3,157.96	56,108.71	60,060.50	210,211.97
营业收入	3,157.96	56,108.71	60,060.50	210,211.97
营业总成本	3,278.29	52,886.97	56,626.86	213,500.97
营业成本	2,758.49	49,464.21	52,614.44	196,445.32
税金及附加	39.49	108.04	149.15	838.85
销售费用	-	-	-	198.84
管理费用	481.42	410.28	495.05	1,761.19
财务费用	-1.11	2,084.59	3,368.22	14,256.76
其中：利息费用	-	2,086.15	3,367.43	14,639.05
利息收入	-1.98	2.55	1.37	714.68
资产减值损失	-	819.85	-	-
加：其他收益	-	8,050.00	10,900.17	23,078.81
投资收益	537.38	46.85	89.47	161.32
公允价值变动净收益	-	-	462.22	204.16
信用减值损失	-	-	-	-59.41
营业利润	417.05	11,318.59	14,885.51	20,095.89
加：营业外收入	-	-	-	0.39
减：营业外支出	-	3.16	7.31	0.82
利润总额	417.05	11,315.42	14,878.20	20,095.45
减：所得税	149.88	1,242.96	1,144.04	1,092.82
净利润	267.17	10,072.46	13,734.16	19,002.63

高要建投合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
----	---------	---------	---------	---------

经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,381.18	2,596.59	84,340.65	151,979.89
收到的税费返还	-	-	8.25	-
收到其他与经营活动有关的现金	84.37	7,220.17	150,440.43	114,863.72
经营活动现金流入小计	3,465.55	9,816.76	234,789.33	266,843.61
购买商品、接受劳务支付的现金	3,088.43	44,366.14	163,956.43	140,640.92
支付给职工以及为职工支付的现金	283.20	314.24	338.90	1,027.24
支付的各项税费	321.27	1,610.48	243.56	3,702.47
支付其他与经营活动有关的现金	159.40	17,369.93	402,552.93	383,969.45
经营活动现金流出小计	3,852.30	63,660.80	567,091.81	529,340.09
经营活动产生的现金流量净额	-386.74	-53,844.03	-332,302.48	-262,496.48
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	4,919.66	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	500.00	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	239.18	1,671.94
投资活动现金流入小计	500.00	4,919.66	239.18	1,671.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11.71	1,052.85	25.74	1,825.82
投资支付的现金	18,960.00	4,000.00	-	1,900.00
支付其他与投资活动有关的现金	98.60	-	-	-
投资活动现金流出小计	19,070.30	5,052.85	25.74	3,725.82
投资活动产生的现金流量净额	-18,570.30	-133.19	213.44	-2,053.88
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	300.00	5,000.00	306,706.00	-
取得借款收到的现金	-	18,200.00	16,300.00	284,091.65
收到其他与筹资活动有关的现金	19,000.00	31,000.00	48,320.00	158,022.55
筹资活动现金流入小计	19,300.00	54,200.00	371,326.00	442,114.19
偿还债务支付的现金	-	100.00	2,455.42	52,343.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	501.12	627.71	11,890.04
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	36,088.50	47,785.94

筹资活动现金流出小计	-	601.12	39,171.63	112,019.82
筹资活动产生的现金流量净额	19,300.00	53,598.88	332,154.37	330,094.37
现金及现金等价物净增加额	342.95	-378.35	65.33	65,544.01
期初现金及现金等价物余额	432.14	775.09	396.74	462.07
期末现金及现金等价物余额	775.09	396.74	462.07	66,006.08

高要建投母公司资产负债表

单位：万元

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	584.96	118.67	66.16	80,940.62
应收账款	4,919.66	56,967.97	36,093.64	26,580.68
预付款项	-	-	-	39,840.03
其他应收款	3.52	21,503.88	463,717.54	591,736.99
存货	-	-	7,512.77	132,311.84
其他流动资产	1.56	-	-	-
流动资产合计	5,509.70	78,590.52	507,390.11	871,410.16
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	6,883.73	6,883.73	-
其他债权投资	14,202.05	-	-	3,185.88
长期股权投资	473.16	1,473.16	157,391.05	476,370.37
投资性房地产	0.00	7,592.98	8,055.20	11,864.33
固定资产	6.08	6.00	15.41	1,073.27
在建工程	-	-	-	1,638.43
无形资产	1.54	1.07	0.64	204.61
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	12.93	25.78
递延所得税资产	-	204.96	204.96	205.07
非流动资产合计	14,682.83	16,161.90	172,563.92	494,567.74
资产总计	20,192.53	94,752.43	679,954.03	1,365,977.89
流动负债：				
短期借款	-	-	-	57,257.72
应付票据	-	-	-	4,000.00
应付账款	-	44,375.65	103,768.05	155,271.36
合同负债	-	-	-	31,086.15
预收款项	-	3,000.00	54.30	-
应付职工薪酬	44.59	29.91	22.88	19.50
应交税费	87.62	4,674.15	9,218.46	12,655.24
其他应付款	19,025.87	5,639.34	48,857.81	76,314.34
一年内到期的非流动负债	-	200.00	200.00	9,300.00
流动负债合计	19,158.08	57,919.04	162,121.50	345,904.31

非流动负债：				
长期借款	-	11,200.00	11,000.00	50,064.62
应付债券	-	-	-	114,692.96
长期应付款	-	-	3,840.70	185,587.45
递延所得税负债	-	-	115.56	142.73
非流动负债合计	-	11,200.00	14,956.26	350,487.76
负债合计	19,158.08	69,119.04	177,077.76	696,392.07
所有者权益：				
实收资本（或股本）	300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00
资本公积	473.16	473.16	463,097.05	613,118.60
盈余公积	-	2,286.02	3,747.92	5,416.72
未分配利润	261.28	20,574.20	33,731.30	48,750.50
归属于母公司所有者权益合计	1,034.45	25,633.39	502,876.27	669,585.82
所有者权益合计	1,034.45	25,633.39	502,876.27	669,585.82
负债和所有者权益总计	20,192.53	94,752.43	679,954.03	1,365,977.89

高要建投母公司利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业总收入	-	53,832.07	59,170.59	95,402.47
营业收入	-	53,832.07	59,170.59	95,402.47
营业总成本	189.01	49,069.64	54,762.64	101,673.11
营业成本	-	47,375.65	51,827.31	87,042.09
税金及附加	0.78	39.80	93.27	173.13
销售费用	-	-	-	1.02
管理费用	189.25	206.70	312.60	785.37
财务费用	-1.02	627.65	2,529.47	13,671.50
其中：利息费用	0.00	627.50	2,528.15	14,055.06
利息收入	-1.15	-	-	713.40
资产减值损失	-	819.85	-	-
加：其他收益	-	8,050.00	10,900.17	22,878.19
投资收益	537.38	32.01	-	-
公允价值变动净收益	-	-	462.22	108.70
信用减值损失	-	-	-	-0.41
营业利润	348.38	12,844.44	15,770.34	16,715.84
加：营业外收入	-	-	-	0.05
减：营业外支出	-	3.16	7.31	0.82
利润总额	348.38	12,841.28	15,763.04	16,715.07
减：所得税	87.09	1,242.33	1,144.04	27.07
净利润	261.28	11,598.94	14,618.99	16,688.00

高要建投母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	100.00	83,597.20	143,669.87
收到其他与经营活动有关的现金	1.25	6,900.96	81,485.01	86,189.08
经营活动现金流入小计	1.25	7,000.96	165,082.21	229,858.94
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	15.69	66,417.84
支付给职工以及为职工支付的现金	120.84	173.83	224.44	322.24
支付的各项税费	0.51	133.64	140.90	3,360.00
支付其他与经营活动有关的现金	25.35	29,625.46	496,827.31	429,710.16
经营活动现金流出小计	146.70	29,932.93	497,208.35	499,810.24
经营活动产生的现金流量净额	-145.45	-22,931.97	-332,126.14	-269,951.30
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	4,919.66	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	500.00	-	-	-
投资活动现金流入小计	500.00	4,919.66	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11.08	1,052.85	25.74	1,810.44
投资支付的现金	18,960.00	1,000.00	-	50.00
支付其他与投资活动有关的现金	98.60	-	-	-
投资活动现金流出小计	19,069.68	2,052.85	25.74	1,860.44
投资活动产生的现金流量净额	-18,569.68	2,866.81	-25.74	-1,860.44
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	300.00	2,000.00	306,706.00	-
取得借款收到的现金	-	18,200.00	16,300.00	277,190.00
收到其他与筹资活动有关的现金	19,000.00	-	47,979.00	158,022.55
筹资活动现金流入小计	19,300.00	20,200.00	370,985.00	435,212.55
偿还债务支付的现金	-	100.00	2,455.42	51,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	501.12	627.71	11,890.04
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	35,802.50	38,785.94
筹资活动现金流出小计	-	601.12	38,885.63	102,575.98
筹资活动产生的现金流量净额	19,300.00	19,598.88	332,099.37	332,636.57

