



湖北省科技投资集团有限公司

HUBEI SCIENCE & TECHNOLOGY INVESTMENT GROUP CO., LTD

湖北省科技投资集团有限公司

(住所：武汉市东湖开发区高新大道666号光谷生物城C5栋)

公开发行 2021 年公司债券（第一期）募集说明书摘要
(面向合格投资者)

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



中信证券股份有限公司

CITIC Securities Company Limited

(住所：深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座)

联席主承销商

CMS



招商证券

(住所：深圳市福田区福田街道福华一路111号)



申万宏源证券

SHENWAN HONGYUAN SECURITIES

(住所：上海市徐汇区长乐路989号45层)

签署日期：2021 年 1 月 21 日

声 明

募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

二、经中诚信国际综合评定，公司主体信用级别为 AAA，本期债券信用级别为 AAA，评级展望为稳定，根据中诚信国际的符号及定义，表示受偿主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券上市前，公司最近一期末的净资产为 599.07 亿元（截至 2020 年 9 月 30 日未经审计的合并报表中股东权益合计），最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 2.43 亿元（2016 年度、2017 年度及 2018 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

三、本期债券仅面向合格投资者公开发行，公众投资者不得参与发行认购。合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证

券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

五、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》做出的有效决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）均有同等的约束力。本期债券持有人通过认购、受让、接受赠与、继承等合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受发行人与债券受托管理人为本次债券共同制定的《债券持有人会议规则》，并受之约束。

六、经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。根据中诚信国际的符号及定义，表示受偿主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

考虑到信用评级机构对公司和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对公司主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。

自评级报告出具之日起，中诚信国际将对受评主体进行持续跟踪评级。跟踪评级期间，中诚信国际将持续关注受评主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及受评主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映受评主体的信用状况。中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和上交所网站（www.sse.com.cn）予以公告，且在上海证券交易所网站公告披露的时间不晚于其在资信评级机构网站及监管部门指定的其他媒体公开披露的时间，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

七、发行人最近三年及一期应收账款账面价值分别为 1,123,780.74 万元、777,986.40 万元、897,379.27 万元和 1,482,275.80 万元。应收账款主要集中于武汉市财政局东湖开发区分局项下，2019 年末应收武汉市财政局东湖开发区分局应收账款金额为 793,483.33 万元，占应收账款期末账面价值的比例为 88.42%，主要是发行人移交代建项目后形成的应收代建项目款，账龄在 1-3 年。除上述外，2019 年末发行人应收东湖高新区管委会、东湖新区土储中心和武汉工交职业学

院款项合计 85,204.05 万元，占应收账款期末账面价值的比例为 9.49%，账龄在 1-5 年或 5 年以上，发行人存在账龄较长的应收账款。虽然应收账款对手方多为政府部门或事业单位，但如果未来相关政策发生不利变化，可能导致应收账款回收出现困难，因此存在应收账款账龄较长及回收的风险。

八、最近三年及一期，发行人的期间费用分别为 32,586.34 万元、77,646.02 万元、106,223.46 万元和 80,296.57 万元，在营业收入中占比分别为 23.22%、45.44%、68.79%和 114.09%，报告期内发行人期间费用由于财务费用特别是利息支出的快速上升而持续较快增长，较高的期间费用会增加营业利润提升的难度，影响发行人的盈利能力。

九、当前发行人大部分项目尚处于建设投入期，且回收周期较长。最近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 25.77%、27.14%、27.67%和 22.03%，呈波动趋势；发行人净利润分别为 27,210.17 万元、32,024.59 万元、26,588.19 万元和 5,689.42 万元。发行人报告期内净利润波动下行，若未来发行人业务经营发生新的不利变化，可能对其盈利能力造成负面影响。

十、发行人从事的园区开发及公共基础设施建设行业属于资本密集行业，具有投资金额大、期限长等特点。根据东湖高新区 2011 年 3 月出台的《东湖国家自主创新示范区发展规划纲要（送审稿）》，东湖高新区规划面积达 518 平方公里，将形成具有国际竞争力的创业集群，重点部署未来科技城、光电子创新园、生物产业园、大学科技园、光谷软件园等 14 个产业专业园。随着东湖高新区产业园区及公共基础设施建设的逐步深入，未来发行人面临大额资本性支出压力。

十一、最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别 1,123,131.19 万元、1,039,545.43 万元、1,276,346.34 万元和 1,265,970.66 万元，在流动资产中占比分别为 20.43%、20.21%、22.72%和 18.84%，主要为代建项目及园区开发成本。若受区域经济增长增速放缓等因素影响，相关工程不能如期完工，对存货资产的变现能力产生影响，可能出现存货跌价风险。

十二、最近三年及一期末，发行人其他非流动资产余额分别为 3,369,725.34 万元、4,532,347.19 万元、5,378,050.30 万元和 6,048,295.89 万元，在非流动资产中的占比分别为 50.20%、52.43%、52.32%和 52.04%。由于其他非流动资产占比较高，对发行人资产整体流动性、公司到期债务的偿付能力带来一定的影响。

十三、发行人的代建业务主要包括：产业园区内的道路、水电管网、绿化工程、通讯工程、照明工程等基本保障设施，以及根据高新区管委会要求代为建设的工业厂房及其他设施。代建业务根据每年东湖高新区管委会的城建计划推进，未单独签署代建协议。如果东湖高新区管委会因各种原因调整、暂停或终止城建计划，发行人的代建业务可能会受到较大影响。

十四、公司与关联方之间存在关联交易，最近三年及一期末发行人其他应收款余额分别为 1,203,405.13 万元、1,407,614.69 万元、1,565,160.53 万元和 1,535,215.19 万元，部分为发行人实际控制人及其下属关联企业占用；除此之外，发行人还为同一控制下的关联企业提供融资担保，对外担保比率较高，未来关联占款存在一定的坏账风险。虽然公司制定了关联交易定价政策以及对关联公司担保的政策，但如公司与关联方之间的交易未严格按照关联交易相关政策执行，可能存在关联交易不规范、定价不公允的情况，给公司生产经营带来不利影响。

十五、东湖高新区对公司的迅速发展提供了有力的支持。具体包括在土地政策、基础设施建设的业务来源、优质子公司的资产注入、信息资源等方面的支持或优惠，同时公司报告期内持续获取政府补助，对地方政府的依赖性大。如果上述政策发生重大变化，将直接影响公司的经营业绩。

十六、截至 2020 年 9 月末，发行人对外担保余额为 2,017,847.78 万元，占净资产比例为 33.68%。其中对重大产业项目的担保合计为 1,164,207.78 万元，占到对外担保总额的 57.70%，特别是对武汉华星光电半导体显示技术有限公司和武汉华星光电技术有限公司提供担保余额合计为 691,795.87 万元，占比 34.28%，对长江存储科技控股有限责任公司的对外担保余额为 19.64 亿元，占比 9.73%，对外担保相对集中。上述对外担保主要是发行人向被担保公司的银行借款进行担保，是配合东湖新技术开发区重点招商引资项目的需要，目前包括武汉华星光电半导体显示技术有限公司和武汉华星光电技术有限公司在内的被担保方经营情况良好。但若未来被担保公司经营能力下滑，不能按时偿还银行借款，公司有可能需要承担相应的代偿责任。

十七、截至 2020 年 9 月末，发行人短期借款余额 21,800.00 万元，一年内到期的非流动负债余额 1,526,056.04 万元，合计 1,547,856.04 万元。发行人短期债务金额较大，存在短期兑付压力。虽然报告期内发行人流动比率分别为 2.41、2.38、

2.50 和 2.30，速动比率分别为 1.92、1.90、1.93 和 1.87，总体保持稳定，但若发行人发生短期资金周转不畅等不利情况，仍面临一定的短期债务偿还风险。

十八、本次债券分期发行，本期发行为 2021 年度第一次发行。由于债券发行跨年度，按照公司债券命名惯例，本期债券名称确定为“湖北省科技投资集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）”，本期债券名称变更不改变原签订的与本次债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。

十九、投资者购买本期债券，应当认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。中国证券监督管理委员会对本期债券发行的批准，并不表明其对本期债券的投资价值做出了任何评价，也不表明其对本期债券的投资风险做出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，本公司经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
目 录	7
释 义	9
一、常用名词释义	9
二、专用名词释义	10
第一节 发行概况	12
一、发行人基本情况	12
二、本次债券的发行授权及核准	12
三、本期债券基本条款	12
四、本期债券发行及上市安排	16
五、本期债券发行的有关机构	16
六、认购人承诺	19
七、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	19
第二节 发行人及本期债券的资信状况	21
一、本期债券的信用评级情况	21
二、信用评级报告的主要事项	21
三、发行人历史信用评级情况	23
四、发行人的资信情况	23
第三节 发行人基本情况	29
一、公司基本情况	29
二、公司历史沿革情况	29
三、发行人最近三年及一期的重大资产重组情况	36
四、发行人股权结构和股东情况	36
五、发行人组织结构和重要权益投资情况	37
六、公司现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	58
七、发行人主营业务情况	62
八、公司所处行业情况	87

九、发展战略目标	100
十、发行人及其董事、监事、高级管理人员违法、违规及受处罚的情况	101
十一、公司独立性情况	101
十二、关联交易情况	102
十三、发行人报告期内资金被关联方违规占用或担保的情况	108
十四、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排	108
第四节 财务会计信息	109
一、会计报表编制基准及注册会计师意见	109
二、最近三年及一期合并及母公司财务报表	112
三、公司关于合并财务报表范围主要变化的说明	120
四、最近三年及一期主要财务指标	123
五、管理层讨论与分析	124
六、有息债务情况	168
七、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化	169
八、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项	170
九、资产权利限制情况	176
第五节 募集资金运用	178
一、本次债券的募集资金规模	178
二、本期债券募集资金使用计划	178
三、募集资金的现金管理	178
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	178
五、募集资金专项账户管理安排	179
六、募集资金运用对公司财务状况的影响	179
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	180
第六节 备查文件	181
一、备查文件	181
二、查阅地点	181

释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有所指，下列用语或简称具有如下含义：

一、常用名词释义

公司、本公司、发行人、湖北科投	指	湖北省科技投资集团有限公司
本次债券	指	根据发行人 2019 年 6 月 24 日董事会第 2 次会议审议通过及 2019 年 7 月 11 日 2019 年第 33 次股东会会议审议通过，经中国证监会批准，面向合格投资者公开发行的面值总额不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券
本期债券	指	湖北省科技投资集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《湖北省科技投资集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《湖北省科技投资集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	招商证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、债券登记机构、中证登上海	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
承销团	指	由主承销商为本期发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《湖北省科技投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《湖北省科技投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券债券持有人会议规则》
董事会	指	湖北省科技投资集团有限公司董事会
投资者、持有人、受益人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
发行人律师	指	北京市中伦律师事务所

中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《债券上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则》
《投资者适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》
《公司章程》	指	公司现行有效的《湖北省科技投资集团有限公司章程》
最近三年	指	2017 年、2018 年及 2019 年
报告期、最近三年及一期	指	2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月
最近三年末	指	2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日
最近三年及一期末、报告期末	指	2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 9 月 30 日
工作日	指	国内商业银行的对公业务对外营业的日期（不包括中国的法定公休日和节假日）
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
东湖高新区/高新区	指	武汉东湖新技术开发区
管委会	指	武汉东湖新技术开发区管委会
土储中心	指	武汉东湖新技术开发区土地储备中心
综合保税区	指	武汉东湖综合保税区
生物投	指	武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司
光投	指	武汉光谷建设投资有限公司
未来城	指	武汉未来科技城
生物城	指	光谷生物城（Biolake），又称武汉国家生物产业基地
生产力中心	指	武汉东湖新技术开发区生产力促进中心

二、专用名词释义

基础设施代建管理业务	指	发行人根据管委会委托，提供高新区内基础设施建设管理服务，并收取相关报酬的经营行为
------------	---	--

4S 店	指	全称为汽车销售服务 4S 店（Automobile Sales ServiceShop 4S），是一种集整车销售（Sale）、零配件（Sparepart）、售后服务（Service）、信息反馈（Survey）四位一体的汽车销售企业
LCOS	指	LCOS 是英文 Liquid Crystalon Silicon 的缩写，中文为硅基液晶，它是微显示技术的新一代先进的显示技术，主要依靠微小尺寸的 LCOS 芯片及光引擎实现反射式投影显示
GDP	指	全称：Gross Domestic Product/地区生产总值，是指一个国家（或地区）所有常驻单位在一定时期内生产的所有最终产品和劳务的市场价值。GDP 是国民经济核算的核心指标，也是衡量一个国家或地区总体经济状况重要指标
EBITDA	指	税息折旧及摊销前利润，即未计利息、税项、折旧及摊销前的利润

本募集说明书摘要中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，或部分比例指标与相关数值直接计算的结果在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

- 1、名称：湖北省科技投资集团有限公司
- 2、法定代表人：汪志忠
- 3、成立日期：2005 年 7 月 28 日
- 4、注册资本：人民币肆佰亿元整
- 5、住所：武汉东湖开发区高新大道 666 号生物城 C5 栋
- 6、邮编：430075
- 7、信息披露事务负责人：周凡
- 8、信息披露事务联系人：金波
- 9、联系方式：027-67880608
- 10、所属行业：土木工程建筑业
- 11、经营范围：开发区的园区开发及基础设施建设；科技创新平台及创业孵化器建设；对高新技术产业的投资；其他投资及投资管理咨询服务；房地产开发；商品房销售；房屋租赁服务；社区及科技园区相关配套服务；物业管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
- 12、统一社会信用代码：914201007781625108

二、本次债券的发行授权及核准

1、公司拟发行总规模不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）公司债券事项经公司于 2019 年 6 月 24 日召开的第五届董事会第 2 次会议审议通过，并经公司于 2019 年 7 月 11 日召开的 2019 年第 33 次股东会会议审议通过。

2、本次债券于 2020 年 2 月 27 日经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2020〕343 号”文核准面向合格投资者公开发行，核准规模为不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）。首期发行自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内发行完毕，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

三、本期债券基本条款

发行主体：湖北省科技投资集团有限公司

债券名称：湖北省科技投资集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）。

债券期限：本期债券为 10 年期固定利率债券，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权、赎回选择权及投资者回售选择权。

发行规模：本期债券发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 5 个计息年度末调整本期债券后 5 年的票面利率，发行人将于本期债券存续期内第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度。若发行人未在本期债券存续期第 5 个计息年度末行使调整票面利率选择权，则本期债券后 5 年的票面利率仍维持第 5 个计息年度票面利率不变。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 5 年末调整本期债券后 5 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 5 年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第 5 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第 5 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续 5 年。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

在政策允许的前提下，发行人可以在回售后安排转售。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》和《投资者适当性管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为 2021 年 1 月 26 日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日期：本期债券的付息日期为 2022 年至 2031 年每年的 1 月 26 日。若发行人在本期债券第 5 年末行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 26 日。若投资者在本期债券第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 26 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。）

兑付日期：本期债券的兑付日期为 2031 年 1 月 26 日。若发行人在本期债券第 5 年末行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2026 年 1 月 26 日。若投资者在本期债券第 5 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年 1 月 26 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。）

付息方式：每年付息一次。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人。

联席主承销商：发行人聘请招商证券股份有限公司和申万宏源证券有限公司为本期债券的联席主承销商。

发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人、主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

配售规则：主承销商根据本期债券网下询价结果对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照合格投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的合格投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的合格投资者优先。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以主承销商余额包销的方式承销。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上交所和证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司有息债务。

募集资金专项账户：

账户一：

开户银行：兴业银行股份有限公司武汉东湖高新科技支行

银行账户：416180100100167062

大额产品支付号：309521006185

账户二：

开户银行：浙商银行股份有限公司武汉光谷科技支行

银行账户：5210000110120100031360

大额产品支付号：316521000037

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

四、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日：2021 年 1 月 21 日

发行首日：2021 年 1 月 25 日

预计发行/网下认购期限：2021 年 1 月 25 日至 2021 年 1 月 26 日

（二）本期债券上市安排

本期发行结束后，公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

五、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：湖北省科技投资集团有限公司

法定代表人：汪志忠

住所：武汉东湖开发区高新大道 666 号生物城 C5 栋

办公地址：武汉东湖开发区高新大道 666 号生物城 C5 栋

联系人：金波

电话：027-67880608

传真：027-67880580

（二）牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人

名称：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君
住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
联系人：宋颐岚、杜涵、唐正雄、王洲
电话：010-60834900
传真：010-60833504

（三）联席主承销商

名称：招商证券股份有限公司
法定代表人：霍达
住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号
办公地址：北京市西城区月坛南街 1 号院 3 号楼招行大厦 16 层
联系人：赵杰、李文婧
电话：010-57783104
传真：010-57601770

名称：申万宏源证券有限公司
法定代表人：杨玉成
住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层
办公地址：北京市西城区太平桥大街 19 号恒奥中心 B 座 4 层
联系人：邱源、韩喜悦、胡文平、孙钦璐
电话：010-88013920
传真：010-88085373

（四）发行人律师

名称：北京市中伦律师事务所
负责人：张学兵

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 33、36、37 层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 33、36、37 层

经办律师：熊川、石凯思

电话：010-59572288

传真：010-65681022

（五）会计师事务所

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：石文先

住所：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

办公地址：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

签字会计师：李彦斌、罗志雄

电话：027-85836779

传真：027-85424329

（六）资信评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

办公地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

经办分析师：鄢红、周迪

电话：027-87339288

传真：010-66426100

（七）簿记管理人收款银行

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：7116810187000000121

人行支付系统号：302100011681

（八）本期债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所
总经理：蔡建春
办公地址：上海市浦东南路 528 号
电话：021-68808888
传真：021-68804868

（九）本期债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
负责人：聂燕
办公地址：上海市自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦
电话：021-38874800
传真：021-58754185

六、认购人承诺

认购、购买或以其他合法方式取得本期债券的投资者被视为作出以下承诺：

- （一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；
- （四）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意发行人与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；
- （五）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

七、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

根据中诚信国际出具的《湖北省科技投资集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）（面向合格投资者）信用评级报告》，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。经中诚信国际综合评定，本期债券信用等级为 AAA，表示本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的主要内容

中诚信国际评定发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；评定本期债券的债项信用等级为 AAA。中诚信国际肯定了武汉东湖新技术开发区在湖北省武汉市的地位很高；东湖高新区良好的综合竞争力；公司地位重要，资本实力逐年增强；业务可持续性较强等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到新型冠状病毒肺炎疫情（以下简称“新冠肺炎疫情”）对武汉市及东湖高新区经济和政府财政收入短期冲击较大、公司债务压力较大以及对外担保规模较大等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

正面：

1、东湖高新区在湖北省武汉市的地位很高。东湖高新区是首批国家级高新区，也是第二家国家自主创新示范区，同时还是湖北自贸区的核心区域，在湖北省武汉市的地位很高。

2、东湖高新区良好的综合竞争力。2019 年，在科技部公布的全国高新区评价中，东湖高新区综合实力居全国第四位，知识创造和技术创新能力位列全国第二，产业升级和结构优化能力位列全国第四，国际化、参与全球竞争力及高新区可持续发展能力均位列全国第六。

3、公司地位重要，资本实力逐年增强。公司在东湖高新区内具有举足轻重的地位，近年来高新区管委会不断增资，公司实收资本持续增加，2017~2019 年，公司净资产分别为 432.75 亿元、534.81 亿元和 582.42 亿元。

4、业务可持续性较强。公司作为东湖高新区最重要的投融资及建设主体，肩负着较重的建设任务，项目储备量充足，业务具有较强的可持续性。

关注：

1、新冠疫情对武汉市及东湖高新区经济和政府财政收入短期冲击较大。2020 年初爆发的新冠肺炎疫情对武汉市经济运行带来较大负面影响，亦使得东湖高新区经济和政府财政收入短期承压。

2、债务压力较大。截至 2020 年 9 月末，公司总债务进一步增长至 1,073.91 亿元，资产负债率和总资本化比率分别为 67.34%和 64.19%，处于较高水平，公司债务压力较大。

3、或有风险。截至 2020 年 9 月末，公司对外担保余额合计为 201.78 亿元，占公司净资产的 33.68%，占比相对较高，存在一定的或有风险。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、发行人历史信用评级情况

发行人近三年境内其他债券、融资工具主体评级结果如下：

评级日期	评级公司	主体信用评级	评级展望
2020 年 12 月 25 日	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定
2020 年 6 月 28 日	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定
2019 年 6 月 19 日	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定
2018 年 6 月 26 日	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定
2017 年 6 月 8 日	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定

中诚信国际信用评级有限责任公司 2017 年 6 月 8 日出具的《湖北省科技投资集团有限公司 2017 年度跟踪评级报告》指出：“中诚信国际调升湖北省科技投资集团有限公司的主体信用等级至 AAA，评级展望为稳定；调升“16 鄂科投债”的信用等级至 AAA；维持“16 湖北科投 CP001”、“17 湖北科投 CP001”的信用等级为 A-1。此次调升信用等级基于以下因素：武汉东湖新技术开发区的经济情况和财政实力持续增强；东湖高新区成为中国（湖北）自由贸易试验区核心区域之后将极大的带动公司业务的拓展；公司参与高新区内的重点产业投资项目受到国家和地方政府的大力支出，产业投资业务整合之后有更广阔的发展空间。”

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2020 年 9 月末，发行人拥有多家金融机构的授信总额共 1,819.14 亿元，其中已使用授信额度 987.49 亿元，未使用授信额度 831.65 亿元。

截至 2020 年 9 月末，发行人及其子公司获得的主要银行授信情况如下：

单位：万元

借款单位	授信银行	授信金额	已使用额度	剩余可用额度
湖北省科技投资集团有限公司	国家开发银行	2,987,400.00	1,798,700.00	1,188,700.00
	工商银行	1,067,080.00	670,000.00	397,080.00
	光大银行	923,700.00	573,500.00	350,200.00
	中信银行	894,250.00	198,000.00	696,250.00
	建设银行	658,144.00	178,144.00	480,000.00
	渤海银行	660,000.00	380,000.00	280,000.00
	兴业银行	590,000.00	514,000.00	76,000.00
	浦发银行	585,000.00	255,000.00	330,000.00
	中国银行	560,400.00	112,900.00	447,500.00
	华夏银行	550,000.00	450,000.00	100,000.00
	交通银行	400,000.00	40,000.00	360,000.00
	平安银行	360,000.00	300,000.00	60,000.00
	浙商银行	530,000.00	-	530,000.00
	民生银行	276,250.00	156,250.00	120,000.00
	汉口银行	210,000.00	160,000.00	50,000.00
	恒丰银行	200,000.00	100,000.00	100,000.00
	招商银行	187,424.00	166,424.00	21,000.00
	中国进出口银行	163,000.00	163,000.00	-
	武汉农商行	161,000.00	131,000.00	30,000.00
	农业银行	150,000.00	-	150,000.00
	湖北银行	125,000.00	125,000.00	-
	农发行	110,200.00	30,000.00	80,200.00
	广发银行	100,000.00	-	100,000.00
	邮储银行	50,000.00	30,000.00	20,000.00
	汇丰银行	5,000.00	-	5,000.00
	小计:	12,503,848.00	6,531,918.00	5,971,930.00
光谷置业有限公司	国家开发银行	335,000.00	10,000.00	325,000.00
	工商银行	26,000.00	13,000.00	13,000.00
	小计:	361,000.00	23,000.00	338,000.00
武汉光谷教育建设有限公司	交通银行	40,800.00	15,168.00	25,632.00
	湖北银行	27,600.00	27,600.00	-
	小计:	68,400.00	42,768.00	25,632.00
武汉光谷产业投资有限公司	中信银行	120,000.00	120,000.00	-
	招商银行	21,000.00	-	21,000.00
	小计:	141,000.00	120,000.00	21,000.00

借款单位	授信银行	授信金额	已使用额度	剩余可用额度
武汉光谷产业园建设投资有限公司	交通银行	350,000.00	-	350,000.00
	中国进出口银行	110,000.00	600.00	109,400.00
	农发行	70,000.00	-	70,000.00
	小计:	530,000.00	600.00	529,400.00
武汉光谷建设投资有限公司	中国银行	452,200.00	218,100.00	234,100.00
	农发行	250,000.00	60,495.00	189,505.00
	中信银行	250,000.00	248,000.00	2,000.00
	交通银行	200,000.00	200,000.00	-
	平安银行	150,000.00	50,000.00	100,000.00
	招商银行	65,000.00	47,000.00	18,000.00
	国家开发银行	32,000.00	32,000.00	-
	华夏银行	4,000.00	4,000.00	-
	汉口银行	1,000.00	1,000.00	-
	小计:	1,404,200.00	860,595.00	543,605.00
武汉光谷交通建设有限公司	国家开发银行	525,000.00	483,000.00	42,000.00
	工商银行	249,800.00	117,200.00	132,600.00
	农业银行	19,438.00	10,438.00	9,000.00
	中国进出口银行	50,000.00	48,750.00	1,250.00
	汉口银行	3,600.00	3,600.00	-
	小计:	847,838.00	662,988.00	184,850.00
武汉光谷中心城建投资有限公司	平安银行	1,120,000.00	668,000.00	452,000.00
	小计:	1,120,000.00	668,000.00	452,000.00
武汉光谷金融控股集团有限公司	湖北银行	50,000.00	50,000.00	-
	平安银行	50,000.00	50,000.00	-
	民生银行	10,500.00	10,500.00	-
	中信银行	10,000.00	10,000.00	-
	华夏银行	10,000.00	-	10,000.00
	小计:	130,500.00	120,500.00	10,000.00
武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司	工商银行	119,000.00	104,000.00	15,000.00
	建设银行	20,000.00	20,000.00	-
	小计:	139,000.00	124,000.00	15,000.00
武汉东湖综合保税区建设投资有限公司	工商银行	366,000.00	288,000.00	78,000.00
	交通银行	80,000.00	80,000.00	-
	中国银行	80,000.00	37,000.00	43,000.00
	湖北银行	65,000.00	49,900.00	15,100.00

借款单位	授信银行	授信金额	已使用额度	剩余可用额度
	中国进出口银行	55,000.00	26,000.00	29,000.00
	小计:	646,000.00	480,900.00	165,100.00
武汉未来科技城 投资建设有限公司	工商银行	220,000.00	160,000.00	60,000.00
	汉口银行	20,000.00	20,000.00	-
	华夏银行	10,000.00	10,000.00	-
	小计:	250,000.00	190,000.00	60,000.00
武汉光谷生物医 药产业园发展有 限公司	国家开发银行	49,600.00	49,600.00	-
	小计:	49,600.00	49,600.00	-
总计		18,191,386.00	9,874,869.00	8,316,517.00

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时的违约情况

报告期内公司在与主要客户发生业务往来时，没有发生重大违约的情况。

（三）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

报告期内公司未发生延迟支付债券及其他债务融资工具本息的情况。

截至募集说明书签署之日，发行人本部及下属子公司已发行待偿还的债券情况如下表所示：

单位：万元、年、%

序号	债券简称	起息日期	到期日期	期限	发行利率	发行规模	余额	债券类型
1	18 鄂湖北科技 ZR001	2018/6/21	2023/6/21	5	6.30	69,000.00	69,000.00	债权融资计划
2	18 鄂湖北科技 ZR002	2018/11/14	2021/11/14	3	6.20	100,000.00	100,000.00	债权融资计划
3	19 鄂湖北科技 ZR001	2019/1/31	2022/1/31	3	6.50	60,000.00	60,000.00	债权融资计划
4	19 鄂湖北科技 ZR002	2019/2/1	2022/2/1	3	6.68	150,000.00	150,000.00	债权融资计划
5	19 鄂湖北科技 ZR003	2019/8/9	2024/8/9	5	6.025	31,000.00	31,000.00	债权融资计划
6	19 鄂湖北科技 ZR004	2019/9/19	2022/9/19	3	6.00	40,000.00	40,000.00	债权融资计划
7	20 鄂湖北科技 ZR001	2020/6/10	2023/6/10	3	5.60	60,000.00	60,000.00	债权融资计划
8	17 湖北科技 PPN001	2017/6/16	2022/6/16	5	5.95	100,000.00	100,000.00	定向工具
9	18 湖北科技 PPN001	2018/3/14	2023/3/14	5	6.50	100,000.00	100,000.00	定向工具
10	18 湖北科技 PPN002	2018/8/2	2021/8/2	3	5.95	300,000.00	300,000.00	定向工具
11	18 湖北科技 MTN001	2018/3/23	2023/3/23	5	5.94	150,000.00	150,000.00	中期票据
12	18 湖北科技 MTN002	2018/4/4	2021/4/4	3+N	6.89	300,000.00	300,000.00	中期票据
13	19 湖北科技 MTN001	2019/1/18	2024/1/18	5	4.35	150,000.00	150,000.00	中期票据
14	20 湖北科技 MTN001	2020/8/28	2025/8/31	5	4.41	100,000.00	100,000.00	中期票据

15	16 鄂科投债	2016/3/17	2031/3/17	15	3.76	140,000.00	140,000.00	企业债
16	19 鄂科投债 01	2019/3/8	2034/3/8	15	4.75	200,000.00	200,000.00	企业债
17	19 鄂科投债 02	2019/4/25	2034/4/25	15	5.00	100,000.00	100,000.00	企业债
18	20 鄂科投债 01	2020/3/5	2040/3/10	20	3.55	200,000.00	200,000.00	企业债
19	20HBS01	2020/4/10	2030/4/13	10	3.55	80,000.00	80,000.00	公司债
19 20	招商创融-湖北科技投 光谷软件园资产支持 专项计划	2019/6/21	2040/7/9	21	4.90	155,000.00	153,667.00	资产证券化
		2019/6/21	2040/7/9	21	-	8,000.00	8,000.00	资产证券化
21	湖北省科技投资集团 （香港）有限公司 4.375%有担保债券	2018/2/26	2021/2/26	3	4.375	204,303.00	204,303.00	美元债
22	湖北省科技投资集团 （香港）有限公司 2.9%有担保债券	2020/10/28	2025/10/28	5	2.90	204,303.00	204,303.00	美元债
合计						3,001,606.00	3,000,273.00	

注：美元债金额按照 2020 年 9 月 30 日末的汇率进行折算

（四）本期发行后累计公司债券、企业债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券上市前，公司最近一期末的净资产为 599.07 亿元（截至 2020 年 9 月 30 日未经审计的合并报表中股东权益合计），扣除其他权益工具-永续中期票据后的净资产为 569.07 亿元，本期债券全部发行后的累计公开发行公司债券、企业债券余额不超过 72 亿元，占发行人 2020 年 9 月 30 日合并报表中扣除其他权益工具-永续中期票据后的所有者权益的比例为 12.65%，未超过最近一期净资产的 40%。

（五）最近三年及一期主要财务指标（合并报表口径）

财务指标	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	2.30	2.50	2.38	2.41
速动比率（倍）	1.87	1.93	1.90	1.92
资产负债率（%）	67.34	63.37	61.21	64.56
财务指标	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA（万元）	-	136,262.55	137,913.95	67,222.99
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.24	0.29	0.15
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上述财务指标均以合并报表口径进行计算，2020年1-9月的财务指标均未年化处理。

上述财务指标计算公式：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债；
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- （3）资产负债率=总负债/总资产×100%；
- （4）EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
- （5）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；
- （6）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；
- （7）利息偿付率=实际支付利息/应付利息×100%。

第三节 发行人基本情况

一、公司基本情况

- 1、名称：湖北省科技投资集团有限公司
- 2、法定代表人：汪志忠
- 3、成立日期：2005 年 7 月 28 日
- 4、注册资本：人民币肆佰亿元整
- 5、住所：武汉东湖开发区高新大道 666 号生物城 C5 栋
- 6、邮编：430075
- 7、信息披露事务负责人：周凡
- 8、信息披露事务联系人：金波
- 9、联系方式：027-67880608
- 10、所属行业：土木工程建筑业
- 11、经营范围：开发区的园区开发及基础设施建设；科技创新平台及创业孵化器建设；对高新技术产业的投资；其他投资及投资管理咨询服务；房地产开发；商品房销售；房屋租赁服务；社区及科技园区相关配套服务；物业管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
- 12、统一社会信用代码：914201007781625108