			7	7
现金及现金等价物净增加额	584.88	-466.29	-52.51	60,824.84
期初现金及现金等价物余额	0.08	584.96	118.67	66.16
期末现金及现金等价物余额	584.96	118.67	66.16	60,891.00

2020年合并资产负债表部分科目及2021年变动较大的科目说明如下：

(1) 货币资金：2020年末余额462.07万元，2021年末余额95,055.70万元，较上年末增长94,593.63万元，其中受限制的货币资金29,049.62万元，占货币资金总额的30.56%，分别为保证金4,047.01万元和定期存款25,002.61万元。

(2) 应收账款：2020年末余额37,354.40万元，2021年末余额34,620.34万元，较2020年末减少2,734.06万元，按欠款方归集，前五名如下：

序号	债务人名称	款项性质	金额(万元)	占比(%)
1	肇庆市高要区恒利路桥建设有限公司	应收项目代建款	26,580.68	76.60
2	广东莱丁科技集团有限公司	应收租金	4,601.66	13.26
3	肇庆市高要区土地储备中心	应收土地收储款	2,744.74	7.91
4	郁南县水利工程建设管理中心	应收工程款	150.52	0.43
5	肇庆市高要区河台镇人民政府	应收工程款	45.78	0.13
合计			34,123.38	98.33

(3) 预付款项：2020年末余额26.79万元，2021年末余额39,940.77万元，较上年末增加39,913.98万元，对广东肇庆市高新建设开发有限公司的预付款占比98.53%。

(4) 其他应收款：2020年末余额306,629.23万元，2021年末余额288,315.51万元，较上年末减少18,313.72万元。按欠款方归集，前五名如下：

序号	债务人名称	款项性质	金额(万元)	占比(%)
1	肇庆市高要区国有资产经营有限公司	往来款	129,607.02	44.82
2	肇庆市高要区物资有限公司	往来款	49,000.00	16.95
3	肇庆市高要区鸿安能源有限公司	往来款	40,500.00	14.01
4	金利镇市五金智造小镇二期及五金扩展区首期项目资金	往来款	10,000.00	3.46
5	肇庆市高要区地产公司	往来款	6,500.00	2.25
合计			235,607.02	81.48

(5) 存货：2020年末余额215,348.46万元，2021年末余额646,758.24万元，主要由土地使用权（占2021年末存货总额的76.09%）、消耗性生物资产（占2021年末存货总额的20.37%）以及开发成本（占2021年末存货总额的3.35%）构成。

(6) 长期股权投资：2020年末余额4,104.32万元，2021年末余额6,165.63万元，较上年末增加2,061.31万元，主要为增加对广东中铁西江高科投资有限公司的投资以及新增对肇庆市高要区新盛肇星污水处理有限公司的投资所致。

(7) 投资性房地产：2020年末余额154,078.57万元，2021年末余额162,576.50万元，较上年末增加8,497.93万元。投资性房地产包含市场物业、工业厂房及商铺住宅用地，

序号	项目	公允价值(万元)	评估单位	评估报告
1	市场物业	146,118.84	广州市华亿资产评估有限公司	穗华亿评报字(2022)第

2	工业厂房	8,163.90	广东信德资产评估与房地产土地估价	信评字第 F22031170006
3	金利镇 19 套房产及 两宗商住用地	3,512.41	广东嘉舜资产房地产土地评估咨询有 限公司	嘉评字第 2022040007 号
4	禄步镇和平路 55 号 房产及土地	1,080.92	广东嘉舜资产房地产土地评估咨询有 限公司	嘉评字第 2022040006 号
5	长兴管桩对应债权投 资抵债增加的投资性 房地产	3,700.43	拍卖取得,以拍卖成交价格作为其公 允价值	
合计		162,576.50		

(8) 在建工程: 2020 年末余额 1,600.86 万元, 2021 年末余额 1,638.43 万元, 主要是新增明珠广场工程以及高要美食商业街及周边工程。

(9) 短期借款: 2020 年末余额 0 万元, 2021 年末余额 57,757.72 万元, 主要明细如下:

序号	贷款人	余额(万元)	占比(%)	借款日	到期日
1	中国光大银行肇庆分行	10,000.00	42.92	2021/5/19	2022/5/18
2		4,790.00		2021/7/28	2022/7/27
3		10,000.00		2021/9/28	2022/9/27
4	珠海华润银行股份有限公司广州分行	20,000.00	34.63	2021/3/21	2022/3/31
5	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	3,500.00	12.81	2021/8/27	2022/8/26
6		3,900.00		2021/11/24	2022/11/24
7	交通银行股份有限公司肇庆分行	2,000.00	3.46	2021/9/1	2022/9/1
合计		54,190.00	93.82		

(10) 应付账款: 2020 年末余额 104,291.44 万元, 2021 年末余额 54,592.79 万元, 较 2020 年末减少 49,698.65 万元, 前五名情况如下:

序号	债权人名称	款项性质	金额(万元)	占比(%)
1	广东电白建设集团有限公司	应付工程款	21,943.70	40.20
2	浙江万里建设工程有限公司	应付工程款	18,945.68	34.70
3	广东冠粤路桥有限公司	应付工程款	13,110.43	24.01
4	南京市市政设计研究院有限责任公司	应付设计费	303.71	0.56
5	郁南县建城河治理工程款	应付工程款	73.03	0.13
合计			54,376.54	99.60

(11) 其他应付款: 2020 年末余额 88,482.39 万元; 2021 年末余额 95,778.86 万元, 主要为往来款。其中账龄超过 1 年的重大其他应付款明细如下:

序号	项目	金额(万元)	账龄	占比(%)
1	湾区(肇庆)产业投资集团有限公司	7,320.66	2-3 年、3-4 年	7.64

2	高要区利星工业园开发有限公司	10,100.00	1-2年、2-3年、3-4年	10.55
3	天然气管道项目	1,729.30	3-4年	1.81
合计		19,149.96		19.99

(12) 长期借款：2020年末余额11,000万元，2021年末余额50,064.62万元，主要为国家开发银行广东省分行的固定资产贷款40,000.00万元以及杭州银行股份有限公司深圳分行的理财直融工具10,000.00万元。

(13) 长期应付款：2020年末余额9,480.66万元，2021年末余额202,282.04万元，前五名如下：

序号	债权人名称	金额（万元）	占比（%）
1	广东肇庆市高新建设开发有限公司	50,000.00	24.72
2	肇庆市国联投资控股有限公司	36,250.00	17.92
3	华润融资租赁有限公司	24,052.40	11.89
4	无锡财通融资租赁有限公司	13,150.37	6.50
5	广州越秀融资租赁有限公司	9,974.11	4.93
合计		133,426.88	65.96

(14) 其他重要事项：根据肇庆市的指示精神和统一部署，为加快推进肇庆农商行合并组建，发挥各级政府、区国资力量帮扶化解其不良贷款和抵债资产，公司按不高于3户债权本金余额合计18,996.00万元购买了广东高要农村商业银行股份有限公司持有的3户不良债权。现账面余1户对肇庆市长兴管桩有限公司的不良债权，该债权截至到2021年6月30日，对应贷款本金金额6,860.00万元，累计欠息4,630.30万元，合计债权总额（本金+利息）为11,490.30万元。2021年度已对部分抵押物进行了拍卖执行，抵减公司债权本金，截至2021年12月31日，该债权账面余额3,185.88万元，以土地、工业区作为抵押。

(15) 资本公积：2019-2021年末资本公积分别为0.37亿元、46.63亿元、61.89亿元，较上期末分别增长了46.26亿元、15.26亿元。其中，2020年公司股东高要区国资局为支持公司业务运营，向公司注入资金30.67亿元（其中16.31亿元用于缴纳土地拍地款）；同年，高要区国资局将其持有高裕物业的100%股权划转至公司，使得公司资本公积增加14.84亿元。2021年公司其他资本公积科目增长15.26亿元，系市场物业、工业厂房及商铺住宅用地等划拨资产评估入账增值所致。

财务状况分析：

根据高要建投提供的2018-2021年审计报告，对其合并报表财务状况进行分析如下：

1. 资产结构分析

2018年-2021年，高要建投资产规模分别为2.07亿元、12.92亿元、72.69亿元、和128.09亿元，公司资产规模不断增加。资产结构中，公司流动资产的占比逐年上升。报告期内流动资产分别为0.65亿元、11.04亿元、55.98亿元、110.47亿元，在总资产中占比分别为31.19%、85.47%、77.01%和86.25%。公司流动资产主要由存货（占2021年总资产50.49%）、其他应收款（占2021年总资产22.51%）