二、公司历史沿革情况

1、发行人设立

发行人前身为湖北省科技投资有限公司，成立于 2005 年 7 月 28 日，系湖北省高新技术发展促进中心、武汉东湖新技术开发区生产力促进中心、武汉光谷建设投资有限公司和武汉高科国有控股集团有限公司共同出资设立的有限责任公司。公司成立时注册资本为 200,000.00 万元，实收资本为 66,000.00 万元，其中武汉光谷建设投资有限公司以房地产出资 43,000.00 万元，武汉高科国有控股集团有限公司以房地产出资 23,000.00 万元，剩余资本 134,000.00 万元分期到位。该注册资本业经武汉天立合伙会计师事务所出具的武天立验字〔2005〕第 017 号验资报告审验，用于出资的房地产业经湖北信达资产评估事务所评估，并出具鄂

信评字〔2005〕第 005 号和鄂信评字〔2005〕第 006 号评估报告。公司成立时股东及出资情况如下：

发行人设立时，股东及出资情况如下：

单位：万元、%

序号	股东姓名	认缴出资额	出资比例
1	湖北省高新技术发展促进中心	80,000	40.00
2	武汉东湖新技术开发区生产力促进中心	60,000	30.00
3	武汉光谷建设投资有限公司	40,000	20.00
4	武汉高科国有控股集团有限公司	20,000	10.00
合计		200,000	100.00

注：武汉光谷建设投资有限公司出资 43,167.00 万元，其中 43,000.00 万元计入实收资本；武汉高科国有控股集团有限公司出资 23,136.00 万元，其中 23,000.00 万元计入实收资本。

2、第一次注册资本变更

2005 年 12 月，根据股东会决议、修改后的公司章程的规定，发行人注册资本变更为 12 亿元。本次变更后，发行人股东及出资情况如下：

单位：万元、%

序号	股东姓名	认缴出资额	出资比例
1	湖北省高新技术发展促进中心	2,500	2.08
2	武汉东湖新技术开发区生产力促进中心	51,500	42.92
3	武汉光谷建设投资有限公司	43,000	35.83
4	武汉高科国有控股集团有限公司	23,000	19.17
合计		120,000	100.00

3、第二次注册资本变更

2006 年 11 月 1 日，发行人召开公司临时股东会，经全体股东一致同意作出《第一届第二次临时股东会决议》：增加公司注册资本至 212,710 万元；由股东武汉东湖新技术开发区生产力中心以货币方式认缴此次增加的公司注册资本等。2006 年 12 月 20 日，武汉众环会计师事务所有限责任公司出具众环验字〔2006〕073 号《验资报告》，对此次实缴资本变更情况予以审验和确认。

2007 年 6 月 12 日，发行人经工商行政主管部门核准办理此次工商变更登记手续，并将《章程修正案》进行备案。工商变更登记后，公司注册资本为 212,710

万元，公司累计实缴资本为 210,210 万元。本次变更后，发行人股东及出资情况如下：

单位：万元、%

序号	股东姓名	认缴出资额	出资比例
1	湖北省高新技术发展促进中心	2,500	1.18
2	武汉东湖新技术开发区生产力促进中心	144,210	67.80
3	武汉光谷建设投资有限公司	43,000	20.22
4	武汉高科国有控股集团有限公司	23,000	10.81
合计		212,710	100.00

4、第三次注册资本变更及第一次股权变更

2007 年 7 月 6 日，根据公司第一届第三次临时股东会决议和修改后《公司章程》的规定，公司申请变更股东，湖北省高新技术发展促进中心将其所认缴的注册资本全部转让给武汉留学生创业园管理中心，同时公司申请增加注册资本 67,290.00 万元，由武汉东湖新技术开发区管理委员会在两年内认缴，武汉东湖新技术开发区管理委员会本次以土地使用权出资 31,202.00 万元，剩余出资在两年内认缴。该注册资本及实收资本变更业经武汉众环会计师事务所有限责任公司出具的众环验字〔2007〕第 044 号验资报告审验，用于出资的土地使用权业经湖北众联土地估价有限公司评估，并出具鄂众联地估字〔2007〕第 07 号土地评估报告。本次变更后，发行人的注册资本增至 280,000.00 万元，实收资本为 241,412.00 万元。本次变更后，发行人股东及出资情况如下：

单位：万元、%

序号	股东姓名	认缴出资额	出资比例
1	武汉留学生创业园管理中心	2,500	0.89
2	武汉东湖新技术开发区生产力促进中心	144,210	51.50
3	武汉光谷建设投资有限公司	43,000	15.36
4	武汉高科国有控股集团有限公司	23,000	8.22
5	开发区管委会	67,290	24.03
合计		280,000	100.00

5、第四次注册资本变更

2009 年 12 月 30 日，根据公司临时股东会决议和修改后《公司章程》的规定，公司申请增加注册资本 170,000.00 万元，全部由武汉东湖新技术开发区管理

委员会货币出资，武汉东湖新技术开发区管理委员会本次以货币出资 120,200.00 万元。该注册资本变更业经武汉经纬会计师事务所有限责任公司出具的武经会验字〔2009〕第 009 号验资报告审验。本次出资后，发行人注册资本增至 450,000.00 万元，实收资本为 361,612.00 万元。本次变更后，发行人股东及出资情况如下：

单位：万元、%

序号	股东姓名	认缴出资额	出资比例
1	武汉留学生创业园管理中心	2,500	0.56
2	武汉东湖新技术开发区生产力促进中心	144,210	32.05
3	武汉光谷建设投资有限公司	43,000	9.56
4	武汉高科国有控股集团有限公司	23,000	5.11
5	开发区管委会	237,290	52.73
合计		450,000	100.00

6、第五次注册资本变更及第二次股权变更

2010 年 12 月 3 日，根据《武汉东湖新技术开发区管委会关于湖北省科技投资有限公司股东及股权调整方案的批复》（武新管发改[2010]132 号）和公司第三届股东会第二次决议的规定，同意武汉东湖新技术开发区生产力促进中心、武汉光谷建设投资有限公司和武汉留学生创业园管理中心将其对发行人合计 18.97 亿元的投资全部转让给武汉东湖新技术开发区管理委员会；同意武汉高科国有控股集团有限公司将其对发行人的 2.30 亿元的股权全部转让给武汉东湖新技术开发区管理委员会。本次转让后，武汉东湖新技术开发区管理委员会成为公司的唯一出资人。同时公司申请增加注册资本 550,000.00 万元，其中武汉东湖新技术开发区管理委员会以货币出资 86,658.00 万元，变更后的注册资本为 1,000,000.00 万元，实收资本为 448,270.00 万元。该注册资本及实收资本变更业经武汉大公会会计师事务所有限责任公司出具的武公验字〔2010〕第 097 号验资报告审验。

2010 年 12 月 31 日，根据《武汉东湖新技术开发区管委会关于湖北省科技投资有限公司股东及股权调整方案的批复》（武新管发改〔2010〕132 号），武汉东湖新技术开发区管理委员会将其对武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司 77.78%的股权、对武汉未来科技城投资建设有限公司 72.00%的股权、对武汉东湖新技术开发区生产力促进中心 3,000.00 万元的出资和对武汉光谷建设投资有限公司 50,000.00 万元的出资，合计 106,000.00 万元通过股权划转方式，调整

为武汉东湖新技术开发区管理委员会对发行人的直接投资，从而使得发行人成为上述四家公司的控股股东。本次股权划转后，武汉东湖新技术开发区管理委员会仍是发行人的唯一出资人，发行人实收资本增至 554,270.00 万元。该实收资本变更业经湖北正信会计师事务所有限责任公司出具的鄂正验字〔2010〕第 1207 号验资报告审验，用于出资的股权业经武汉正佳资产评估有限公司评估，并出具武正佳评字〔2010〕第 1202 号、武正佳评字〔2010〕第 1203 号、武正佳评字〔2010〕第 1204 号和武正佳评字〔2010〕第 1205 号评估报告。本次变更后，发行人股东及出资情况如下：

单位：万元、%

序号	股东姓名	认缴出资额	出资比例
1	开发区管委会	1,000,000	100.00
合计		1,000,000	100.00

7、第六次注册资本变更

根据高新区管委会于 2013 年 12 月 31 日出具的《关于同意湖北省科技投资集团有限公司调增注册资本的批复》（武新国资办字[2013]15 号）和高新区管委会于 2014 年 3 月出具的股东决议，公司申请增加注册资本 500,000.00 万元，由武汉东湖新技术开发区管理委员会分期缴足。武汉东湖新技术开发区管理委员会本次以货币出资 157,250.00 万元。该注册资本变更业经武汉经纬会计师事务所有限责任公司出具的武经会验字〔2014〕第 003 号验资报告审验。本次出资后，发行人注册资本增至 1,500,000.00 万元，实收资本为 1,157,250.00 万元。本次变更后，发行人股东及出资情况如下：

单位：万元、%

序号	股东姓名	认缴出资额	出资比例
1	开发区管委会	1,500,000	100.00
合计		1,500,000	100.00

8、第七次注册资本变更及第三次股权变更

根据高新区管委会于 2015 年 2 月 28 日出具的股东决议，国开（北京）新型城镇化发展基金（有限合伙）向公司增资 89,986.00 万元，华能贵诚信托有限公司向公司增资 179,971.00 万元。本次增资完成后，公司注册资本增至 1,769,957.00 万元，其中武汉东湖新技术开发区管理委员会持有发行人 84.75%的股权，国开

（北京）新型城镇化发展基金（有限合伙）持有发行人 5.08% 的股权，华能贵诚信托有限公司持有发行人 10.17% 的股权。

2015 年 8 月 20 日，发行人经工商行政主管部门核准办理此次工商变更登记手续，并将修订后的《公司章程》进行备案。工商变更登记后，公司注册资本为 1,769,957 万元。本次变更后，发行人股东及出资情况如下：

单位：万元、%

序号	股东姓名	认缴出资额	出资比例
1	开发区管委会	1,500,000	84.75
2	国开基金	89,986	5.08
3	华能信托	179,971	10.17
合计		1,769,957	100.00

9、第八次注册资本变更及第四次股权变更

2016 年 3 月 23 日，根据公司股东会于 2015 年 9 月 16 日出具的股东会决议和变更后的公司章程，五矿国际信托有限公司向发行人增资 150,000.00 万元，其中 69,424.00 万元计入注册资本，剩余 80,576.00 万元计入资本公积。本次增资完成后，公司注册资本变更至 1,839,381.00 万元，其中武汉东湖新技术开发区管理委员会持有发行人 81.55% 的股权，国开（北京）新型城镇化发展基金（有限合伙）持有发行人 4.89% 的股权，华能贵诚信托有限公司持有发行人 9.78% 的股权，五矿国际信托有限公司持有发行人 3.78% 的股权。本次变更后，发行人股东及出资情况如下：

单位：万元、%

序号	股东姓名	认缴出资额	出资比例
1	开发区管委会	1,500,000	81.55
2	国开基金	89,986	4.89
3	华能信托	179,971	9.78
4	五矿信托	69,424	3.78
合计		1,839,381	100.00

10、第九次注册资本变更及第五次股权变更

2019 年 4 月 11 日，根据公司股东会决议和变更后的公司章程，武汉东湖新技术开发区管理委员会向发行人增资 2,160,619.00 万元。本次增资后，发行人注册资本变更为 4,000,000.00 万元，其中武汉东湖新技术开发区管理委员会持有发

行人 91.52%的股权，国开（北京）新型城镇化发展基金（有限合伙）持有发行人 2.25%的股权，华能贵诚信托有限公司持有发行人 4.50%的股权，五矿国际信托有限公司持有发行人 1.74%的股权。本次变更后，发行人股东及出资情况如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	开发区管委会	3,660,619	91.52
2	国开基金	89,986	2.25
3	华能信托	179,971	4.50
4	五矿信托	69,424	1.74
合计		4,000,000	100.00

11、第六次股权变更

2019 年 12 月 24 日，根据发行人股东会决议，国开基金将其持有发行人 2.25%的股权（对应 89,986 万元注册资本）转让给开发区管委会。本次股权转让完成后，开发区管委会持有发行人 93.77%的股权，华能信托持有发行人 4.5%的股权，五矿信托持有发行人 1.74%的股权。本次变更已履行合法的内部决策程序，符合发行人《公司章程》的规定。2020 年 4 月 20 日，发行人就本次变更办理了工商变更登记。本次变更后，发行人股东及出资情况如下：

单位：万元、%

序号	股东	认缴出资额	出资比例
1	开发区管委会	3,750,605	93.77
2	华能信托	179,971	4.50
3	五矿信托	69,424	1.74
合计		4,000,000	100.00

12、第七次股权变更

2020 年 5 月 25 日，根据发行人股东会决议，华能贵诚信托将其持有发行人 4.5%的股权（对应 179,971 万元注册资本）转让给开发区管委会。本次股权转让完成后，开发区管委会持有发行人 98.3%的股权，五矿信托持有发行人 1.7%的股权。本次变更已履行合法的内部决策程序，符合发行人《公司章程》的规定。2020 年 6 月 8 日，发行人就本次变更办理了工商变更登记。本次变更后，发行人股东及出资情况如下：

单位：万元、%

序号	股东	认缴出资额	出资比例
1	开发区管委会	3,930,576	98.26
2	五矿信托	69,424	1.74
合计		4,000,000	100.00

13、第八次股权变更

2020 年 12 月 29 日,根据发行人股东批复,五矿信托将其持有发行人 1.7356% 的股权(对应 69,424 万元注册资本)转让给开发区管委会。本次股权转让完成后,开发区管委会持有发行人 100% 的股权,为唯一股东。本次变更已履行合法的内部决策程序,符合发行人《公司章程》的规定。2021 年 1 月 8 日,发行人就本次变更办理了工商变更登记。本次变更后,发行人股东及出资情况如下:

单位:万元、%

序号	股东	认缴出资额	出资比例
1	开发区管委会	4,000,000	100.00
合计		4,000,000	100.00

截至募集说明书签署之日,发行人注册资本及股权结构无其他变化。

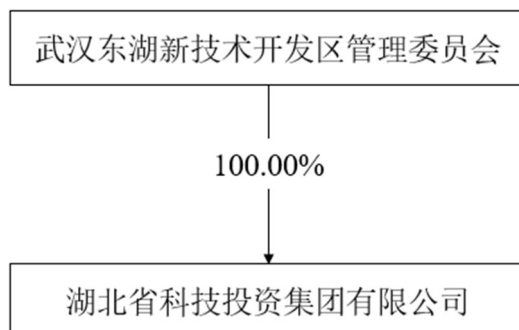
三、发行人最近三年及一期的重大资产重组情况

公司最近三年及一期不存在重大资产重组的情况。

四、发行人股权结构和股东情况

(一) 发行人的股权结构

截至募集说明书签署之日,发行人的股权结构如下图所示:



（二）控股股东及实际控制人的基本情况

发行人控股股东及实际控制人为武汉东湖新技术开发区管理委员会，是武汉东湖新技术开发区的管理机构。湖北省机构编制委员会文件《湖北省机构编制委员会关于武汉东湖新技术开发区管理委员会机构规格的批复》（鄂编发[2010]4 号）明确了：武汉东湖新技术开发区管理委员会为湖北省政府派出机构，委托武汉市管理，机构规格为正厅级。

地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

（三）股权质押情况

截至募集说明书签署之日，发行人的实际控制人和控股股东未发生将发行人股权对外质押的情况。

五、发行人组织结构和重要权益投资情况

（一）公司治理

湖北省科技投资集团有限公司是依照《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、法规组建的国有控股公司，具有独立的企业法人资格，是实行自主经营、独立核算、自负盈亏、自我发展、自我约束的经济实体。股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任，发行人以其全部资产对公司的债务承担责任。

1、股东会

发行人股东会由全体股东组成，股东会是公司最高权力机构，依照法律法规和公司章程行使职权。股东会行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换董事、非职工代表监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审批批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；

（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（10）修改公司章程；

（11）公司章程规定的其他职权。

2、董事会

发行人依法设立董事会，董事会由七名董事组成。董事任期三年，任期届满，连选可以连任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