以及货币资金（占 2021 年总资产 7.42%）构成；非流动资产中以投资性房地产为主（占 2021 年总资产 12.69%）。

2、负债结构分析

2018 年-2021 年，高要建投负债规模分别为 1.97 亿元、10.20 亿元、22.34 亿元和 60.57 亿元。负债结构中，公司负债以流动负债为主。报告期内流动负债分别为 1.97 亿元、9.08 亿元、20.28 亿元和 23.85 亿，在总负债中占比分别为 100.00%、89.02%、90.78%和 83.22%。公司流动负债主要由其他应付款（占 2021 年总负债 15.81%）、短期借款（占 2021 年总负债 9.54%）以及应付账款（占 2021 年总负债 9.01%）构成；非流动负债主要由长期应付款（占 2021 年总负债的 33.39%）、应付债券（占 2021 年总负债 18.93%）以及长期借款（占 2021 年总负债 8.27%）构成。

3、所有者权益结构分析

2018-2021 年，高要建投所有者权益分别为 0.10 亿元、2.72 亿元、50.35 亿元和 67.51 亿元，其中 2020 年末所有者权益较 2019 年末增长 47.63 亿元，系公司股东高要区国资局为支持公司业务运营向公司注入资金 30.67 亿元，计入资本公积所致。同年，高要区国资局将其持有高裕物业的 100%股权划转至公司，使得公司资本公积增加 14.84 亿元。

4、偿债能力分析

高要建投近三年及一期主要偿债能力指标

项目	2018 年	2019 年末	2020 年末	2021 年末
流动比率（倍数）	0.33	1.22	2.76	4.63
速动比率（倍数）	0.32	0.73	1.70	1.92
资产负债率（%）	94.98	78.96	30.73	47.29

2018-2021 年，公司流动比率、速动比率呈上升趋势，自 2020 年起流动比率、速动比率均大于 1；报告期内，公司资产负债率略有波动，总体仍处于较低的水平。综上，高要建投长、短期偿债能力尚可。

5、盈利情况分析

单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	3,157.96	56,108.71	60,060.50	210,211.97
营业利润	417.05	11,318.59	14,885.51	20,095.89
净利润	267.17	10,072.46	13,734.16	19,002.63
营业利润率(%)	13.21	20.17	24.78	9.56%
净资产收益率(%)	25.68	37.04	2.73	2.81

2018-2019 年，公司营业利润率、净资产收益率持续上升。2020 年因股东注资致当年度资本公积增长较大，当期净资产收益率较低。随着公司销售板块、物业出租板块、以及餐饮服务板块的业务逐步开展，未来公司盈利能力有望进一步提升。

6、现金流量情况分析

2018-2021 年，高要建投经营活动现金流净额分别为-386.74 万元、-53,844.03 万元、-332,302.48 万元以及-262,496.48 万元，投资活动现金流净额分别为-18,570.30 万元、-133.19 万元、213.44 万元以及-2,053.88 万元；筹资活动现金流净额分别为 19,300.00 万元、53,598.88 万元、332,154.37 万元以及 330,094.37 万元。报告期内，高要建投现金及现金等价物净增加额为 342.95 万元、-378.35 万元、65.33 万元以及 65,544.01 万元。

（四）资信状况

1、经人民银行征信系统查询，截至 2022 年 4 月 29 日，高要建投征信查询正常有效。高要建投本部于 2019 年首次有信贷交易记录，报告期内共在 19 家金融机构办理过信贷业务，目前仍未结清的借贷交易余额为 211,621.97 万元，均为正常类，无不良和违约记录。征信报告显示高要建投相关还款责任余额为 81,182.23 万元，经调查均为对当地国有企业的担保，无对民营企业的担保，具体如下：

截至 2021 年末高要建投集团公司及下属公司对外担保明细

序号	融资机构	借款单位	保证人	起止期限	增信方式	贷款金额 (万元)
----	------	------	-----	------	------	--------------

1	远东国际租赁有限公司	肇庆市高要区城南市政建设有限公司	肇庆市高要建投投资开发集团有限公司	2019/12/27-2023/12/27	联合担保	16,842.11
2	广州越秀融资租赁有限公司	肇庆市高要区国有资产经营有限公司	肇庆市高要建投投资开发集团有限公司	2020/08/10-2025/08/10	联合担保	10,000.00
3	广州高新区融资租赁有限公司	肇庆市高要区国有资产经营有限公司	肇庆市高要建投投资开发集团有限公司	2020/9/16-2025/9/16	联合担保	5,000.00
4	广东耀达融资租赁有限公司	肇庆市高要区国有资产经营有限公司	肇庆市高要建投投资开发集团有限公司	2020/12/03-2025/03/16	联合担保、国资公司与金淘工业园联合承租	8,000.00
5	远东国际租赁有限公司	肇庆市高要区鹏安建设有限公司	肇庆市高要建投投资开发集团有限公司	2019/12/30-2023/12/30	联合担保	18,900.00
6	珠海华润银行股份有限公司广州分行	肇庆市高要区国有资产经营有限公司	肇庆市高要建投投资开发集团有限公司	2021/3/24-2024/3/24	保证担保	10,000.00
				2021/3/30-2024/3/30	保证担保	10,000.00
7	杭州银行股份有限公司深圳分行	肇庆市高要区国有资产经营有限公司	肇庆市高要建投投资开发集团有限公司	2021/3/19-2023/3/17	保证担保	8,000.00

8	肇庆农村商业银行股份有限公司（牵头行）、广东四会农村商业银行股份有限公司、广东封开农村商业银行股份有限公司、广东德庆农村商业银行股份有限公司	肇庆市高要区物资有限公司	肇庆市高要建成房地产开发经营有限公司	2016/04/07 至 2026/04/07	联合担保	23,200.00
		合计				109,942.11

(注：上表中高要建投担保总金额大于征信报告中所列示的金额系部分担保金额未上征信报告所致。)

2、通过“国家企业信用信息公示系统”和“企查查”查询，高要建投暂无行政处罚信息、暂未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单；通过“全国法院被执行人信息查询系统”及“裁判文书网”查询，高要建投及其法定代表人暂时均无被执行情况，无重大债务违约事件，近年涉诉事件1起，案件身份为申请执行人，目前已结案。高要建投最近两年未发生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。

3、根据中诚信国际信用评级有限责任公司2021年5月6日出具的评级报告（信评委函字[2021]1087号），高要建投的主体信用等级为AA，评级展望为稳定。公司分别于2021年10月、11月发行私募债券2只（21高要01、21高要02），发行规模12亿元，截至2021年末余额11.47亿元。

（五）综合评价

高要建投是高要区重要的、金利高新区唯一的城市建设开发主体，具备较强的区域专营性，业务来源有一定的保障。公司经营情况正常，且持续获得当地政府与股东的大力支持，有能力按期还本付息。

三、流动资金需求及还贷资金来源分析

(一) 流动资金需求分析

1、流动资金需求测算依据

本信托计划所募集资金用于补充高要建投的流动资金，不用于绿色产业，不属于绿色信托。高要建投不得将信托资金用于股本权益性投资、支付土地出让金或房地产开发与建设；也不得违反法律法规及金融监管规定投资于有价证券、期货等领域，不得用于高污染、高能耗或产能过剩的行业，不得用于房地产开发建设（包括一级土地开发）、开发或者销售商业住宅，不得用于国家禁止的领域和用途。

根据中国银行保险监督管理委员会于 2010 年出台的《流动资金贷款管理暂行办法》的相关规定，流动资金贷款需求量应基于借款人日常生产经营所需营运资金与现有流动资金的差额(即流动资金缺口)确定。借款人营运资金量影响因素主要包括现金、存货、应收账款、应付账款、预收账款、预付账款等。借款人营运资金需求的参考公式：

新增流动资金贷款额度=营运资金量－自有资金－现有流动资金贷款－其他渠道提供的营运资金

营运资金量=上年度销售收入×（1－上年度销售利润率）×（1+预计销售收入年增长率）/营运资金周转次数

其中：

营运资金周转次数=360/（存货周转天数+应收账款周转天数－应付账款周转天数+预付账款周转天数－预收账款周转天数）

周转天数=360/周转次数

应收账款周转次数=销售收入/平均应收账款余额

预收账款周转次数=销售收入/平均预收账款余额

存货周转次数=销售成本/平均存货余额

预付账款周转次数=销售成本/平均预付账款余额

应付账款周转次数=销售成本/平均应付账款余额

2、测算过程及结果

根据高要建投近两年经审计的财务报表及长短期借款明细，测算出新增流动资金需求量相关数据如下：

单位：万元

项目	影响因素及指标	编码	数值结果	
1	基本财务数据	销售收入	a	210,211.97
		销售成本	b	213,500.97
		平均应收账款余额	c	35,987.37
		平均预收账款余额	d	106.89
		平均存货余额	e	431,053.35
		平均预付账款余额	f	19,983.78
		平均应付账款余额	g	79,442.12
		利润	h	20,095.89
2	财务指标计算	应收账款周转率	$i=a/c$	5.84
		预收账款周转率	$j=a/d$	1,966.71
		存货周转率	$k=b/e$	0.50
		预付账款周转率	$l=b/f$	10.68
		应付账款周转率	$m=b/g$	2.69
		应收账款周转天数	$n=360/i$	61.63
		预收账款周转天数	$o=360/j$	0.18
		存货周转天数	$p=360/k$	726.83
		预付账款周转天数	$q=360/l$	33.70
		应付账款周转天数	$r=360/m$	133.95
		营运资金周转次数	$s=360/(n+p+q-o-r)$	0.52
		销售利润率	$t=h/a$	10%
3	营运资金测算	预计销售收入年增长率	u	80%
		营运资金量	$v=a*(1+u)*(1-t)/s$	654,019.85
4	流贷额度测算	自有资金	w	549,024.86
		现有流贷	x	57,757.72
		其他渠道营运资金	y	-
		新增流贷额度	$z=v-w-x-y$	47,237.27

因此，参照《流动资金贷款管理暂行办法》的规定，经测算，高要建投新增流动资金需求为 47,237.27 万元，高要建投通过本信托计划融资不超过 18,000.00 万元用于补充其流动资金，在其合理的新增流动资金需求量范围内，符合相关规定。

（二）还款来源分析

本信托贷款的还款资金的来源主要为高要建投的经营收入，同时

其在金融机构的再融资也可以对本信托贷款的本息偿付起到补充作用。

1、经营收入

高要建投主要负责肇庆市高要区和金利高新区的城市基础设施建设业务，包括交通基础设施建设、城市公共服务项目、新型城镇化建设等任务，业务经营具有一定的区域垄断性。公司当前业务板块主要包括基础设施代建、水利维修工程、物业出租、销售以及广告服务等，其中基础设施代建业务占营业总收入的比重最大。

基础设施代建、水利维修工程的业务模式为公司通过财政拨付资金或自筹资金进行项目建设，当地政府按季度或年度与公司确认项目投资进度，并按双方确认的投资进度及相应的投资成本进行建设项目投资成本及建设项目收益结算。2019-2021年，公司项目代建收入分别为53.63亿元、58.67亿元和66.51亿元；工程收入分别为0.23亿元、0.09亿元和0.28亿元。

物业出租方面，公司已于2019年5月将属下20个农贸市场整体授权给菜丁科技进行升级改造及后续经营管理，经营期限为20年，并约定租金采用先交后经营方式，以年为周期进行缴交，第一、二年，菜丁科技需支付租金4900万元，从第三年开始租金每两年递增10%，未来公司所持物业资产及租金收入有望进一步提升。

2021年，随着肇庆市高要区西江明珠餐饮服务有限公司、肇庆市高要区禹盛水利水电勘测设计有限公司以及肇庆市高要区金驰建设开发有限公司等17家子公司划拨至高要建投，公司在销售以及餐饮服务板块逐步发力，分别实现营业收入2.83亿元和147万元。随着业务活动的开展，未来对公司营业收入的贡献应不低于目前。

2、再融资

高要建投2018-2021年筹资活动中产生的现金流入分别为19,300万元、53,598万元、332,154.37万元和330,094.37万元，融资渠道较为畅通，具备一定的再融资能力。

（三）总体评价

高要建投经营正常，预计在信托期内营业收入将会逐年上升，且其与金融机构合作密切，再融资渠道较为畅通，其股东高要国资局也可对其提供流动性支持。综上，高要建投具有一定的履约还款能力。

四、保证人简介与分析

本信托计划担保方式为高要国资为高要建投按约还本付息提供不可撤销的连带责任保证担保。

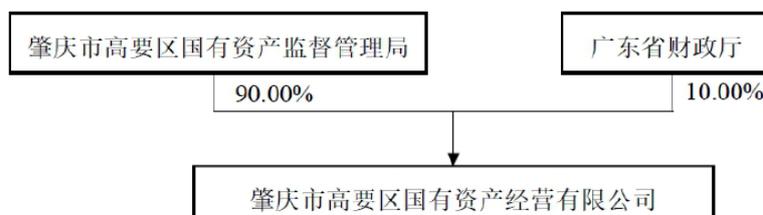
（一）公司基本情况

企业名称	肇庆市高要区国有资产经营有限公司		
注册地址	广东省肇庆市高要区南岸新城路 27 号(原 43 号)		
企业性质	有限责任公司(国有控股)	成立日期	1994 年 12 月 19 日
注册资本	17,800.00 万元	实收资本	17,800.00 万元
法定代表人	刁光雄	统一信用代码	914412831954806481
股东持股情况	肇庆市高要区国有资产监督管理局持股 90% 广东省财政厅持股 10%		
主要经营范围	国有资本投资经营和管理，道路及市政基础设施项目的开发、建设、经营、管理，土地开发，房地产开发；有色金属压延加工；销售：金属制品，金属材料；自来水生产与销售；水电安装；电站投资；水库建设及经营管理。(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)		

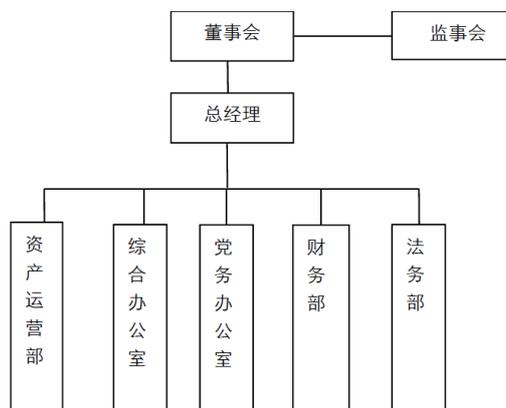
法定代表人简介：刁光雄，男，1967 年 11 月生，中国国籍，中共党员，大专学历。1990 年 7 月至 1994 年 10 月在高要水南镇政府工作；1994 年 10 月在高要市黄金公司工作；2007 年 12 月至 2013 年 7 月任高要市黄金公司经理，2013 年 7 月至 2018 年 3 月，任高要区国有资产经营有限公司副总经理；2013 年 11 月至今任高要区任高要区安信保安服务有限公司总经理(法人)兼高要区黄金公司经理；2018 年 3 月至今任高要区国有资产经营有限公司董事长、总经理；任高要区西江肉联有限公司董事长、总经理。

（二）股权结构、组织架构及经营情况

肇庆市高要区国有资产监督管理局持有高要国资 90%股权、广东省财政厅持有公司 10%股权，公司实际控制人为肇庆市高要区国有资产监督管理局。截至 2022 年 4 月末，该股权未质押、未转让，且不存在权力瑕疵的情况。公司股权结构图如下：



按照《公司法》等有关法律、法规的规定，高要国资制定了《公司章程》，建立了法人治理机制。公司设立股东会作为公司最高权力机构，由全体股东组成，并按照认缴出资比例行使表决权。公司可以向其他企业投资或者为他人提供担保，并由国有资产管理机构决定。公司设董事会，对股东会负责，由 5 名董事组成，董事长 1 名，由国有资产监督管理机构从董事会成员中指定。公司设监事会，由 5 名监事组成，监事会主席 1 名，由国有资产监督管理机构从监事会成员中指定。公司设经理，由董事会聘任或者解聘。公司内设资产运营部、综合办公室、党务办公室、财务部、法务部等 5 个职能部门，组织架构图如下：



1994 年 12 月 19 日，根据《关于同意成立高要市国有资产经营有限公司的批复》（高府复[1994]23 号），公司由市财政局、市国资监管办出资成立，专门负责高要区国有资本的经营和管理。2005

年 12 月 21 日，公司重新挂牌、正式对外运作。根据《印发高要市国有资产经营有限公司管理和运行实施方案的通知》（高府办[2005]61号），按照高要区国资委的授权，公司负责委托管理的国有资产的运营和管理，行使、占用、使用、处置和投资收益等权力，进一步提高全区国有资产运行质量，实现国有资产保值增值；同时，负责加快全区国有资产运行质量，实现国有资产保值增值；同时，负责加快全区国有企业改革，解决一些国企历史遗留问题，推进全市经济发展。截至 2021 年末高要国资控股子公司 25 家，公司在子公司拥有半数以上表决份额，能够控制并主导子公司主要生产经营活动。子公司情况详见下表：