（1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；

（2）执行股东会的决议；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（7）拟订公司重大收购或者合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（8）在股东会授权范围内，决定公司对外投资收购及出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易等事项；

（9）决定公司内部管理机构的设置，并决定内部管理机构负责人的任免；

（10）决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、其他高管及其报酬事项；

（11）制定公司的基本管理制度；

（12）制订公司章程的修改方案；

（13）法律、行政法规、公司章程授予的其他职权。

3、监事会

发行人设监事会，由三名监事组成，其中职工代表监事一名，由职工代表大会选举产生；非职工监事由高新区管委会提名，由股东会选举产生。监事会设监事召集人一名，由全体监事过半数选举产生。监事每届任期三年，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求其予以纠正；

（4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行章程规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

（5）向股东会会议提出提案；

（6）公司章程规定的其他职权。

4、高级管理层

发行人设总经理一人，由高新区管委会提名，由董事会聘任或解聘，任期三年。董事会成员经股东会批准，可兼任总经理、副总经理。设副总经理、总会计师、总经济师若干名，由总经理提名，董事会聘任或解聘。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的日常经营管理工作，组织实施董事会决议，并定期向董事会汇报工作；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案报董事会审批；

（4）拟订公司的基本管理制度报董事会审批；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或解聘除公司副总经理、财务负责人等高级管理人员；

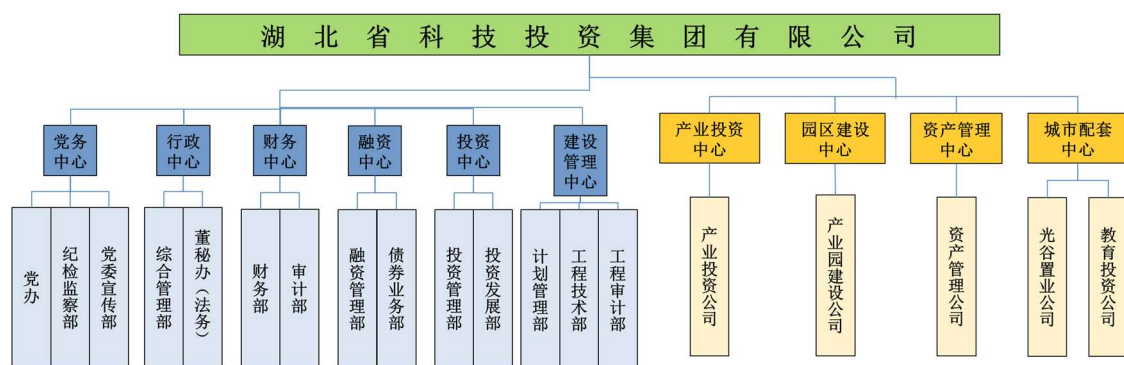
（7）决定聘任或解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）董事会授予的其他职权。

（二）发行人组织结构

集团公司本部机构设置如下：行政中心下设综合管理部、董秘办（法务）；党务中心下设党办、纪检监察部、党委宣传部；财务中心下设财务部、审计部；融资中心下设融资管理部、债券业务部；投资中心下设投资管理部、投资发展部；建设管理中心下设计划管理部、工程技术部、工程审计部。

发行人内部组织架构图



1、行政中心

行政中心作为整个集团的运行中枢、信息中枢、执行中枢，承担行政、法务、人力资源、公共关系、信息披露、董事会办公室日常工作等职能。主要划分为综合管理部和董秘办。

（1）综合管理部

- 1) 负责公司规章制度建设、公文处理和日常事务性工作；
- 2) 负责督办上级领导重要批示的落实；
- 3) 负责档案管理、机要和保密工作；
- 4) 负责宣传、信息、内刊、网站、OA 办公平台、网络等建设及维护；
- 5) 负责公司车辆管理及后勤管理工作；
- 6) 负责重要会议、活动及公司公务接待事务；
- 7) 负责公司组织人事及招聘、培训、薪酬福利、绩效管理、劳动关系等工作；
- 8) 领导交办的其他事宜。

（2）董秘办（法务）

- 1) 负责公司规章制度建设、公文处理和日常事务性工作；
- 2) 处理集团日常法律事务；
- 3) 集团法人治理工作及相关文件的起草、发文；
- 4) 负责集团董事会日常事务和相关工作，筹备董事会会议，并做好会议记录，草拟会议决议督促落实董事会决议并向董事会报告相关信息；
- 5) 集团规章制度的修订及颁发；
- 6) 集团涉及诉讼、仲裁、复议、听证、公证、鉴证等诉讼或非诉讼事务；

7) 负责集团公司有关信息依法披露事宜，建立和完善信息披露制度，保证信息披露的及时性、合法性、真实性、完整性；

8) 研究与公司经营管理相关的法律法规和政策，进行法律宣传与培训；

9) 领导交办的其他事宜。

2、党务中心

党务中心除日常党务工作、纪检工作、群团（工会、共青团、妇女）工作的基础上，还要承担企业文化建设的职责。主要划分为党办、纪检监察部、和党委宣传部。

（1）党办

1) 全面负责党办部的各项工作。

2) 制定本部门年度工作目标计划，并按照目标管理责任制完成工作。

3) 负责党组织建设工作，进行党员管理、党员发展等党务管理活动。

4) 组织开展党员政治理论学习，做好党员教育工作。

5) 做好党的各项宣传工作，确保党的章程和各项党规党纪的贯彻落实。

6) 做好公司党风廉政建设责任制的落实情况，提出加强党风廉政建设的建议。

7) 负责员工思想政治、学习培训和宣传教育工作。

8) 负责党委会议的组织协调工作。

9) 负责工会、共青团和女工日常管理工作。

10) 负责指导、督查直属二级单位党务工作情况。

11) 负责完成集团对口精准扶贫的工作目标。

12) 负责综治维稳相关工作。

13) 负责集团精神文明建设工作，组织开展职工的文体活动。

14) 及时完成上级领导交办的其他工作事项。

15) 负责集团公司企业文化建设。

（2）纪检监察部

1) 协助党委抓好党风建设和反腐败工作，督促检查党风建设责任制的落实，并对存在问题提出改进意见。

2) 负责集团公司党的纪律检查工作，维护党的章程和党内规章制度，检查党的路线、方针、政策和决议的执行情况，实施党内监督。

3) 指导集团公司各二级单位的纪检监察工作，加强纪检监察干部队伍建设。

4) 围绕集团各项经济工作，加强内部管控，建立以预防为主的惩防体系。

5) 协助集团党委和各基层党组织加强党风廉政建设，落实中央八项规定和反“四风”。

6) 查办党员干部职工违反党规党纪的案件。

7) 建立畅通信访渠道，受理集团党员干部职工的投诉意见。

8) 协助上级纪委完成相关工作。

(3) 党委宣传部

1) 全面负责党委宣传部的各项工作。

2) 制定本部门年度工作目标计划，并按照目标管理责任制完成工作。

3) 负责做好党的宣传工作，确保中央、省、市及高新区在宣传思想战线的路线、方针、政策贯彻落实。

4) 负责落实集团公司宣传思想政治工作，研究制定集团公司宣传思想文化工作规划、制度、办法。

5) 负责检查、督促、指导直属二级单位的宣传思想工作。

6) 负责集团公司基层党组织宣传队伍的建设，组织实施宣传系统干部培训。

7) 负责统筹安排、指导、协调、督促和落实集团公司意识形态工作，做好舆论风险防范、引导及应对工作。

8) 负责集团公司精神文明建设工作，组织协调、指导集团公司精神文明创建活动。

9) 负责集团公司企业文化建设。

10) 负责集团公司媒体宣传工作，做好公司官方微信公众号、网站、《新科投》报等媒体的建设及日常维护。

11) 做好集团公司各种重要活动、重要会议、重点工程建设等开展宣传工作。

12) 完成上级交办的其他任务。

3、财务中心

财务中心负责集团财务集中管理、现金集中管理、内部审计和外部审计等职能，并逐步向“财务公司”的方向发展。主要划分为财务部和审计部。

（1）财务部

1) 贯彻执行国家法律、法规和上级有关制度规定，拟定公司财务管理制度、办法；

2) 负责编制年度经营预算以及经营决算；

3) 负责会计核算、会计监督、财务分析和会计档案管理；

4) 负责编制、报送各类财务报表；

5) 配合融资部跟踪公司各类银行贷款项目的融资进度；

6) 负责处理涉及工商、税务、银行等部门与财务相关的事务；

7) 参与公司合同起草和签订，参与薪酬管理；

8) 负责财务人员的业务培训；

9) 领导交办的其他工作。

（2）审计部

1) 依据国家有关法律、法规和内部审计准则建立健全公司内部审计工作制度；

2) 负责组织集团公司内部各类专项审计；

3) 组织管理权限范围内子公司主要负责人的经济责任审计工作；

4) 与公司纪检监察部联合组织集团公司各类专项检查工作；

5) 负责接待、协调外部审计机构，并配合公司财务部组织公司年度审计工作；

6) 管理、指导子公司内部审计业务；

7) 协助财务部做好请款审核和财务分析工作；

8) 协助集团公司各部门和直管单位做好中介机构选聘管理和咨询工作；

9) 参与公司各项业务管理、咨询；

10) 收集整理内部审计档案、协助办公室的档案管理工作；

11) 领导交办的其他工作。

4、融资中心

融资中心负责整个集团的融资管理及债券业务，随着财务公司的组建，将来融资中心可与财务中心合并。主要划分为融资管理部和债券业务部。

（1）融资管理部

- 1) 负责建立健全融资项目申报制度、偿还机制和贷后管理制度；
- 2) 负责收集宏观经济、金融市场信息，为公司经营决策提供信息支持；
- 3) 负责了解开发区基础设施建设投资计划，编制公司年度融资计划；
- 4) 负责统筹管理二级子公司融资工作；
- 5) 负责在银行、保险、租赁等板块开展相应的融资产品（包括但不限于贷款、债权计划等产品）；
- 6) 负责集团公司对内、对外担保的管理工作；
- 7) 负责公司融资渠道的建立、扩展与维护工作；
- 8) 负责融资项目论证分析和可行性研究；
- 9) 负责融资洽谈项目、设计方案、报审报批等与融资相关工作；
- 10) 督促项目用款单位完成项目前置审批手续；
- 11) 负责审定项目信用结构，办理相关手续；
- 12) 负责项目债务报备，跟踪项目贷款发放进度，提高资金使用效率；
- 13) 负责融资工作的风险管理，保证公司具有安全的融资机制和长期融资能力；
- 14) 收集整理融资档案、协助办公室的档案管理工作；
- 15) 领导交办的其他工作。

（2）债券业务部

- 1) 以开展多样化的债券品种、提供强有力的资金保障作为部门工作第一要求；
- 2) 负责维护或提升集团公司现有的外部评级水平；
- 3) 负责收集国家宏观政策、债券资本市场动向等信息，并形成分析报告；
- 4) 负责掌握高新区及集团公司资金需求，协同融资管理部编制年度融资计划；
- 5) 负责在发改委、银行间交易商协会、证券交易所及境外市场发行债券（包括但不限于企业债、中票、短融、公司债及美元债等产品）；

- 6) 负责建立健全债券业务管理制度，严格恪守债券的刚性兑付原则；
- 7) 负责具体债券业务的前期沟通、方案设计、审批手续等工作；
- 8) 负责与各券商、投行等机构渠道的建立、扩展与维护工作；
- 9) 负责与评级公司、审计师、律师等中介机构保持良好的沟通；
- 10) 负责债券存续期管理工作，特别是境外债券资金的外汇管理工作；
- 11) 负责按照公开资本市场要求完成相关信息披露工作；
- 12) 负责集团公司及上级主管单位的申报审批及债务报备等工作；
- 13) 负责银行间交易商协会、上清所等债券发行管理机构会员会费的按期缴纳；
- 14) 负责与融资管理部、财务部、投资部等部门及二级子公司加强联动；
- 15) 负责每半年度归档整理项目档案，确保各项目档案资料清晰完整；
- 16) 负责完成领导交办的其他工作。

5、投资中心

投资中心主要负责集团经营发展、大的产业研究、各业务板块投资事项审核等工作。主要划分为投资管理部和投资发展部。

(1) 投资管理部

- 1) 负责研究国家宏观政策法规以及国内平台公司、国外控股集团的发展趋势；
- 2) 负责结合各级国资管理的相关规定和集团公司的经营情况，健全集团公司投资管理制度；
- 3) 负责集团公司工程建设管理制度的构建工作，并开展工程建筑管理行业研究；
- 4) 参与集团公司对直属二级公司年度考核目标的确定以及考核工作；
- 5) 负责统计、跟踪对口联系二级公司的经营管理状况（包括资产、收入、利润、人员等信息），按半年度形成参控股企业的经营发展情况报告；
- 6) 负责对口联系二级公司牵头负责的业务工作，根据国资管理相关规定以及各二级公司章程，协助二级公司完善重大事项的国资监管和集团内部的审批流程；

7) 负责集团公司本部直投项目、直属二级公司授权范围外投资项目的论证分析与可行性研究,组织好项目投资的立项、专家评审、投资决策、国资报备等各项报批报审工作;

8) 按照工程建设管理制度的规定,负责集团公司工程建设项目前期立项、可行性研究报告及概算等事项的审核,参与集团公司工程项目的竣工结算及后评价工作等;

9) 负责建立和管理对口联系二级公司项目投资档案,协助办公室的档案管理工作;

10) 负责集团公司外派人员的管理、培训和会前审批;

11) 负责集团领导交办的其他工作。

(2) 投资发展部

1) 负责研究国家宏观政策法规以及国内平台公司、国外控股集团的发展趋势;

2) 制定公司改革发展战略和经营计划,编制集团公司战略发展规划;跟踪、协调集团公司各板块战略执行情况;

3) 结合各级国资管理的相关规定和集团公司经营情况,负责制定和调整集团公司年度投资策略、投资计划;

4) 负责制定集团公司对控股二级公司的经营性绩效目标以及考核工作;

5) 负责跟踪、统计二级公司经营管理状况,并形成经营管理报告;

6) 负责完成集团公司政府指令性产业项目的投资对接、实施工作;

7) 负责统筹并完成集团公司核心业务行业研究工作;

8) 负责集团公司所持有的上市公司市值管理工作,跟踪并实施市值管理措施;

9) 负责对口联系各二级公司牵头负责的业务工作,根据国资管理相关规定以及各二级公司章程,协助二级公司完善重大事项的国资监管和集团内部的审批流程;

10) 负责结合市场信息和集团经营情况,寻找有投资价值的企业或项目;

11) 负责建立和管理集团公司直投项目投资档案;

12) 负责集团领导交办的其他工作。

6、建设管理中心

建设管理中心主要负责集团公司建设开发业务的全面计划与管理，负责根据高新区年度基建投资计划与集团公司年度经营计划编制建设开发投资计划，统筹建设项目的全过程管理。集团公司投资中心负责的工程建设管理职能和财务中心负责的工程审计管理职能划入建设管理中心。

（1）计划管理部

- 1) 负责编制集团年度工程建设项目投资计划，确定直属二级公司年度建设业务工作目标并负责考核；
- 2) 负责对接高新区有关职能部门，申报年度财政基建预算、基建计划，组织编制建设开发项目投资计划报表；
- 3) 负责集团公司工程建设项目投资类制度体系的建设，指导、检查直属二级公司相应制度建设及执行情况；
- 4) 负责办理或评审集团公司（含直属二级公司）工程建设项目立项及可行性研究；
- 5) 负责组织审核工程建设项目投资概算，定期检查反馈概算执行情况，处理概算调整事宜；
- 6) 参与工程建设项目竣工验收及结算工作，负责建设开发项目后评价；
- 7) 负责工程建设项目统计工作，及时承办项目入统并编报各类统计报表；
- 8) 负责工程建设项目国资监管工作，承办或组织办理各项审核事宜；
- 9) 研究国家行业管理政策法规，行业经济动态以及指标性企业的管理模式及技术经济指标；
- 10) 完成集团领导交办的其他工作任务。

（2）工程技术部

- 1) 负责集团公司工程建设技术管理工作，对接高新区工程建设有关工作事宜；
- 2) 负责组织、审查重大工程技术方案（含规划设计、施工、设施设备等）的可行性研究，组织解决工程实施过程中的重大技术问题；
- 3) 参与项目的立项、可行性研究以及扩初设计概算的审查、评审工作，组织审查工程建设项目的建设标准；

4) 编制集团公司年度工程建设计划，检查计划执行情况；

5) 负责定期检查、抽查在建项目的质量、进度与安全，指导直属二级公司质量、安全工作，组织处理重大质量、安全事故；

6) 负责工程技术管理制度的编制工作，检查指导直属二级单位相应管理制度的建立与执行；

7) 检查指导在建设项目工程技术档案及归档工作，参与建设项目各阶段验收；

8) 研究行业的新观念、新技术、新材料，研究行业内指标性企业技术管理组织模式及方法；

9) 完成集团领导交办的其他工作任务。

(3) 工程审计部

1) 组织实施集团公司工程建设项目全过程跟踪审计，并负责办理各类工程竣工结算；

2) 健全完善集团公司建设项目工程审计制度，检查指导直属二级建设单位相应的制度建设及执行情况；

3) 参与建设项目立项、可行性研究以及扩初设计概算的审查、评审工作；

4) 组织集团公司工程建设项目招标标的的审核工作，负责审核招标文件控制价；

5) 审核批准合同、施工（设计）变更、现场签证事项，组织评审建设项目重大变更的经济技术事宜；

6) 参与协助集团公司的综合审计、专项审计以及建设投资概算管理工作；

7) 参与工程建设项目各阶段验收工作；

8) 负责建设项目审计资料的搜集、整理、归档工作，检查指导直属二级公司相应工作；

9) 研究国家、省（市）等上级单位工程审计的法规政策和规章制度，研究行业内指标性企业审计管理组织模式及工作方法；

10) 完成集团领导交办的其他工作任务。

(三) 内部管理制度

发行人建立了较为完善的内部控制制度体系，内控制度涵盖了子公司管理、财务管理、投融资管理、关联交易管理、安全生产管理等多个方面。

1、对子公司的管理

发行人制定了《湖北省科技投资集团有限公司下属公司财务管理办法（试行）》，主要通过对子公司的财务进行管理来确保发行人投资的安全、完整、保值、增值。由集团公司财务部负责对下属公司的财务管理进行指导、协调和监督，包括指导和帮助下属公司建立健全财务管理体系，检查和监督下属公司财务管理工作。

（1）各子公司根据集团公司关于资金管理的规定和要求，结合自身的生产经营特点和管理要求建立了完善的资金授权审批制度。

（2）各子公司按照国务院发布的《现金管理暂行规定》、《中华人民共和国票据法》、中国人民银行颁布的《支付结算办法》、《票据管理实施办法》等法律、法规的规定，结合有关部门下发的内部控制规范性文件，从自身内部实际情况出发，建立了完善的资金内部控制、内部牵制制度，确保银行结算凭证和货币资金的安全，保证日常经营活动结算业务的顺利开展。

（3）各子公司在每个会计年度结束后全面核查资金的使用情况，并在此基础上于每个会计年度结束前 15 个工作日内制定本单位年度资金需求计划报管委会财政和集团公司，便于集团统一安排。发行人对货币资金实行集中监控，各子公司在实施资金管理、票据管理中严格遵守银行的结算纪律，于每季度初将其在金融机构的账户开设情况及其余额等有关事项报备集团财务部。对于发行人因内部经营管理需要，经与子公司负责人协商一致、并报经集团公司董事长审批后的资金调动，各子公司也予以配合。

（4）未经集团公司董事会批准，各子公司不得对外提供担保、出借资金、对外投资、对外借款及对外捐赠，以确保公司资产的安全、完整。

（5）各下属公司根据自身财务预算和生产经营目标的要求定期编制资金使用计划，并向集团公司财务部报备。在日常管理中对资金实行动态管理以提高资金的使用效益。

（6）高新区财政拨付的还款资金、增加的注册资本及其他补贴收入，统一由集团公司归集后拨付，形成集团对下属单位的股权投入。

2、财务管理

发行人制定了《湖北省科技投资集团有限公司财务管理办法》、《湖北省科技投资集团有限公司货币资金管理制度》、《湖北省科技投资集团有限公司税务工作管理办法》、《湖北省科技投资集团有限公司对外担保实施办法》、《湖北省科技投资集团有限公司费用管理制度》和《湖北省科技投资集团有限公司财政专项资金管理办法》等多项财务管理制度，对公司的资金筹集管理、基本建设资金运用、财政性专项资金的运用管理、会计核算、预算管理、对外担保和成本费用管理等制定了详细的管理制度与办法，对公司的财务管理活动进行了详细的管理制度规定。

3、投融资管理

发行人通过财务管理相关制度，结合《湖北省国有企业“三重一大”决策制度实施办法》，建立了较为完善的投融资管理体系，主要包括：

（1）集团重大投融资、担保及资产处置事项经集团总经理办公会审议后提交董事会批准。

（2）集团的下属单位拟投资、融资和担保的金额超过 5,000 万元人民币，或拟处置资产账面价值或评估价值超过 1,000 万元人民币的，须组织有关专家、专业部门进行评审，经集团总经理办公会审议后提交集团董事会批准。

（3）集团总经理办公会审议集团及其下属单位的投融资、担保及资产处置事项，并批准集团的一般投融资、担保及资产处置事项。

（4）各单位投融资、担保及资产处置的决策程序为：

1）集团的投资管理部门、融资管理部门及财务管理部门拟定投融资、担保及资产处置项目草案，提出可行性研究报告及其相关文件等，报总经理办公会审议通过后实施。重大投融资、担保及资产处置项目须报集团董事会批准后实施。

2）集团的下属单位投融资、担保符合前款所述审批流程规定的，从其规定。

3）集团下属单位的投融资、担保及资产处置项目经集团董事会批准后按相关规定向开发区管委会报告。

（5）各单位投融资、担保及资产处置的实施和管理：

1) 集团投融资管理部门及财务管理部门根据审批结果负责组织实施投资、融资、担保及资产处置项目。集团投融资管理部门及财务管理部门应定期将项目实施情况向集团总经理办公会汇报。

2) 集团董事会批准后，下属单位根据本单位章程及相关制度规定组织实施投资融资、担保及资产处置项目。

4、关联交易管理

发行人重视关联交易的管理，制定了《湖北省科技投资集团有限公司关联交易管理制度》，对关联方、关联方关系、关联交易、关联交易的决策程序、关联交易信息披露等作了明确规定，该制度对规范公司的关联交易发挥了重要作用。

根据规定，发行人与关联人达成关联交易总额高于 50,000 万元（不含 50,000 万元），且高于公司最近经审计净资产绝对值的 5%的，必须经公司董事会做出决议，并经出资人批准后方可实施。

公司与关联自然人达成关联交易总额高于 5,000 万元，且高于公司最近经审计净资产绝对值的 0.5%的，由公司董事会做出决议批准。

不属于董事会或出资人批准范围内的关联交易事项由公司总经理办公会批准。

5、安全生产管理制度

发行人制定了《关于调整湖北省科技投资集团有限公司安全生产管理办法》，对公司的安全目标、安全培训和教育、安全监督检查制度、安全隐患排查治理、危险作业管理、安全事故报告制度、员工劳动安全纪律和应急救援与救护的相关问题进行了明确。

6、其他管理制度

发行人制定了《湖北省科技投资集团有限公司建设项目审计管理办法》和《湖北省科技投资集团有限公司建设工程招标管理办法》等制度，对工程项目开展的合规性进行管理。

发行人制定了《湖北省科技投资集团有限公司合同管理办法》、《湖北省科技投资集团有限公司法务工作管理办法》和《湖北省科技投资集团有限公司法律顾问管理办法》等制度，对法律事务开展进行指导。

发行人制定了《湖北省科技投资集团有限公司内部经济责任审计实施办法》、《湖北省科技投资集团有限公司审计档案管理办法》、《湖北省科技投资集团有限公司职务消费管理制度》和《湖北省科技投资集团有限公司公务车辆管理细则》等制度，对领导干部的经济责任和审计工作做出了明确规定。

发行人制定了《湖北省科技投资集团有限公司保密管理办法》、《湖北省科技投资集团有限公司行政印章、证照管理制度》和《湖北省科技投资集团有限公司公文行文流转细则》等制度，对公司日常运行管理和流程控制做出了明确规定。

总体而言，发行人内部控制制度完善，有效降低了内部控制风险，确保各项日常工作的正常开展。

（四）发行人对其他企业的重要权益投资情况

1、发行人纳入合并报表范围内的子公司情况

截至 2020 年 9 月末，发行人直接控股 19 家一级子公司，具体情况如下：

公司合并报表范围内一级子公司情况

单位：万元，%

序号	子公司名称	子公司层级	注册资本	持股比例	表决权比例
1	武汉光谷资产投资管理有限公司	一级子公司	10,000.00	100.00	100.00
2	武汉光谷金融控股集团有限公司	一级子公司	2,000,000.00	54.61	54.61
3	武汉未来科技城投资建设有限公司	一级子公司	120,000.00	76.25	88.10
4	武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司	一级子公司	196,739.38	100.00	100.00
5	武汉东湖综合保税区建设投资有限公司	一级子公司	150,000.00	100.00	100.00
6	武汉光谷建设投资有限公司	一级子公司	55,681.01	89.80	100.00
7	武汉光谷生物医药产业园发展有限公司	一级子公司	29,369.44	58.55	58.55
8	湖北省科技投资集团（香港）有限公司	一级子公司	21,500.00	100.00	100.00
9	武汉长江融达电子有限公司	一级子公司	14,956.57	73.33	73.33
10	武汉光谷交通建设有限公司	一级子公司	160,000.00	66.88	100.00
11	武汉光谷中心城建设投资有限公司	一级子公司	200,000.00	92.50	100.00
12	武汉光谷产业投资有限公司	一级子公司	1,000,000.00	100.00	100.00
13	武汉光谷产业园建设投资有限公司	一级子公司	25,000.00	100.00	100.00
14	武汉摩科建设发展有限公司	一级子公司	1,000.00	100.00	100.00
15	武汉金融港开发有限公司	一级子公司	20,000.00	100.00	100.00
16	武汉光谷节能科技园有限公司	一级子公司	20,000.00	100.00	100.00
17	开元武汉光谷流芳新镇开发有限责任公司	一级子公司	5,000.00	100.00	100.00
18	光谷置业（武汉）有限公司	一级子公司	100,000	100.00	100.00

序号	子公司名称	子公司层级	注册资本	持股比例	表决权比例
19	武汉光谷教育建设投资有限公司	一级子公司	23,080	100.00	100.00

注：发行人出资 12,969.44 万元，直接持有武汉光谷生物医药产业园发展有限公司 44.16% 的股权，发行人下属子公司武汉光谷建设投资有限公司出资 3,225.65 万元，持有武汉光谷生物医药产业园发展有限公司 10.98% 的股权，发行人下属子公司武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司出资 1,000.00 万元，持有武汉光谷生物医药产业园发展有限公司 3.40% 的股权。发行人通过直接、间接方式持有武汉光谷生物医药产业园发展有限公司 58.55% 的股权，并向武汉光谷生物医药产业园发展有限公司派驻董事，对武汉光谷生物医药产业园发展有限公司具有实际控制权，因此纳入合并报表范围。

发行人合并报表范围内的主要一级子公司基本情况如下：

（1）武汉光谷资产投资管理有限公司

武汉光谷资产投资管理有限公司成立于 2008 年 9 月 26 日，经营范围为对项目及资产的投资、管理、经营；物业管理；广告发布；产业地产发展项目规划咨询。（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）。截至 2020 年 9 月末，该公司注册资本为 10,000.00 万元，其中发行人持股比例为 100.00%。

截至 2019 年末，该公司总资产 13,031.90 万元，所有者权益合计 11,131.32 万元。2019 年实现营业收入 7,613.33 万元，净利润 248.10 万元。

（2）武汉光谷金融控股集团有限公司

武汉光谷金融控股集团有限公司是由湖北省科技投资集团有限公司设立的有限责任公司，于 2015 年 05 月 15 日在武汉工商行政管理局领取了注册号为 914201003335353619 的《企业法人营业执照》。经营范围包括：企业股权投资；金融企业股权投资；科技企业融资服务；科技企业孵化服务；为中小企业、科技型企业提供物业、金融咨询、投资咨询；科技成果转化；企业经营咨询；创业咨询服务。（上述范围中国家有专项规定的项目经审批后方可经营）。截至 2020 年 9 月末，该公司注册资本 2,000,000.00 万元，其中发行人持股比例为 54.61%。

截至 2019 年末，该公司总资产 1,038,610.45 万元，所有者权益合计 798,681.43 万元。2019 年实现营业收入 1,693.07 万元，净利润 8,729.62 万元。

（3）武汉未来科技城投资建设有限公司

武汉未来科技城投资建设有限公司成立于 2010 年 9 月 28 日,经营范围为对高新技术产业、城市基础设施、环保、生态农业、商贸、旅游项目的投资（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金）（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务）；物业管理、房地产开发、商品房销售。截至 2020 年 9 月末，该公司注册资本 120,000.00 万元，其中发行人持股比例为 76.25%。

截至 2019 年末，该公司的资产总计 420,512.99 万元，所有者权益合计 101,437.17 万元，2019 年实现营业收入 6,996.67 万元，净利润-116.57 万元，净利润为负主要由于投资单位国科量子公司财务报表的净利润为负，经审计后影响公司利润。

（4）武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司

武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司是由武汉东湖新技术开发区管理委员会、湖北省科技投资集团有限公司、武汉高科农业集团有限公司和武汉光谷建设投资有限公司共同出资，成立于 2008 年 11 月 5 日，主要从事对武汉国家生物产业基地公共服务平台、研发孵化楼和配套设施等房地产项目开发、经营和管理；对生物企业和项目进行投资。截至 2020 年 9 月末，注册资本为 196,739.38 万元，发行人持股比例为 100.00%。

截至 2019 年末，该公司的资产总计 621,702.95 万元，所有者权益合计 171,632.08 万元，2018 年实现营业收入 37,437.80 万元，净利润-10,460.34 万元，净利润为负主要由于利息支出较大、园区维修费用成本较高、投资性房地产折旧以及固定资产折旧较高。

（5）武汉东湖综合保税区建设投资有限公司

武汉东湖综合保税区建设投资有限公司是发行人的全资子公司，于 2012 年 8 月注册成立，初始注册资本 4,000 万元，主要从事对高新技术产业、城市基础设施的投资、物业管理及物流仓储管理(不含易燃易爆危险品)；单位自有房屋租赁；代收代付水电气费。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）。截至 2020 年 9 月末，该公司注册资本 150,000.00 万元，发行人持股比例为 100.00%。

截至 2019 年末，该公司的资产总计 563,726.48 万元，所有者权益合计 63,634.97 万元，2019 年年实现营业收入 4,851.92 万元，净利润-2,514.77 万元，净利润为负主要原因是大量可出租房产的折旧摊销费用高，租金物业等经营收入只能覆盖三费和税金，维修维保费，不能覆盖折旧摊销利息费用。

（6）武汉光谷建设投资有限公司

武汉光谷建设投资有限公司成立于 2002 年 10 月 22 日，经营范围为对基础设施项目、高新技术项目的投资及咨询（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金）（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务）；项目管理；房地产开发及经营；物业管理；五金电料、装饰材料、建筑设备的租赁及批发兼零售；代办拆迁业务（不含爆破业务）。该公司原股东为武汉东湖开发区管理委员会，截至 2020 年 9 月末，该公司注册资本为 55,681.01 万元，其中发行人持股比例为 89.80%。

截至 2019 年末，该公司的资产总计 2,815,962.28 万元，所有者权益合计 1,529,226.44 万元，2019 年实现营业收入 6,212.94 万元，净利润 1,222.70 万元。