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	成立时间	业务性质	持股比例
1	高要鸿图工业有限公司	4,249.22	1988年3月	机械制造业	76.28
2	肇庆市（高要）金渡工业园建设开发有限公司	191.42	2002年7月	商务服务业	100.00
3	肇庆市高要区天资工业园建设开发有限公司	250.00	2003年6月	物业管理	100.00
4	肇庆市高要区金淘工业园建设开发有限公司	3,600.00	2003年7月	专业技术服务	100.00
5	肇庆市高要区裕丰粮食储备有限公司	50.00	2004年10月	批发业	100.00
6	肇庆市高要区开源城市建设发展有限公司	4,000.00	2009年3月	房地产业	100.00
7	肇庆市高要区物资有限公司	180.00	1990年11月	物资销售	51.92
8	肇庆市高要区金成投资发展有限公司	100.00	2012年12月	房地产业	100.00
9	肇庆市高要区恒通机动车驾驶培训有限公司	10.00	2006年4月	教育培训	100.00
10	肇庆市高要区恒通路桥建设有限公司	255,700.00	2016年2月	公共设施管理业	53.07
11	肇庆市高要区盈润土地建设开发有限公司	10,000.00	2016年5月	房地产业	100.00
12	肇庆市高要区城南市政建设有限公司	15,000.00	2016年4月	公共设施管理业	100.00
13	肇庆市高要区安信保安服务有限公司	501.00	2003年8月	商务服务业	100.00
14	肇庆市高要区鹏安建设有限公司	8,000.00	2016年8月	房地产业	100.00
15	肇庆市高要区南金水务有限公司	610.00	2008年8月	公共服务业	100.00
16	肇庆市高要西江肉联有限公司	3,000.00	2007年7月	批发业	100.00

17	肇庆市高要区恒平水务工程有限公司	13,000.00	2016年4月	公共设施管理业	76.92
18	肇庆市高要区高储土地开发有限公司	50.00	1993年8月	房地产业	100.00
19	肇庆市高要区铁运企业管理有限公司	50.00	1992年1月	商务服务业	100.00
20	肇庆市高要区鸿安能源有限公司	198.10	1989年11月	能源服务业	100.00
21	肇庆市高要区矿达企业管理有限公司	50.00	1989年9月	商务服务业	100.00
22	肇庆市金裕企业咨询有限公司	346.00	1993年9月	商务服务业	100.00
23	肇庆市高要区鸿置工业产品开发有限公司	299.00	1989年10月	商务服务业	100.00
25	肇庆市高要区高耀智慧城市投资运营有限公司	5,000.00	2021年9月	商务服务业	100.00

（三）公司财务状况

根据众华会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具的2018-2021年无保留意见审计报告，主要财务数据如下表列示：

高要国资合并资产负债表

单位：万元

项目	2018年末	2019年末	2020年末	2021年末
流动资产：				
货币资金	21,583.88	66,746.21	19,990.93	56,563.36
应收账款	41,302.84	79,337.18	18,566.57	6,864.27
预付款项	7,897.48	7,254.83	6,784.88	2,990.32
其他应收款	228,352.05	238,256.85	568,047.94	560,716.28
存货	417,922.02	467,852.47	650,133.91	602,039.34
其他流动资产	1,573.26	1,416.73	52.19	106.99
流动资产合计	718,631.54	860,864.27	1,263,576.42	1,229,280.56
非流动资产：				
债权投资			2,200.00	2,200.00
长期应收款			185,730.32	93,849.54
长期股权投资	183,818.83	104,717.42	176,658.80	189,944.33
投资性房地产			21.10	20.37
固定资产	5,479.49	5,186.76	11,050.67	10,819.24
在建工程	113,630.12	126,215.42	103,622.44	205,377.64
无形资产	6,317.01	10,959.94	46,945.92	47,476.69
长期待摊费用	202.56	127.91	428.33	397.57
其他非流动资产			68,845.44	92,158.31
非流动资产合计	309,448.01	247,207.45	595,503.01	642,243.70
资产总计	1,028,079.55	1,108,071.72	1,859,079.44	1,871,524.25
流动负债：				

短期借款	17,037.95	21,853.65	17,864.45	7,883.56
交易性金融负债				5,001.32
应付账款	6,568.61	4,544.83	9,176.38	8,674.19
预收款项	516.56	549.47	6,342.20	27,025.57
应付职工薪酬	7.77	14.82	99.48	114.42
应交税费	982.76	674.08	21,909.00	24,545.02
其他应付款	32,682.67	73,764.61	137,474.42	270,194.86
一年内到期的非流动负债			18,000.00	112,333.06
其他流动负债				30,642.22
流动负债合计	57,796.32	101,401.46	210,865.93	486,414.22
非流动负债:				
长期借款	206,110.00	273,136.27	324,328.60	153,501.62
应付债券	72,000.00	54,000.00	47,417.63	30,000.00
长期应付款	42,842.28	125,942.28	286,457.09	186,393.31
递延收益			2,678.37	1,781.00
其他非流动负债	47.34	47.34	15,356.92	20,964.13
非流动负债合计	320,999.62	453,125.90	676,238.61	392,640.06
负债合计	378,795.95	554,527.35	887,104.54	879,054.28
所有者权益(或股东权益):				
实收资本	22,800.00	22,800.00	17,800.00	17,800.00
资本公积金	463,272.30	414,209.10	772,958.17	790,155.33
专项储备		315.65	309.72	276.87
盈余公积金	6,036.17	6,036.17	1,183.90	2,174.07
未分配利润	84,003.66	89,305.57	49,575.75	62,952.82
归属于母公司所有者权益合计	576,112.13	532,666.49	841,827.54	873,359.10
少数股东权益	73,171.47	20,877.88	130,147.36	119,110.88
所有者权益合计	649,283.60	553,544.37	971,974.90	992,469.98
负债和所有者权益总计	1,028,079.55	1,108,071.72	1,859,079.44	1,871,524.25

高要国资合并利润表

单位: 万元

项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
一、营业总收入	42,349.94	45,107.25	53,816.25	100,957.31
营业收入	42,349.94	45,107.25	53,816.25	100,957.31
二、营业总成本	48,140.73	50,715.84	76,241.39	112,570.99
营业成本	35,568.66	42,391.29	48,100.25	89,135.96
税金及附加	316.86	183.11	66.69	249.40
销售费用	471.52	535.16	965.27	1,181.88
管理费用	2,233.21	2,148.74	9,136.84	4,374.92
财务费用	9,550.49	5,457.54	17,972.33	17,628.82
加: 其他收益	3,891.07	1,258.97	28,220.00	19,372.10
投资净收益	9,297.31	984.20	3,148.19	7,915.14
资产处置收益				5,958.26

三、营业利润	7,397.58	-3,365.42	8,943.05	21,631.81
加：营业外收入	179.01	10,750.06	12,520.22	720.65
减：营业外支出	41.57	781.59	846.01	229.80
四、利润总额	7,535.02	6,603.05	20,617.25	22,122.67
减：所得税	304.33	268.77	2,424.22	1,362.71
五、净利润	7,230.69	6,334.28	18,193.03	20,759.95

高要国资合并现金流量表

单位：万元

项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	75,345.93	48,640.38	59,489.30	180,981.70
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	26,310.32	20,509.61	12,635.93	61,547.33
收取利息和手续费净增加额			2.52	
经营活动现金流入小计	101,656.26	69,149.99	72,127.75	242,529.02
购买商品、接受劳务支付的现金	33,812.99	37,414.41	148,983.31	58,549.37
支付利息、手续费及佣金的现金			0.31	
支付给职工以及为职工支付的现金	2,062.55	1,856.88	2,062.85	2,952.62
支付的各项税费	1,621.08	686.73	267.32	358.84
支付其他与经营活动有关的现金	64,193.89	7,324.38	49,435.51	10,266.81
经营活动现金流出小计	101,690.51	47,282.40	200,749.30	72,127.63
经营活动产生的现金流量净额	-34.25	21,867.59	-128,621.55	170,401.39
投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	1,439.19	3,514.00	510.80	2,797.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	795.11		61.75	94.68
收到其他与投资活动有关的现金			42.20	19,060.86
投资活动现金流入小计	2,234.30	3,514.00	614.75	21,952.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,036.90	5,866.70	64,710.84	100,925.17
投资支付的现金	5,000.00		19,940.75	23,179.45
支付其他与投资活动有关的现金			281,044.65	7,071.57
投资活动现金流出小计	26,036.90	5,866.70	365,696.24	131,176.19
投资活动产生的现金流量净额	-23,802.60	-2,352.69	-365,081.49	-109,223.52
筹资活动产生的现金流量：				-
吸收投资收到的现金			169,250.75	10,080.90
取得借款收到的现金	33,000.00	124,955.00	208,229.18	22,060.49
发行债券收到的现金			30,000.00	30,592.80
收到其他与筹资活动有关的现金	17.76		151,356.45	190,969.48
筹资活动现金流入小计	33,017.76	124,955.00	558,836.38	253,703.67
偿还债务支付的现金	22,260.00	72,861.69	90,726.53	233,946.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		26,445.88	21,449.96	34,431.47
支付其他与筹资活动有关的现金			2,615.52	16,260.50
筹资活动现金流出小计	22,260.00	99,307.57	114,792.01	284,638.36