（7）武汉光谷生物医药产业园发展有限公司

武汉光谷生物医药产业园发展有限公司由湖北省科技投资集团有限公司和武汉东湖新技术开发区管理委员会、武汉光谷建设投资有限公司及武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司共同出资，成立于 2009 年 8 月，经营范围包括：生物医药园区建设、开发及经营；生物医药产业项目投资；企业经营管理与服务、企业营销策划；生物医药成果转让；房地产项目投资；房地产开发、销售；基础设施配套、集中供热建设及服务；园区生活及配套服务；物业管理；会议会展服务（上述经营范围中国家有专项规定需经审批的项目，经审批后或凭有效许可证方可经营）。截至 2020 年 9 月末，该公司注册资本 29,369.44 万元，发行人持股比例为 58.55%。

截至 2019 年末，该公司的资产总计 86,434.78 万元，所有者权益合计 32,157.29 万元，2019 年实现营业收入 3,296.54 万元，净利润-443.10 万元，净利润为负主要是由于财务费用（偿还国家开发银行利息）金额较多。

（8）湖北省科技投资集团（香港）有限公司

湖北省科技投资集团（香港）有限公司成立于 2013 年 7 月 11 日，主要经营范围为产业园区和商业地产开发公司股权投资。截至 2020 年 9 月末，该公司注册资本 21,500.00 万元，其中发行人持股比例为 100.00%。

截至 2019 年末，该公司的资产总计 240,783.94 万元，所有者权益合计 16,213.94 万元，2019 年实现营业收入 0.00 万元，净利润 904.12 万元。

（9）武汉长江融达电子有限公司

武汉长江融达电子有限公司成立于 2002 年 12 月，注册资本 14,965.57 万元，从事电子及通信器材的设计、制造、销售；模具的设计、制造；汽车零部件的制造；铆接机设备的设计、制造、销售；兼营餐饮、住宿；汽车运输；汽车修理；百货、食品、汽车零配件销售。2020 年 9 月末该公司注册资本 14,956.57 万元，发行人持股比例为 73.33%。

截至 2019 年末，该公司的资产总计 34,224.71 万元，所有者权益合计 10,598.07 万元，2019 年实现营业收入 3,717.23 万元，净利润 322.74 万元。

（10）武汉光谷交通建设有限公司

武汉光谷交通建设有限公司成立于 2014 年 3 月 6 日，经营范围为公共交通项目相关广告设计、制作和发布；公共交通相关物业管理、房地产开发；城市地铁、有轨电车、公交系统等公共交通项目的建设、运营管理；重大交通建设项目、重大公共建设项目、城市综合体及基础设施项目建设管理；代建有关政府性投资项目（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）。截至 2020 年 9 月末，该公司注册资本 160,000.00 万元，其中发行人持股比例为 66.88%。

截至 2019 年末，该公司的资产总计 1,524,581.44 万元，所有者权益合计 624,457.63 万元，2019 年实现营业收入 8,420.63 万元，净利润 43.33 万元。

（11）武汉光谷中心城建设投资有限公司

武汉光谷中心城建设投资有限公司成立于 2014 年 4 月 28 日，经营范围为园区配套设施的投资、运营；建设项目管理；项目投资咨询；公共事务服务咨询；物业管理及房地产开发经营；五金电料、装饰材料、建筑设备的销售及租赁。（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）。截至 2020 年 9 月末，该公司注册资本 200,000.00 万元，其中发行人持股比例为 92.50%。

截至 2019 年末，该公司总资产 811,598.30 万元，所有者权益合计 79,879.59 万元。2019 年实现营业收入 707.01 万元，净利润 168.00 万元。

（12）武汉光谷产业投资有限公司

武汉光谷产业投资有限公司成立于 2016 年 5 月 25 日，经营范围为对光电子信息、生物、新能源、环保、高端装备制造等战略新兴产业的投资；创业投资咨询业务（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务）。截至 2020 年 9 月末，该公司注册资本为 1,000,000.00 万元，其中发行人持股比例为 100.00%。

截至 2019 年末，该公司的资产总计 1,597,637.51 万元，所有者权益合计 1,216,295.26 万元，2019 年实现营业收入 6,753.22 万元，净利润 30,811.27 万元。

（13）武汉光谷产业园建设投资有限公司

武汉光谷产业园建设投资有限公司成立于 2015 年 12 月 31 日，经营范围为对园区配套设施的投资及运营管理（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金）（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务）；建设项目管理；公共关系服务；物业管理及房地产开发；五金电料、装饰材料、建筑设备的销售、租赁。（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）。截至 2020 年 9 月末，该公司注册资本为 25,000.00 万元，其中发行人持股比例为 100.00%。

截至 2019 年末，该公司的资产总计 94,431.18 万元，所有者权益合计 24,773.54 万元，2019 年实现营业收入 442.16 万元，净利润-578.66 万元，2019 年亏损原因主要是由于建设管理费收入的下降同时管理费用相比去年增加。

2、发行人主要合营及联营企业情况

发行人承担对外投资职能，参股子公司众多。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人主要合营及联营企业情况及 2019 年末/度主要财务数据如下表所示：

发行人主要联营及合营企业情况

单位：万元、%

企业名称	发行人持股比例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
武汉华星光电半导体显示技术有限公司	33.33	3,701,870.96	1,953,231.83	1,748,639.13	23,256.13	-477.97
武汉华星光电技术有限公司	39.95	2,298,756.32	1,392,754.37	906,001.95	124,791.59	5,566.64
武汉花山生态新城投资有限公司	18.00	2,103,295.62	1,499,213.98	604,081.64	14,521.96	6,054.80
湖北集成电路产业投资基金股份有限公司	40.00	802,890.21	192,092.89	610,797.32	0.00	-6.59

六、公司现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事及高级管理人员名单及持有发行人股权和债券情况

依据最新修订的《湖北省科技投资集团有限公司章程》，发行人设由七名董事组成的董事会，由三名监事组成的监事会和一名总经理、若干名副总经理组成的公司高级管理层。

截至募集说明书签署日，发行人董事情况如下：

序号	姓名	性别	出生年份	学历	职务	任职起始时间	海外居留权
1	汪志忠	男	1968 年	研究生学历	董事长	2020 年 8 月 28 日	无
2	杨道虹	男	1975 年	博士研究生学历	董事	2018 年 8 月 9 日	无
3	程君	男	1963 年	本科学历	董事	2018 年 8 月 9 日	无
4	张权	男	1983 年	博士研究生学历	董事	2018 年 8 月 9 日	无
5	史建华	女	1965 年	研究生学历	董事	2015 年 10 月 30 日	无
6	曾桂林	女	1966 年	本科学历	董事	2015 年 10 月 30 日	无

截至募集说明书签署日，发行人监事情况如下：

序号	姓名	性别	出生年份	学历	职务	任职起始时间	海外居留权
1	谢四云	女	1963 年	本科学历	监事	2015 年 8 月 31 日	无
2	殷霆婷	女	1965 年	大专学历	监事	2015 年 8 月 31 日	无

3	刘迅	男	1975 年	研究生学历	职工监事	2015 年 8 月 31 日	无
---	----	---	--------	-------	------	-----------------	---

截至募集说明书签署日，发行人高级管理人员情况如下：

序号	姓名	性别	出生年份	学历	职务	任职起始时间	海外居留权
1	刘坤	男	1978 年	本科学历	副总经理	2014 年 5 月 9 日	无
2	周凡	男	1976 年	硕士学位	总经济师	2016 年 9 月 20 日	无
3	孙颖	女	1982 年	在职博士研究生学历	副总经理	2016 年 9 月 20 日	无
4	蒋宁	男	1962 年	大专学历	副总经理	2019 年 10 月 24 日	无

注：根据《中共武汉市委东湖新技术开发区工作委员会关于芦俊同志退休的通知》（武新发[2020]44 号）、《中共武汉市委东湖新技术开发区工作委员会关于汪志忠同志职务任免的通知》（武新发[2020]61 号），湖北科投集团原党委书记、委员、董事长芦俊同志退休，免去其相关职务，由汪志忠同志任湖北科投集团党委书记、董事长，同时免去汪志忠同志总经理职务。截至目前，发行人尚缺位 1 名董事，发行人总经理暂未任命。

截至募集说明书签署之日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在直接持有公司股权的情况。

截至募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在直接持有发行人发行在外的债券的情形。

（二）发行人董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员

汪志忠，男，1968 年出生，研究生学历，中共党员，现任湖北省科技投资集团有限公司董事长。历任武汉证券有限责任公司并购业务总部部门经理，湖北省科技投资集团有限公司副总经理、党委副书记，武汉光谷建设投资有限公司副董事长，武汉东湖新技术开发区发展改革局局长兼中国光谷股权投资行业协会理事长。

杨道虹，男，1975 年出生，博士研究生学历，中共党员，现任湖北省科技投资集团有限公司董事，兼任政协湖北省第十二届委员会委员、湖北省半导体行业协会会长、武汉新芯集成电路制造有限公司董事长、长江存储科技有限责任公司副董事长。历任武汉东湖新技术开发区投资促进局局长、集成电路产业发展办公室常务副主任、平板显示产业发展领导小组办公室主任、湖北省长江经济带产业基金管理公司副总经理。

程君，男，1963 年出生，本科学历，中共党员，研究员级高级经济师职称。现任湖北省科技投资集团有限公司董事，兼任武汉光谷建设投资有限公司党委书记、董事长。历任原 610 所技术员、助工、经济师、工程师、办公室副主任、经营计划部副部长、进出口办公室主任、党支部书记、经营管理部部长，航宇公司综合管理办公室主任、党支部书记、经营管理部部长，武汉市东湖新技术开发区管委会主任助理（挂职）。

张权，男，1983 年出生，博士研究生学历，中共党员，现任湖北省科技投资集团有限公司董事，兼任武汉光谷金融控股集团有限公司党委书记、董事长。历任武汉光谷生物医药产业园发展有限公司副总经理、武汉光谷生物医药加速器管理有限公司总经理、武汉东湖新技术开发区投资促进局副局长、武汉东湖新技术开发区管委会办公室主任、武汉东湖新技术开发区工委宣传部部长。

史建华，女，1965 年出生，研究生学历，中共党员，现任湖北省科技投资集团有限公司董事，华能贵诚信托有限公司河南业务部总经理。历任长城证券有限责任公司郑州营业部总经理，长城证券有限责任公司武汉营业部总经理。

曾桂林，女，1966 年出生，本科学历，中共党员，现任湖北省科技投资集团有限公司董事，国开（湖北）投资有限公司董事长兼总经理。历任中国建设银行宜昌市分行人事科科员，中国建设银行宜昌市分行杨岔路办事处会计、人事及办公室科员，中国投资银行宜昌市支行会计、办公室主任，中国投资银行宜昌市支行负责人，国家开发银行湖北省分行客户二处、三处、四处正科级行员，国家开发银行湖北省分行客户四处副处长，国家开发银行湖北省分行客户四处处长，国家开发银行湖北省分行办公室主任，开元武汉光谷产业发展基金管理有限责任公司总经理。

2、监事会成员

谢四云，女，1963 年出生，本科学历，高级统计师，中共党员，现任湖北省科技投资集团有限公司监事。历任武汉建工（集团）有限公司统计负责人、武汉光谷建设投资有限公司历任党办主任、办公室主任、人力资源部部长、工会主席、纪委书记、党委委员。

殷霆婷，女，1965 年出生，大专学历，会计师，中共党员，现任湖北省科技投资集团有限公司监事、总经理助理兼任资产公司董事长。历任武汉市纺织工业局织布公司会计、湖北省科技投资集团有限公司会计、审计部副部长。

刘迅，男，1975 年出生，研究生学历，经济师，中共党员，现任湖北省科技投资集团有限公司职工监事、党务中心总监。历任武汉力诺太阳能集团有限公司人力资源部副部长、湖北省科学器材公司党群部部长、人力资源部长。

3、高级管理人员

刘坤，男，1978 年出生，本科学历，现任湖北省科技投资集团有限公司党委委员、副总经理。历任武汉市勘测设计研究院技术员，武汉市勘测设计研究院党委办公室副主任，武汉市城市规划国土资源管理局地籍管理处副主任科员，武汉市国土资源和房产管理局办公室副主任科员，武汉市国土资源和房产管理局办公室主任科员，武汉市国土资源和规划局办公室主任科员，武汉市国土资源和规划局办公室副主任。

周凡，男，1976 年出生，研究生学历，中共党员，现任湖北省科技投资集团有限公司党委委员、总经济师。历任武汉东西湖供电公司财务部副主任，湖北省科技投资集团有限公司财务部副部长、部长，总经理助理。

孙颖，女，1982 年出生，在职博士研究生学历，致公党党员，研究生毕业于德国弗赖堡大学国民经济学，在华中科技大学取得西方经济学博士学位。现任湖北省科技投资集团有限公司副总经理，曾任职于武汉东湖新技术开发区发展改革局。

蒋宁，男，1962 年出生，大专学历，中共党员，现任湖北省科技投资集团有限公司党委委员、副总经理。历任中科院武汉辐照中心基地经销部主任，武汉关南经济技术发展总公司办公室副主任，武汉东湖高新集团股份有限公司办公室主任、住宅发展事业部助理总监，湖北省科技投资集团有限公司办公室主任、项目部部长、资产部部长、总经理助理。

发行人董事、监事及高级管理层人员不涉及公务员兼职、领薪情况，三会设置符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》、《公司法》及公司章程等相关要求。

（三）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至募集说明书签署之日，发行人现任董事及高级管理人员存在兼职的情况，具体情况如下表所示：

序号	姓名	职务	兼职数量	兼职时间	兼任职务	是否存在违规取酬问题
1	汪志忠	董事长	1	2017.06	武汉华星光电半导体显示技术有限公司董事长	否
2	刘坤	副总经理	3	2017.11	武汉光谷教育建设投资有限公司执行董事	否
				2019.06	光谷置业(武汉)有限公司执行董事	否
				2020.10	光谷科学岛(武汉)有限公司法定代表人、总经理、执行董事	否
3	孙颖	副总经理	2	2017.05	湖北省科技投资集团(香港)有限公司董事并担任董事会主席	否
				2020.10	武汉光谷健康产业股权投资管理有限公司法人代表、董事长	否
4	周凡	总经济师	2	2017.05	武汉东湖综合保税区建设投资公司董事并担任董事长	否
				2018.04	武汉光谷建设投资有限公司董事	否
5	蒋宁	副总经理	3	2016.01	武汉光谷产业园建设投资有限公司董事长	否
				2018.04	武汉光谷国际生命健康产业园发展有限公司董事长兼总经理	否
				2020.07	武汉市三峡光谷水环境投资有限公司副董事长	否

七、发行人主营业务情况

（一）经营范围

发行人公司经营范围包括：开发区的园区开发及基础设施建设；科技创新平台及创业孵化器建设；对高新技术产业的投资；其他投资及投资管理咨询服务；房地产开发；商品房销售；房屋租赁服务；社区及科技园区相关配套服务；物业管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（二）发行人的主营业务概况

发行人的主要业务板块包括：基础设施代建管理、产业园区开发与运营、道路施工、汽车销售维修等。

1、主要经营数据分析

截至 2019 年末，公司总资产 1,589.81 亿元，总负债 1,007.39 亿元，所有者权益 582.42 亿元（其中，归属于母公司所有者权益 544.83 亿元，少数股东权益 37.59 亿元）；2019 年度，公司实现营业收入 15.44 亿元，利润总额 3.38 亿元，净利润 2.66 亿元。

截至 2020 年 9 月末，公司总资产 1,834.12 亿元，总负债 1,235.06 亿元，所有者权益 599.07 亿元；2020 年 1-9 月，公司实现营业收入 7.04 亿元，利润总额 1.33 亿元，净利润 0.57 亿元。

近三年及一期，发行人营业收入、营业成本和毛利润构成情况如下：

单位：万元、%

业务板块	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
1、基础设施代建管理业务	7,504.32	10.66	12,032.34	7.79	13,458.85	7.88	11,816.72	8.42
2、产业园区开发与运营	24,694.85	35.09	76,409.93	49.48	59,740.37	34.96	69,765.64	49.72
（1）物业租赁	18,990.32	26.98	43,294.80	28.04	33,752.31	19.75	32,211.54	22.96
（2）物业管理	5,316.28	7.55	5,993.95	3.88	5,828.23	3.41	5,213.91	3.72
（3）厂房和办公楼销售	-	-	27,121.18	17.56	20,159.83	11.80	32,340.19	23.05
（4）其他	388.25	0.55	-	-	-	-	-	-
3、商品房销售	-	-	5,183.56	3.36	39,290.06	22.99	5,506.45	3.92
4、道路施工	3,019.54	4.29	2,552.85	1.65	1,543.62	0.90	879.74	0.63
5、汽车销售维修	13,901.38	19.75	22,452.46	14.54	27,372.28	16.02	36,493.22	26.01
6、电子产品业务	633.51	0.9	1,797.30	1.16	2,264.54	1.33	1,510.07	1.08
7、其他	20,624.12	29.3	33,990.24	22.01	27,222.87	15.93	14,340.09	10.22
合计	70,377.72	100.00	154,418.68	100.00	170,892.58	100.00	140,311.92	100.00

注：1、“占比”是指各业务板块收入占总收入比重，“基础设施代建管理业务收入”

在财务报表附注中对应科目为“建设管理费收入”，“物业管理”在财务报表附注中对应科目为“物业费收入”，“物业租赁”在财务报表附注中对应科目为“租赁收入”，“厂房和办公楼销售”在财务报表附注中对应科目为“产业园开发收入”，“商品房销售收入”在财

务报表附注中对应科目为“商品房销售收入”，“道路施工收入”在财务报表附注中对应科目为“施工收入”，“其他”在财务报表附注中对应科目为“利息收入”、“信息管网经营收入”、“有轨电车客运收入”、“光电院贸易商品收入”、“水电费收入”及“其他”。

2、2020 年 1-9 月发行人产业园区开发与运营项下其他收入主要系产业园内的停车位销售收入。

发行人近三年及一期各业务板块成本情况表

单位：万元、%

业务板块	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
1、基础设施代建管理业务	2,806.43	5.11	2,355.68	2.11	2,612.87	2.10	1,321.95	1.27
2、产业园区开发与运营	24,206.93	44.11	59,648.90	53.41	49,296.40	39.59	52,773.94	50.67
（1）物业租赁	18,690.81	34.06	31,236.45	27.97	27,375.30	21.98	16,452.90	15.80
（2）物业管理	5,397.22	9.84	4,444.08	3.98	4,511.50	3.62	4,551.42	4.37
（3）厂房和办公楼销售	-	-	23,968.37	21.46	17,409.60	13.98	31,769.62	30.50
（4）其他	118.90	0.22	-	-	-	-	-	-
3、商品房销售	-	-	3,441.43	3.08	26,432.50	21.23	2,041.40	1.96
4、道路施工	2,013.90	3.67	1,811.65	1.62	906.43	0.73	718.07	0.69
5、汽车销售维修	12,886.59	23.48	20,651.76	18.49	25,160.66	20.21	33,926.29	32.57
6、电子产品业务	362.95	0.66	1,333.33	1.19	1,938.18	1.56	1,361.64	1.31
7、其他	12,597.96	22.96	22,442.46	20.09	18,172.49	14.59	12,013.61	11.53
合计	54,874.77	100.00	111,685.20	100.00	124,519.54	100.00	104,156.90	100.00

发行人近三年及一期各业务板块毛利润情况表

单位：万元、%

业务板块	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
1、基础设施代建管理业务	4,697.89	30.30	9,676.66	22.64	10,845.98	23.39	10,494.77	29.03
2、产业园区开发与运营	487.92	3.15	16,761.03	39.22	10,443.97	22.52	16,991.70	47.00
（1）物业租赁	299.51	1.93	12,058.35	28.22	6,377.01	13.75	15,758.64	43.59
（2）物业管理	-80.94	-0.52	1,549.87	3.63	1,316.73	2.84	662.49	1.83

业务板块	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
（3）厂房和办公楼销售	-	-	3,152.81	7.38	2,750.23	5.93	570.57	1.58
（4）其他	269.35	1.74	-	-	-	-	-	-
3、商品房销售	0.00	0.00	1,742.13	4.08	12,857.56	27.73	3,465.05	9.58
4、道路施工	1,005.64	6.49	741.20	1.73	637.19	1.37	161.67	0.45
5、汽车销售维修	1,014.79	6.55	1,800.70	4.21	2,211.62	4.77	2,566.93	7.10
6、电子产品业务	270.56	1.75	463.97	1.09	326.36	0.70	148.43	0.41
7、其他	8,026.16	51.77	11,547.78	27.03	9,050.38	19.52	2,326.48	6.43
合计	15,502.96	100.00	42,733.48	100.00	46,373.04	100.00	36,155.02	100.00

发行人近三年及一期各业务板块毛利率情况表

单位：%

业务板块	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
1、基础设施代建管理业务	62.60	80.41	80.59	88.81
2、产业园区开发与运营	1.98	21.94	17.48	24.36
（1）物业租赁	1.58	27.85	18.89	48.92
（2）物业管理	-1.52	25.86	22.59	12.71
（3）厂房和办公楼销售	-	11.62	13.64	1.76
（4）其他	69.38	-	-	-
3、商品房销售	-	33.61	32.72	62.93
4、道路施工	33.30	29.03	41.28	18.38
5、汽车销售维修	7.30	8.02	8.08	7.03
6、电子产品业务	42.71	25.81	14.41	9.83
7、其他	38.92	33.98	33.25	16.22
合计	22.03	27.67	27.14	25.77

2017、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人的营业毛利率分别为 25.77%、27.14%、27.67%和 22.03%，总体呈现平稳态势。

2、主要业务分析

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 140,311.92 万元、170,892.58 万元、154,418.68 万元和 70,377.72 万元。发行人营业收入主要来源于基础设施代建管理业务收入、产业园区开发与运营业务收入、商品房销售业务收入、道路施工业务收入、汽车销售维修业务收入、电子产品业务收入和其他收入，其中产业园区开发与运营收入占比较高。

（1）基础设施代建业务

发行人作为东湖高新区基础设施项目的投融资和建设主体，主要负责高新区内骨干路网道路及重大产业园区配套设施建设，在优化高新区投资环境、建设农民新社区等方面起到关键作用。城市基础设施代建业务的主要建设内容包括：产业园区内的道路、水电管网、绿化工程、通讯工程、照明工程等基本保障设施，以及根据高新区管委会要求代为建设的工业厂房及其他设施。园区内的土地一级整理由土储中心完成，故发行人不涉及相关的土地整理业务。

发行人基础设施代建业务运营主体主要为集团本部和子公司武汉光谷建设投资有限公司，该板块主要收入来源于项目代建收入。发行人根据与管委会的约定，按照当年代建项目资金投入量的一定比例计提并收取代建管理费。该项收入是发行人主要的营业收入之一。

近三年及一期，发行人基础设施代建业务收入分别为 11,816.72 万元、13,458.85 万元、12,032.34 万元和 7,504.32 万元，占营业收入的比重分别为 8.42%、7.88%、7.79%和 10.66%。发行人近年来基础设施代建业务收入基本保持稳定。发行人近三年及一期的基础设施代建业务的毛利率分别为 88.81%、80.59%、80.41%及 62.60%。2020 年 1-9 月，发行人实现基础设施代建管理业务收入 7,504.32 万元，占营业收入比重为 10.66%，该板块收入较同期上升 9.89%，变化不大。

（2）产业园区开发与运营业务

发行人作为东湖高新区资产规模最大的国有企业，承担了高新区内众多产业园区的开发与经营职责，发行人产业园开发与经营业务板块已形成了包含物业租赁收入、物业管理费收入及园区厂房与办公楼销售收入三大板块。

近三年及一期，发行人物业租赁收入分别为 32,211.54 万元、33,752.31 万元、43,294.80 万元和 18,990.32 万元，占营业收入的比重分别为 22.96%、19.75%、28.04%和 26.98%。2017 年至 2019 年，公司物业租赁收入逐年大幅增长，主要得益于公司经营性房产规模的逐渐扩大。公司近三年及一期物业租赁业务毛利率分别为 48.92%、18.89%、27.85%和 1.58%。2020 年 1-9 月毛利率较低主要原因系疫情期间减免了租金（三个月租金减免、六个月租金减半）。

近三年及一期，发行人物业管理费收入分别为 5,213.91 万元、5,828.23 万元、5,993.95 万元和 5,316.28 万元，占营业收入的比重分别为 3.72%、3.41%、3.88%

和 7.55%。发行人近三年的物业管理费收入呈增长态势，这主要是由于公司自持经营性物业经过多年建设，在规模上逐步积累，同时随着产业园开发不断深入，入驻企业和人员逐步增长，相关物业管理需求增长所致。物业管理业务近三年及一期毛利率分别为 12.71%、22.59%、25.86%和-1.52%，2020 年 1-9 月毛利率为负主要原因系疫情期间收入减少同时人工成本和采购消毒设备开支增加。

近三年及一期，发行人分别实现厂房和办公楼销售收入 32,340.19 万元、20,159.83 万元、27,121.18 万元和 0.00 万元，占营业收入的比重分别为 23.05%、11.80%、17.56%和 0.00%。厂房和办公楼销售业务近三年毛利率分别为 1.76%、13.64%和 11.62%。近年来厂房和办公楼销售毛利率波动较大，主要原因是发行人建设的厂房和办公楼根据拟入驻企业的性质定价本身即存在差异，且不同年度内完成销售的具体片区均有区别。

近三年及一期，发行人产业园区开发与运营业务中的其他业务收入为停车位销售收入，2017 年至 2019 年未发生相关业务收入，2020 年 1-9 月发行人子公司光谷置业实现产业园内停车位销售收入 388.25 万元，占比较小。

2020 年 1-9 月，发行人实现产业园区开发与运营收入较去年同期大幅下降，主要原因是园区租赁业务及厂房和办公楼销售业务受疫情影响，收入下滑明显。

（3）商品房销售

商品房销售业务板块运营主体主要是武汉光谷建设投资有限公司和之寓置业有限公司。

近三年及一期，发行人商品房销售收入分别为 5,506.45 万元、39,290.06 万元、5,183.56 万元和 0.00 万元。除已完成销售的中谷苑项目、梅花坞项目和长江动力职工限价安置房外，发行人及其下属子公司无在建商品房项目，发行人商品房销售业务具有一定的偶然性特征，不可持续开展，因此 2020 年 1-9 月，发行人未开展商品房销售业务，未实现商品房销售收入。

（4）道路施工

发行人道路施工业务主要由子公司武汉龙泰开元沥青有限公司运营。主要经营项目为武汉东湖新技术开发区内的道路沥青摊铺施工业务。该项业务采取完全市场化的运营模式，除承接部分园区内的道路沥青铺设工程，也可承接市场上的其他相关业务，其业务模式不采用前述的委托代建方式，也不享受政府补贴。

近三年及一期，发行人先后实现道路施工业务收入 879.74 万元、1,543.62 万元、2,552.85 万元和 3,019.54 万元，占营业收入的比重分别为 0.63%、0.90%、1.65%和 4.29%，占比不大。道路施工业务近三年及一期的毛利润分别为 161.68 万元、637.19 万元、741.21 万元和 1,005.64 万元，毛利率分别为 18.38%、41.28%、29.03%和 33.30%，近年来波动较大，主要原因是受到高新区道路建设规划及开工进度影响。

（5）汽车销售维修

发行人通过其子公司武汉龙泰汽车销售服务有限公司（以下简称“龙泰汽车”）进行汽车销售及维修业务，业务范围包括一汽轿车销售有限公司授权的奔腾品牌系列、红旗品牌系列的整车销售及售后服务，一汽马自达汽车销售有限公司授权的马自达品牌轿车的汽车销售及售后服务，汽车配件、橡胶制品、金属材料、五金工具的销售，同时兼营汽车技术信息咨询服务、汽车总成修理、汽车大修、汽车维护。

近三年及一期，发行人先后实现汽车销售维修收入 36,493.22 万元、27,372.28 万元、22,452.46 万元和 13,901.38 万元，占营业收入的比重分别为 26.01%、16.02%、14.54%和 19.75%。公司近三年及一期的汽车销售维修业务的毛利率分别为 7.03%、8.08%、8.02%和 7.30%，基本保持稳定。

（6）电子产品业务

发行人通过其子公司武汉长江融达电子有限公司开展电子产品业务，主要以计算机、通信终端、精密冲裁加工、模具、汽车零部件、铆接机设备的设计、制造为主。

近三年及一期，发行人分别实现电子产品销售业务收入 1,510.07 万元、2,264.54 万元、1,797.30 万元和 633.51 万元，占营业收入的比重分别为 1.08%、1.33%、1.16%和 0.90%，毛利率分别为 9.83%、14.41%、25.81%和 42.71%，发行人近一期毛利率大幅上升的原因主要系 2020 年三季度销售电子产品辅料较多，辅料销售毛利率较高。

（三）各业务板块经营情况

1、基础设施代建管理业务

发行人基础设施代建业务运营主体主要为集团本部和子公司武汉光谷建设投资有限公司，发行人自成立以来先后支持并参与了东湖高新区内生物产业园、新能源产业园、富士康产业园、佛祖岭产业园、关东工业园、光谷软件产业园、汽车电子产业园、金融港、未来科技城、综合保税区等产业园区配套设施及配套道路建设，关山一路、关山二路、光谷一路、光谷二路、光谷三路、光谷四路、光谷六路、光谷七路、光谷八路、高新大道、高新二路、高新六路、南湖南路、卓刀泉立交等骨干路网道路建设，以及官桥湖整治、富士康配套铁路、新芯配套基础设施等项目建设。

（1）代建项目业务模式

每年年初，高新区管委会下达当年城建项目建设计划，该计划部分内容会纲领性指导发行人代建的当年度基础设施项目。该类项目根据资金来源和建设主体的不同分别在存货和其他非流动资产科目核算，存货中的代建项目为发行人子公司武汉光谷建设投资有限公司的在建项目，其他非流动资产中的代建项目为发行人本部及其他子公司承建的完工及在建项目，以及子公司武汉光谷建设投资有限公司承建的已完工项目。

会计处理方面，发行人为代建工程发生的项目工程款项于项目建设期间分别计入存货-开发成本或其他非流动资产-代建项目，完工后均结转其他非流动资产-代建项目中核算，待东湖高新区管委会签批同意项目移交后，转为对东湖高新区的应收账款，直至实际收到代建款项为止。

收入确认方面，2017 年 9 月前，发行人根据《武汉东湖新技术开发区管委会关于政府投资基本建设项目建设管理费收取标准的通知》（武新管计〔2007〕1 号）于每年末按照未完工项目当年工程进度产值的 1.5%计提代建管理费收入；2017 年 9 月后，发行人根据《关于加强东湖高新区政府投资项目建设管理费管理的意见》于每年末按照未完工项目当年工程进度的具体产值对应的比例计提代建管理费收入。

具体对应比例如下：

单位：万元

工程总概算	费率	管理费计算公式
1,000（含 1,000）以下	2.0%	工程总概算*费率
1,001-5,000	1.5%	20+（工程总概算-1,000）*费率

5,001-10,000	1.2%	80+（工程总概算-5,000）*费率
10,001-50,000	1.0%	140+（工程总概算-10,000）*费率
50,001-100,000	0.8%	540+（工程总概算-50,000）*费率
100,000 以上	0.4%	940+（工程总概算-100,000）*费率

实际回款方面，发行人承担的代建项目均已纳入近年来高新区管委会下达的城建项目建设计划，以历年城建项目建设计划作为项目回款的依据文件，未就所有代建项目逐笔签订代建协议。项目总投资金额及管理费在代建项目工程完工后，经审计并经高新区管委会签批同意，高新区管委会按照城建项目建设计划中批准的财政预算将代建项目资本金及管理费逐年划转给发行人。东湖高新区为国家级新技术开发区，财政实力较强，报告期内项目回款正常。