筹资活动产生的现金流量净额	10,757.76	25,647.43	444,044.37	-30,934.69
现金及现金等价物净增加额	-13,079.09	45,162.32	-49,658.67	30,243.17
期初现金及现金等价物余额	34,662.98	21,583.88	67,519.98	19,990.93
期末现金及现金等价物余额	21,583.88	66,746.21	17,861.31	50,234.10

高要国资母公司资产负债表

单位：万元

项 目	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	2,847.78	18,784.40	5,628.03	35,456.44
应收账款	321.23	321.23	321.23	3,233.38
预付款项				87.68
其他应收款	126,727.77	119,230.63	603,727.36	645,011.88
存货	30,355.80	160,784.27	190,407.47	191,213.07
其他流动资产	1,565.30	1,408.77	9.46	-
流动资产合计	161,817.88	300,529.30	800,093.56	875,002.46
非流动资产：				
债权投资			2,200.00	2,200.00
长期应收款				
长期股权投资	176,762.29	150,818.49	306,668.35	328,420.16
固定资产	20.36	18.72	11.94	27.79
在建工程	25,217.40	31,443.72	26,761.44	28,264.26
无形资产	4,720.87	9,428.12	9,612.53	9,615.63
其他非流动资产			47,369.01	71,340.53
非流动资产合计	206,720.92	191,709.04	392,623.28	439,868.36
资产总计	368,538.80	492,238.35	1,192,716.84	1,314,870.82
流动负债：				
短期借款	10,000.00	15,000.00	10,000.00	700.00
应付账款	27.69	27.69	27.69	27.69
预收款项			1,000.00	10,708.25
应交税费				209.93
其他应付款	94,293.33	82,325.17	176,822.53	299,023.16
持有代售负债				84,384.74
一年内到期的非流动负债			18,000.00	
其他流动负债				30,592.80
流动负债合计	104,321.01	97,352.85	205,850.22	425,646.56
非流动负债：				
长期借款	48,040.00	78,373.07	88,810.00	57,900.00
应付债券	72,000.00	54,000.00	47,417.63	30,000.00
长期应付款	42,442.28	50,942.28	259,576.18	177,674.93
非流动负债合计	162,482.28	183,315.35	395,803.81	265,574.93
负债合计	266,803.29	280,668.21	601,654.03	691,221.49
所有者权益(或股东权益)：				

实收资本	22,800.00	22,800.00	17,800.00	17,800.00
资本公积金	86,457.83	176,503.10	568,354.89	590,686.61
专项储备				
盈余公积金	82.48	82.48	1,183.90	2,174.07
未分配利润	-7,604.81	12,184.56	3,724.02	12,988.65
归属于母公司所有者权益合计	101,735.50	211,570.14	591,062.81	623,649.33
所有者权益合计	101,735.50	211,570.14	591,062.81	623,649.33
负债和所有者权益总计	368,538.80	492,238.35	1,192,716.84	1,314,870.82

高要国资母公司利润表

单位：万元

项 目	2018年	2019年	2020年	2021年
一、营业总收入	0.00	867.35		37,144.09
营业收入	0.00	867.35		37,144.09
二、营业总成本	7,926.01	3,485.90	19,674.17	49,749.42
营业成本		156.53		36,328.68
税金及附加		115.01		99.82
销售费用				35.60
管理费用	253.75	420.81	6,766.20	1,236.19
研发费用				-
财务费用	7,672.26	2,793.54	12,907.98	12,049.13
加：其他收益			28,220.00	19,300.00
投资收益	4,453.85	615.14	1,422.60	3,335.56
三、营业利润	-3,472.15	-2,003.40	9,968.43	10,030.23
加：营业外收入	72.00	1,061.31	1,049.78	128.54
减：营业外支出	5.92	4.95	3.96	-
四、利润总额	-3,406.07	-947.05	11,014.25	9,901.69
减：所得税				-
五、净利润	-3,406.07	-947.05	11,014.25	9,901.69

高要国资母公司现金流量表

单位：万元

项 目	2018年	2019年	2020年	2021年末
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		11,867.35		34,231.95
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	88,450.78	2,089.41	3,559.52	28,366.91
经营活动现金流入小计	88,450.78	13,956.76	3,559.52	62,598.86
购买商品、接受劳务支付的现金		588.28	2,910.04	36,328.68
支付给职工以及为职工支付的现金	173.20	224.40	271.66	444.47
支付的各项税费		115.01	13.08	71.42
支付其他与经营活动有关的现金	57,426.73	37.82	9,910.59	1,236.19
经营活动现金流出小计	57,599.93	965.51	13,105.38	38,080.77

经营活动产生的现金流量净额	30,850.85	12,991.25	-9,545.86	24,518.08
投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金	654.18	2,160.64	510.80	735.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				70.21
收到其他与投资活动有关的现金		15,823.56		2,986.57
投资活动现金流入小计	654.18	17,984.20	510.80	3,792.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.86	4,707.24	5,228.35	300.99
投资支付的现金	12,322.83	20,920.75	19,930.75	21,751.80
支付其他与投资活动有关的现金			258,200.00	0.07
投资活动现金流出小计	12,323.69	25,627.99	283,359.10	22,052.86
投资活动产生的现金流量净额	-11,669.51	-7,643.80	-282,848.30	-18,260.12
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金			164,300.00	
取得借款收到的现金	75,605.00	79,000.00	167,550.00	700.00
收到其他与筹资活动有关的现金		7,632.55		91,607.83
发行债券收到的现金			30,000.00	30,592.80
筹资活动现金流入小计	75,605.00	86,632.55	361,850.00	122,900.63
偿还债务支付的现金	87,565.00	70,678.12	63,387.09	73,844.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,365.25	16,336.97	25,486.04
支付其他与筹资活动有关的现金	7,672.26		2,888.15	
筹资活动现金流出小计	95,237.26	76,043.37	82,612.21	99,330.18
筹资活动产生的现金流量净额	-19,632.26	10,589.17	279,237.79	23,570.45
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	-450.93	15,936.62	-13,156.37	29,828.40
期初现金及现金等价物余额	3,298.70	2,847.78	18,784.40	5,628.03
期末现金及现金等价物余额	2,847.78	18,784.40	5,628.03	35,456.44

2020年合并资产负债表部分科目及2021年变动较大的科目说明如下:

(1) 货币资金: 2020年末余额 19,990.93 万元, 2021年末余额 56,563.36 万元, 较上年末增长 36,572.43 万元, 其中受限制资金为 6,329.26 万元。

(2) 应收账款: 2020年末余额 18,566.57 万元, 2021年末余额 6,864.27 万元, 较 2020 年末减少 11,702.30 万元, 应收账款前五名如下:

序号	债务人名称	款项性质	金额(万元)	占比(%)
1	肇庆市高要区金利园区服务中心	土地租金收入	2,911.19	42.41
2	高要市南岸堤路工程指挥部	工程款	506.17	7.37
3	肇庆市高要区公路发展公司	往来款	321.23	4.68
4	高要市新城房地产公司	代收地款	132.58	1.93
5	肇庆市高要区招商有限公司	土地款	131.00	1.91
合计			4,002.17	58.30

(3) 其他应收款: 2020年末余额 568,047.94 万元, 2021年末余额 560,716.28 万元, 较上年末减少 7,331.66 万元, 其他应收款前五名如下:

序号	债务人名称	金额(万元)	占比(%)
1	肇庆市高要区恒利路桥建设有限公司	180,000.00	32.10
2	肇庆市高要区国有资产监督管理局	126,706.00	22.60
3	高要区城市建设开发中心	70,880.00	12.64
4	肇庆市高要区清理政府性债权债务中心	39,675.64	7.08
5	肇庆市高要区土地储备中心	34,058.30	6.07
合计		451,319.94	80.49

(4) 存货：2020年末余额650,133.91万元，2021年末余额602,039.34万元，主要由储备土地、开发成本、代建项目、储备粮油以及库存商品组成。

(5) 债权投资：2020年末余额2,200.00万元，2021年末余额2,200.00万元，变动较小，系地方历史债权债务包。

(6) 长期应收款：2020年末余额185,730.32万元，2021年末余额93,849.54万元，较上年末减少91,880.78万元，主要由村村通自来水及纳污干管建设工程、城中村棚户区改造项目以及整体城镇化建设升级改造项目构成。

(7) 长期股权投资：2020年末余额176,658.80万元，2021年末余额189,944.33万元，较上年末增加了13,285.53万元，主要系增加对肇庆市粤高投资合伙企业(有限合伙)、高要区星源矿业有限公司以及广东烟草肇庆市有限责任公司的投资所致。

(8) 在建工程：2020年末余额103,622.44万元，2021年末余额205,377.64万元，较上年末增加101,755.20万元，主要系追加了对拆旧复垦工程、高要区白诸镇云稔坑矿区建筑用花岗岩矿工程以及工业园区产业大道及管网扩建等项目的投资所致。

(9) 短期借款：2020年末余额17,864.45万元，2021年末余额7,883.56万元，主要为中国农业发展银行肇庆市高要支行的借款。

(10) 交易性金融负债：本年新增5,001.32万元，系鸿图工业2021年新增A股票融券本金。

(11) 应付账款：2020年末余额9,176.38万元，2021年末余额8,674.19万元，较上年末减少502.19万元，主要由货款、工程款及材料款构成。

(12) 其他应付款：2020年末余额137,474.42万元，2021年末余额270,194.86万元，较上年末增加132,720.44万元，主要系新增企业往来款、项目借款所致。

(13) 其他流动负债：本期新增30,642.22万元，主要由境外美元债券构成，美元债4800万元，折合人民币30,592.80万元，期限为2021年12月24日至2022年12月24日。

(14) 长期借款：2020年末余额324,328.60万元，2021年末余额153,501.62万元，主要明细如下：

序号	金融机构	借款期限	借款余额	占比(%)	借款性质
1	肇庆农村商业银行股份有限公司	2016/06/08- 2023/8/20	22,000.00	25.15	流动资金贷款
2		2019/11/08- 2022/11/8	8,800.00		流动资金贷款
3		2020/09/09- 2023/09/09	7,800.00		固定资产贷款
4	中国农业发展银行高要支行	2020/06/16- 2025/06/13	36,483.15	23.77	固定资产贷款
5	广州银行肇庆分行	2018/03/21- 2030/07/03	26,094.19	17.00	固定资产贷款
6	珠海华润银行股份有限公司广州分行	2021/03/24- 2024/03/24	19,800.00	12.90	流动资金贷款
7	广东高要农村商业银行股份有限公司	2018/02/14- 2022/08/14	10,800.00	7.04	流动资金贷款
合计		-	131,777.34	85.85	-

(15) 应付债券：2020 年末余额 47,417.63 万元,2021 年末余额 30,000.00 万元，系北金所 2020 年度第一期债权融资计划，已发行的高要国资债 1.8 亿元，计入一年内到期的应付债券。

(16) 长期应付款：2020 年末余额 286,422.49 万元，2021 年末余额 186,393.31 万元，主要明细如下：

序号	项目	借款期限	余额（万元）	占比（%）
1	肇庆市高要区鸿粤先进装备制造产业基金合伙企业（有限合伙）	2017/04/01-2022/04/01	42,442.28	22.77
2	北方国际信托股份有限公司	2020/09/28-2023/9/27	18,900.00	10.14
3	哈银金融租赁有限责任公司	2021/02/12-2026/2/2	17,381.84	9.33
4	华润深国投信托有限公司	2019/06/27-2022/06/27	14,000.00	7.51
5	远东国际租赁有限公司	2020/12/01-2023/12/30	13,539.96	7.26
合计			106,264.08	57.01

(17) 实收资本：2019 年及其之前，公司实收资本为 2.28 亿元，2020 年及之后，财务报表显示其实收资本下降为 1.78 亿元，较以前年度下降 5000 万元，系将 2017 年争取到的 5000 万元的产业园启动专项资金（股权投资）由实收资本调整至资本公积所致，详见高府办函[2015]56 号以及肇庆市高要区财政局出具的《高要区产业聚集地依托省产业园带动产业集聚发展启动资金的情况汇报》。

(18) 未分配利润：2020 年末余额 49,575.75 万元，2021 年末余额 62,952.82 万元，较上年末增加 13,377.07 万元，科目变动额与当期净利润余额 20,759.95 万元金额不相等，系调整以前年度损益及上缴收益所致，详见下表：

单位：万元

项目	2021 年	2020 年
调整前上期末未分配利润	49,575.75	37,074.63
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-3,469.20	1,176.41
调整后期初未分配利润	46,106.55	38,251.03
加：本期归属于公司所有者的净利润	19,844.78	17,356.89
减：提取法定盈余公积	990.17	1,101.43
应付普通股股利	2,008.34	4,930.75
期末未分配利润	62,952.82	49,575.75

财务状况分析：

根据高要国资提供的 2018-2021 年审计报告,对其合并报表财务状况进行分析如下：

1. 资产结构分析

2018-2021 年，高要国资资产规模分别为 102.81 亿元、110.81 亿元、185.91 亿元和 187.15 亿元，公司资产规模不断增加。资产结构中，公司资产主要为流动资产，报告期内，流动资产分别为 71.86 亿元、86.09 亿元、126.36 亿元、122.93 亿元，在总资产中占比分别为 69.90%、77.69%、67.97%和 65.68%。公司流动资产主要由存货（占 2021 年资产总额 32.17%）。公司非流动资产主要由长期股权投资（占 2021 年资产总额 10.15%）和在建工程（占 2021 年资产总额 10.97%）构成。

2、负债结构分析

2018-2021年，高要国资负债规模分别为37.88亿元、55.45亿元、88.71亿元和87.91亿元。负债结构中，公司负债以为非流动负债为主，最近一年流动负债占比略有上升。公司近三年及一期非流动负债分别为32.10亿元、45.31亿元、67.62亿元以及39.26亿元，在总负债的占比分别为84.74%、81.71%、76.23%和44.67%。公司非流动负债主由长期应付款（占2021年末负债总额21.20%）和长期借款（占2021年负债总额17.46%）构成。公司流动负债主要由其他应付款（占2021年负债总额30.74%）构成。

3、所有者权益结构分析

2018-2021年，高要国资所有者权益分别为64.93亿元、55.35亿元、97.20亿元和99.25亿元，整体成上升趋势。

4、偿债能力分析

高要国资主要偿债能力指标

项目	2018年	2019年末	2020年末	2021年末
流动比率（倍数）	12.43	8.49	5.99	2.53
速动比率（倍数）	5.20	3.88	2.91	1.29
资产负债率（%）	36.84	50.04	47.72	46.97

报告期内，高要国资流动比率、速动比率整体大于1，但整体呈下降趋势，流动资产对流动负债的保障能力一般。长期来看，资产负债率虽有波动，但整体处于较低水平，融资空间较大，有一定的长期偿债能力。

5、盈利情况分析

单位：万元

项目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
营业收入	42,349.94	45,107.25	53,816.25	100,957.31
营业利润	7,397.58	-3,365.42	8,943.05	21,631.81
净利润	7,230.69	6,334.28	18,193.03	20,759.95
营业利润率（%）	17.47	-7.46	16.62	21.43
净资产收益率（%）	1.11	1.14	1.87	2.09

2018-2021年，高要国资营业总收入分别为42,349.94万元、45,107.25万元、53,816.25万元和100,957.31万元；实现净利润7,

397.58 万元、-3,365.42 万元、8,943.05 万元以及 21,631.81 万元。报告期内，营业利润略有波动，净资产收益率整体呈上涨态势，公司盈利能力尚可。

6、现金流量情况分析

2018-2021 年，高要国资经营活动现金流净额分别为 0.00 亿元、2.19 亿元、-12.86 亿元以及 17.04 亿元，投资活动现金流净额分别为-2.38 亿元、-0.24 亿元、-36.51 亿元以及-10.92 亿元；筹资活动现金流净额分别为 1.08 亿元、2.56 亿元、44.40 亿元以及-3.09 亿元。现金及现金等价物增加额分别为-1.31 亿元、4.52 亿元、-4.97 亿元以及 3.02 亿元。2021 年末，高要国资现金及现金等价物余额 5.02 亿元，有一定的现金储备，可以为高要建投按期偿还债务提供一定的担保支持。

（四）资信状况

1、经人民银行征信系统查询，截至 2022 年 4 月 29 日，高要国资征信查询正常有效。高要国资本部于 2016 年首次有信贷交易记录，报告期内共在 23 家金融机构办理过信贷业务，当前在 19 家金融机构信贷业务未结清，余额 157,706.98 万元，其中短期借款余额 25,200.00 万元、中长期借款余额 122,516.59 万元，无不良和违约负债余额。

2、经人民银行征信系统查询，截至 2022 年 4 月 29 日，高要国资相关还款责任余额 246,461.19 万元（占母公司 2021 年末净资产 39.52%），无不良和关注类余额，其中有 143,939.64 万元是对高要建投的担保（占担保总额的 58.40%），无对民营企业的担保。

3、通过“国家企业信用信息公示系统”和“企查查”查询，高要国资暂无行政处罚信息、暂未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单；通过“全国法院被执行人信息查询系统”及“裁判文书网”查询，公司及其法定代表人暂时均无被执行情况，无涉诉事件，无重大债务违约事件。

4、根据东方金诚国际信用评估有限公司 2021 年 6 月 27 日出具

的信用评级报告（东方金诚债跟踪评字【2021】621号），高要国资的主体信用等级为AA，评级展望为稳定。公司存续债券1只（15高要国资债），发行规模1.8亿元，已于2022年4月14日全部兑付，无存续债券。

注：高要国资目前有4800万美元债存续，期限为1年。

（五）综合评价

高要国资是肇庆市重要的基础设施建设主体，是主体评级AA的发债企业，公司主营业务区域专营性较强，并在资产注入、财政补贴等方面持续得到股东的大力支持，具有一定的保证担保履约能力。

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、担保措施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，用于向高要建投发放信托贷款，高要建投按期还本付息。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由金融机构代销，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，信托资金限定为合格投资者的自有资金，信托资金来源合规。

（三）资金投向

本信托计划资金用于向高要建投发放信托贷款，高要建投将所融资金用于补充流动资金。本信托计划融资规模在高要建投的流动资金

需求量范围内，符合规定。

（四）担保措施

本信托计划担保措施为：

高要国资为高要建投按期还本付息提供不可撤销的连带责任保证担保。高要国资应就本次保证担保行为上报有权机关审议并出具同意担保的审议意见或决议。

（五）关联交易

本信托计划项下融资人及保证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

本信托计划所募集资金不用于绿色产业，不属于绿色信托，不投向“两高一剩”行业（项目）；借款人最近两年未发生过严重的环境或社会风险事件；借款人最近一年无未处理的严重的环保处罚。

综上，本信托计划交易结构、信托资金来源、信托资金投向以及保证人式等合法合规。

六、风险揭示与风险处置预案

（一）风险揭示

在管理、运用、处分信托财产过程中，可能会遇到各种风险，包括以下风险：

1、政策风险

国家产业政策、货币信贷政策、财政税收政策等对高裕物业、高要建投、高要国资的经营、发展的影响，从而可能造成信托财产损失。

2、环境、气候风险

借款人主营业务是负责区域内的基础设施建设，属于基础设施行业，不属于重工业和高污染行业；借款人申请本次信托融资用于补充其营运资金，且承建的基础设施项目符合环评要求，对环境和气候影响可忽略不计。受托人从企业性质、所属行业、资金用途等方面对高要建投进行环境、气候风险评级，环境、气候风险评级结果为“三级”，对环境、气候影响轻微，风险较小。

3、市场风险

借款人、保证人业务范围为城市基础设施项目及配套项目的投资、综合开发建设等。当发生市场价格波动、市场供求变化、市场竞争加剧以及国内政治环境急剧变化等不利情形时，将会给借款人、保证人经营发展带来风险，从而可能造成信托财产损失。

4、经营风险

借款人、保证人因经营管理混乱、过度扩张增加负债、营业成本高居不下等因素造成财务状况恶化，或因发生重大安全生产事故、重大环保事件、重大诉讼案件、重大财产损失、重大建设项目停工、重大资金财务危机等情形，导致生产经营不能正常进行，财务状况恶化，从而可能造成信托财产损失。

5、管理风险

在信托管理过程中，受托人可能因获取信息不全、信息不对称等因素，尤其是受托人在当地没有分支机构，导致信息获取较慢，发生重大危机时反应不够敏捷等，未能及时发现借款人、保证人出现的生产、经营和市场风险，出现误判或不能及时进行风险处置等情况，从而可能导致信托财产损失。

6、流动性风险

本信托计划担保措施为保证担保，如借款人没有按期足额偿付债务，或保证人无法提供保证担保，则需要通过诉讼或其它方式进行债务追偿，而且债务追偿的时间较长；信托产品缺乏完善的市场流通机制，投资者持有的信托产品不能及时有效地转让、流通。上述情况可能影响受益人的信托利益及时足额实现。

7、信用风险

信托期间可能存在借款人无力或拒绝履行股权受益权收购义务，或保证人不能履行保证义务，导致信托财产不能按约定收回，从而造成信托财产损失。

8、净值化管理风险

本信托计划将根据《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》等规定实行净值化管理（净值生成待监管部门出台有关细则后实施），净值生成应当符合企业会计准则规定，及时反映信托财产的收益和风险，由保管人进行核算并定期提供报告，由外部审计机构进行审计确认，受托人应当披露审计结果并同时报送相关金融管理部门。本信托计划项下信托财产净值按照企业会计准则确定并适用的具体的估值方法进行计量，采用适当的风险控制手段，对信托财产净值的

公允性进行评估，受托人有权根据监管规定或者市场通行做法，经与保管人协商一致后，调整会计核算，选择更为公允的估值方法，相关事项以届时受托人披露的信息为准。若估值与实际兑付时存在偏差，或者估值及数据核对等出现错误的，将对信托利益的实现产生一定影响，以上事项导致的信托财产损失或者受益人利益损失等相关风险，均由届时存续的各信托受益人承担。

9、其他风险

直接或间接因受托人所不能控制的情况导致受托人延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致信托财产损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、电子或机械设备失灵、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害、质量安全事故、旅游区的消防安全、重大火灾等事故等。

10、借款人实缴出资的风险

根据借款人的公司章程，公司股东需于 2050 年 12 月 31 日前实缴 27,600.00 万元，截至 2022 年 4 月末，高要建投实缴资本 2,300.00 万元，占其注册资本的比重为 8.33%。公司实缴资本不足可能借款人不能按期还本付息，可能直接或间接导致信托财产损失的风险。

（二）风险防范

针对上述可能发生的风险，本信托计划在以下几个方面采取了针对性措施，应对可能的风险：

1、受托人将关注国家相关政策及法律法规的调整与变化，在发生重大不利于信托运行的风险时，将及时向委托人及受益人进行信息披露。

2、受托人在尽职调查过程中发现，借款人在业务开展过程中注重保护生态环境，严格执行国家关于保护生态环境与气候的有关政策法规，未受到环保处罚。本项目气候、环境评价等级为三级：轻微环境、气候风险（影响可忽略不计）。同时，受托人将继续关注国家关于保护生态环境与气候有关政策法规的调整与变化，关注

借款人的经营发展，在发生重大不利于信托运行的风险时，将及时向委托人及受益人进行信息披露。

3、受托人将关注借款人、保证人经营管理情况以及市场变化情况，尤其注意关注借款人、保证人的现金流是否紧张，在发生市场竞争加剧、供求关系急剧变化等重大不利于信托运行的风险时，受托人有权要求借款人提前清偿债务或要求保证人提前履行保证义务，同时将及时向委托人及受益人进行信息披露。

4、受托人要求项目经理将严格按照合同要求管理信托事务，并根据公司业务制度规定进行检查、监督，加强对借款人的环境、气候风险监测，密切关注借款人的环境和气候风险等级，一旦发生重大环境、气候事故的，受托人可按照合同约定宣布本信托计划提前到期，并采取相关措施，以降低风险。

5、项目经理积极与当地金融机构建立联系，形成良好的信息互通，及时了解借款人和保证人的经营情况，尽力避免因信息不畅导致在发生风险时不能迅速采取行动。

6、项目经理在后续管理过程中将加强对借款人所属行业、环境、气候风险监测，密切关注国家调整产业结构、关闭落后产能、实施绿色信贷等对授信企业生产经营、财务状况等的影响，查询人行信贷征信系统、环保部门记录及银保监会披露的环保信息等，及时发现借款人可能存在的不良环保记录。对于一级与二级等重点领域环境、气候风险客户和项目，协助并督促其制定有效的环境风险应对预案及缓释措施，对存量业务发生重大环境、气候事故的，受托人可按照合同约定宣布项目提前到期，采取有效措施强化担保、资产保全，并在风险分类、准备计提、损失核销等方面及时作出调整。

（三）风险处置预案

尽管受托人将采取相关风险防范措施，以应对可能出现的上述风险，但不意味本信托计划可以完全规避上述风险。

当上述风险情况发生时，受托人将采取以下一项或多项方式进行处置：

- 1、要求借款人采取措施消除风险；
- 2、要求保证人承担连带担保责任；
- 3、向资产处置机构转让债权；
- 4、查封借款人、保证人名下财产；
- 5、起诉借款人、保证人；
- 6、其他可能减少信托财产损失的措施。

上述处置方式，因操作程序简繁及司法程序的差异，无法预计所需处置时间及处置效果，受益人的信托利益及信托财产存在部分或全部损失的可能性。

受托人将依据法律法规，积极处置风险并及时发布处置进展情况公告。

七、调查结论

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。

高要建投经营正常，主体评级为 AA，公司资产规模较大，营业收入和净利润保持稳定，未来收入具有一定保障，同时其股东的支持力度大，具有一定的债务清偿能力。

高要国资是肇庆市重要的基础设施建设和产业运营投融资主体，是主体评级为 AA 的发债企业，公司成立时间久、经营正常，资产规模较大，具有一定的保证担保履约能力。

综上所述，尽调人员建议将本信托项目提交公司评审。