(2) 代建项目情况

主要具体代建项目的已投资金额、是否纳入城建计划、计入会计科目、未来拟投资金额、项目进度等情况如下表：

截至 2019 年末存货和其他非流动资产中核算的主要代建项目表

单位：万元

序号	委托方	项目名称	已投资金额	纳入城建计划情况	会计科目	未来拟投资金额	建设进度
1	武汉东湖新技术开发区管委会	有轨电车	427,387.98	纳入 2014 年以来城建计划	其他非流动资产	372,212.02	在建
2	武汉东湖新技术开发区管委会	生物城二期	455,094.40	纳入 2014 年以来城建计划	其他非流动资产	101,729.84	在建
3	武汉东湖新技术开发区管委会	中心城代建中心城项目	455,497.47	纳入 2012 年以来城建计划	其他非流动资产	1,203,624.59	在建
4	武汉东湖新技术开发区管委会	雄楚大街（楚平路-三环立交）改造	238,762.00	纳入 2015 年城建计划	存货-开发成本	126,647.60	在建
5	武汉东湖新技术开发区管委会	地铁工程	266,091.83	纳入 2014 年以来城建计划	其他非流动资产	1,621,308.17	在建
6	武汉东湖新技术开发区管委会	棚户区改造	228,441.86	纳入 2015 年以来城建计划	其他非流动资产	281,558.14	在建
7	武汉东湖新技术开发区管委会	高新区道排和桥梁项目	150,000.00	纳入 2017 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
8	武汉东湖新技术开发区管委会	高新区道路	172,943.03	纳入 2017 年以来城建计划	其他非流动资产	172,728.59	在建
9	武汉东湖新技术开发区管委会	农民安置房项目	147,060.79	纳入 2015 年以来城建计划	其他非流动资产	0.00	完工

序号	委托方	项目名称	已投资金额	纳入城建计划情况	会计科目	未来拟投资金额	建设进度
10	武汉东湖新技术开发区管委会	工业园及配套设施项目工程	100,156.76	纳入历年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
11	武汉东湖新技术开发区管委会	环境创新	100,000.00	纳入 2018 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
12	武汉东湖新技术开发区管委会	流芳新镇	108,363.17	纳入 2014 年以来城建计划	其他非流动资产	176,413.07	在建
13	武汉东湖新技术开发区管委会	开发区基础设施建设	194,933.77	纳入 2016 年以来城建计划	其他非流动资产	5,066.23	在建
14	武汉东湖新技术开发区管委会	生物产业基地拆迁	87,710.20	纳入 2012 年以来城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
15	武汉东湖新技术开发区管委会	航天科工租赁 8 亿道排	80,000.00	纳入 2018 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
16	武汉东湖新技术开发区管委会	高新区道路排水项目	70,000.00	纳入 2014 年以来城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
17	武汉东湖新技术开发区管委会	开发区道排以及综合管网项目	84,678.46	纳入 2014 年以来城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
18	武汉东湖新技术开发区管委会	高新区道排以及综合管网配套项目	50,000.00	纳入 2014 年以来城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
19	武汉东湖新技术开发区管委会	保税区代建工程	48,184.88	纳入 2015 年以来城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
20	武汉东湖新技术开发区管委会	新芯工业园配套	44,053.24	纳入 2014 年以来城建计划	其他非流动资产	0.00	完工

序号	委托方	项目名称	已投资金额	纳入城建计划情况	会计科目	未来拟投资金额	建设进度
21	武汉东湖新技术开发区管委会	金口水厂一期	41,734.97	纳入 2011-2013 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
22	武汉东湖新技术开发区管委会	九峰还建社区二期 B5B6 地块	48,694.00	纳入 2016 年城建计划	存货-开发成本	34,057.56	在建
23	武汉东湖新技术开发区管委会	光谷大道南延线	122,040.00	纳入 2017 年城建计划	其他非流动资产	316,363.92	在建
24	武汉东湖新技术开发区管委会	高新区电力管网	36,046.25	纳入 2014 年以来城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
25	武汉东湖新技术开发区管委会	公共停车场	40,699.36	纳入 2014 年以来城建计划	其他非流动资产	71,900.64	部分 在建、 部分 完工
26	武汉东湖新技术开发区管委会	光谷火车站	45,095.29	纳入 2016 年城建计划	其他非流动资产	185,204.71	在建
27	武汉东湖新技术开发区管委会	九峰森林	33,683.09	纳入 2005 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
28	武汉东湖新技术开发区管委会	东湖通道项目	36,993.52	纳入 2016 年城建计划	其他非流动资产	773,210.81	在建
29	武汉东湖新技术开发区管委会	学院南北路	27,015.04	纳入 2003 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工

序号	委托方	项目名称	已投资金额	纳入城建计划情况	会计科目	未来拟投资金额	建设进度
30	武汉东湖新技术开发区管委会	道路配套工程	64,116.20	纳入历年城建计划	其他非流动资产	202,383.80	在建
31	武汉东湖新技术开发区管委会	八一路延长线	24,782.52	纳入 2012-2015 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
32	武汉东湖新技术开发区管委会	水环境治理工程	38,081.97	纳入 2016 年以来城建计划	其他非流动资产	44,218.03	在建
33	武汉东湖新技术开发区管委会	长江大道	27,246.90	纳入 2016 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
34	武汉东湖新技术开发区管委会	南湖南路中段	18,359.29	纳入 2003 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
35	武汉东湖新技术开发区管委会	钢铁群英新社区	16,363.37	纳入 2011 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
36	武汉东湖新技术开发区管委会	新城置业	16,141.27	纳入 2011 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
37	武汉东湖新技术开发区管委会	光谷三路(凤莲大道-沪渝高速公路)	15,469.50	纳入 2015 年城建计划	存货-开发成本	49,766.93	在建
38	武汉东湖新技术开发区管委会	东湖保税区项目	20,434.55	纳入 2016 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
39	武汉东湖新技术开发区管委会	凌家山北路至关山变高压杆线入地	18,244.09	纳入 2016 年城建计划	存货-开发成本	21,690.91	在建
40	武汉东湖新技术开发区管委会	周店三期	14,678.44	纳入 2011 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工

序号	委托方	项目名称	已投资金额	纳入城建计划情况	会计科目	未来拟投资金额	建设进度
41	武汉东湖新技术开发区管委会	豹澥污水处理厂(一期) 尾水排江	14,224.69	纳入 2012 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
42	武汉东湖新技术开发区管委会	钢关线同济医院及文化 学院杆线迁移	21,283.76	纳入 2017 年城建计划	存货-开发成本	5,516.24	在建
43	武汉东湖新技术开发区管委会	富士康铁路专用线	13,611.12	纳入 2012 年以来城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
44	武汉东湖新技术开发区管委会	火炬东路	13,072.13	纳入 2003 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
45	武汉东湖新技术开发区管委会	光谷线网中心	17,016.14	纳入 2016 年城建计划	其他非流动资产	65,783.86	在建
46	武汉东湖新技术开发区管委会	科技二路	11,966.53	纳入 2014 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
47	武汉东湖新技术开发区管委会	高新四路	11,770.53	纳入 2015 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
48	武汉东湖新技术开发区管委会	奥体中心（综合性体育 馆及动力站）	22,168.67	纳入 2017 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
49	武汉东湖新技术开发区管委会	周店社区二期	11,007.22	纳入 2003 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
50	武汉东湖新技术开发区管委会	京广铁路高新区段	11,618.54	纳入 2006 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
51	武汉东湖新技术开发区管委会	森林大道（三环线-武鄂 高速公路）	16,782.21	纳入 2016 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工

序号	委托方	项目名称	已投资金额	纳入城建计划情况	会计科目	未来拟投资金额	建设进度
52	武汉东湖新技术开发区管委会	光谷产业园	10,389.15	纳入 2004 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
53	武汉东湖新技术开发区管委会	长飞南路	10,141.72	纳入 2003 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
54	武汉东湖新技术开发区管委会	武汉出入境检验检疫局综合实验楼	10,920.88	纳入 2015 年城建计划	存货-开发成本	4,026.13	在建
55	武汉东湖新技术开发区管委会	光谷汤逊湖学校	11,319.09	纳入 2017 年城建计划	其他非流动资产	0.00	完工
56	武汉东湖新技术开发区管委会	光谷大道快速化改造	17,277.79	纳入 2015 年城建计划	存货-开发成本	324,350.43	在建
57	武汉东湖新技术开发区管委会	未来城路	10,080.42	纳入 2016 年城建计划	其他非流动资产	19,619.58	在建
58	武汉东湖新技术开发区管委会	生态、园林提升项目	14,330.94	纳入 2016 年城建计划	其他非流动资产	24,169.06	在建
59	武汉东湖新技术开发区管委会	豹澥还建社区 C12	50,703.02	纳入 2013 年城建计划	存货-开发成本	54,814.98	在建
60	武汉东湖新技术开发区管委会	四水共治项目	25,585.68	纳入 2019 年城建计划	其他非流动资产	50,901.82	在建
	合计	-	4,540,549.69	-	-	6,309,267.66	-

2、产业园区开发与运营

（1）物业租赁业务

①运营模式

发行人物业租赁业务经营主体主要是发行人集团本部，主要采取以下两种运营模式：

第一种模式是针对产业园区，发行人通过招拍挂或者委托开发的方式取得土地，通过融资的方式获取资金对相关园区进行投资开发，项目完成后进行租赁，目标客户为符合东湖高新区招商引资政策定位和能为东湖高新区带来特殊影响力的大型企业，通过租金收入实现发行人长期稳定的现金流入。随着园区配套的完善及周边区域经济的带动，租赁价格将有所提升，形成稳定渐增的现金流收入，最终实现市场化运作模式。例如发行人投资建设运营的光谷软件园、汽车电子产业园、生物创新园均采用此种模式。

第二种模式是经省市区引进的国际 500 强大型企业客户：如客户对产业园区或厂房有特殊的设计要求，则由该企业进行厂房设计，发行人通过招拍挂或者委托开发的方式取得土地后进行投资建设。资金来源为银行贷款或自有资金。项目建设完成后双方签订长期租赁合同，租赁价格一般根据客户在前期招商时谈判结果确定，通常略低于市场价格。部分厂房项目会根据前期签订的协议，在客户正常运营盈利后对厂房进行回购。例如发行人投资开发运营富士康厂房公租房、世界 500 强企业霍尼韦尔、施耐德、圣戈班代建厂房等。

出于招商引资、支持东湖高新区高新技术企业的发展、吸引高科技人才、带动区域经济发展等需要，发行人将物业低于市价出售或租赁给园区入驻的企业。对此东湖高新区管委会给予一定的财政补贴，部分产业园项目会给一定的财政贴息补助。

②主要租赁物业介绍

截至 2020 年 9 月末，发行人持有可租赁物业面积约 225.93 万平方米，其中已出租面积 168.54 万平方米，出租率 74.60%，主要集中在光谷软件园区内。

截至 2020 年 9 月末发行人主要物业资产情况如下：

单位：万平方米

物业名称	建筑面积	可供租赁面积	已出租面积
------	------	--------	-------

光谷生物城生物创新园	81.92	43.44	43.10
光谷软件园	16.89	14.17	13.54
软件园配套房产	0.68	0.68	0.68
汽车电子产业园房产	8.33	8.15	6.98
富士康公租房	25.62	24.01	19.75
联想家园一期	4.40	4.40	4.40
关东工业园	0.68	0.68	0.68
光谷生物城	3.52	3.52	3.46
新行政服务中心	14.85	14.85	5.07
施耐德厂房	2.51	2.51	2.51
霍尼韦尔厂房	1.66	1.66	1.66
未来城起步区一期	57.95	57.95	31.60
光谷生物医药园公租房	9.00	9.00	9.00
综保区标准电子厂房、保税仓库	43.54	27.95	7.73
互联网+大楼	2.79	2.79	0.96
合计	274.34	215.76	140.12

截至 2020 年 9 月末公司园区租赁主要客户情况如下：

租户名称	入住物业	租期
武汉二十一世纪教育投资有限公司	光谷软件园 C6 栋	2019.9.1-2025.8.31
招商银行股份有限公司武汉分行	光谷软件园 A6、A7 栋	2018.02.19-2024.02.18
深圳市宇轩网络技术有限公司	光谷软件园 A7 栋	2018.12.10-2021.12.9
武汉群硕软件开发有限公司	光谷软件园 A4 栋	2018.5.15-2021.5.14
伯凯企业服务（武汉）有限公司	光谷软件园 A3 栋	2019.10.1-2024.9.30
招商信诺人寿保险有限公司	光谷软件园 A2 栋	2019.7.1-2022.6.30
武汉爱机汽车配件有限公司	光谷软件园 C6 栋 1F	2019.12.10-2021.12.9
武汉腾创孵化管理有限公司	互联网+大楼	2017.11.1-2022.10.31
施耐德	施耐德工业园	2013.12.30-2023.12.29
霍尼韦尔涡轮增压技术（武汉）有限公司	霍尼韦尔工业园	2013.01.01-2027.12.31
武汉住电电装有限公司	汽车电子产业园	2019.7.1-2022.6.30
鸿富锦精密工业（武汉）有限公司（富士康）	富士康公租房	2019.7.1-2020.12.31

（2）物业管理业务

发行人物业管理业务经营主体是发行人子公司武汉光谷资产管理有限公司和孙公司武汉华光物业管理有限公司。光谷资产管理有限公司主要负责

光谷软件园的物业管理，该园区于 2008 年建成，位于东湖高新区关山大道 1 号。目前入驻企业有：招商银行、汉口银行、中国银行和惠普等企业。武汉华光物业管理有限公司成立于 2004 年，位于光谷大道 110 号，该公司推行的多元化物业管理，主要物业有居民小区、园区管理、办公大楼管理等。目前入驻企业有：中兴通信、武汉船舶设计院、莱特荣光电子公司（韩国企业）等。

（3）厂房和办公楼销售业务

该板块主要由发行人子公司武汉光谷生物医药产业园发展有限公司负责开发运营。根据发行人业务开展惯例，由新成立的项目公司根据项目进度通过招拍挂流程拿地，因此发行人无用于未来项目开发的土地储备。

①销售模式

发行人厂房销售采用自行销售模式。负责园区开发的子公司与购房方签订厂房转让协议。发行人自主选择推广渠道和方式。目前发行人所开发的房地产项目为标准厂房、研发中心及办公楼。销售资金回笼方式有两种，分别为一次性付款和分期付款，资金回笼时间为 1 至 3 年。

②经营情况

发行人 2017 年至 2019 年及 2020 年 1-9 月分别完成了 13.31 万平方米、16.96 万平方米、11.02 万平方米及 0.00 平方米的厂房和办公楼销售，分别确认销售收入 32,340.19 万元、20,159.83 万元、27,121.18 万元及 0.00 万元。

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月厂房及办公楼业务开发及销售情况表

项目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
建筑面积（万平方米）	95.92	95.52	95.52	95.92
可售面积（万平方米）	29.45	29.45	22.73	38.50
销售面积（万平方米）	0.00	11.02	16.96	13.31
销售收入（万元）	0.00	27,121.18	20,159.83	32,340.19

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月主要厂房及办公楼业务销售情况

单位：万元

资产类别	购买方	购买金额	回笼货款方式	合同签订时间
办公楼	武汉市东开群英科贸有限公司	3,983.72	一次性付款	2018
办公楼	武汉宗黄创发商贸集团有限公司	6,375.14	一次性付款	2018
办公楼	国药控股湖北有限公司	3,879.71	一次性付款	2018
办公楼	武汉药明康德新药开发有限公司	28,265.34	分期付款	2018

办公楼	湖北百谷万佳信息技术有限公司	6,360.16	一次性付款	2018
办公楼	湖北省食品药品监督检验研究院	4,003.97	分期付款	2018
办公楼	武汉中博生物股份有限公司	4,275.64	一次性付款	2017
合计		57,143.68	-	-

2020 年 9 月末可售项目情况表

单位：万平方米

资产类别	建筑面积	可售面积
办公楼	81.92	17.45
厂房	14.00	12.00

截至 2020 年 9 月末，发行人可售产业园物业以办公楼为主，可售面积 29.45 万平方米，随着生物城二期、东湖综保区等在建和拟建产业园项目陆续竣工，发行人未来可售厂房及办公楼面积预计将进一步增长，为发行人提供持续的收入来源。

（4）关于报告期内物业租赁业务出租率及厂房和办公楼销售业务去化率的相关说明

报告期内发行人的物业租赁业务出租率较低，且厂房和办公楼销售业务的去化率较低，主要原因包括：1）部分入驻企业因经营业绩波动存在阶段性裁员现象，导致出租及购买面积有所波动；2）部分项目完工后根据入驻企业要求进一步定制装修及其他设施，尚未达到出租或交付的条件。

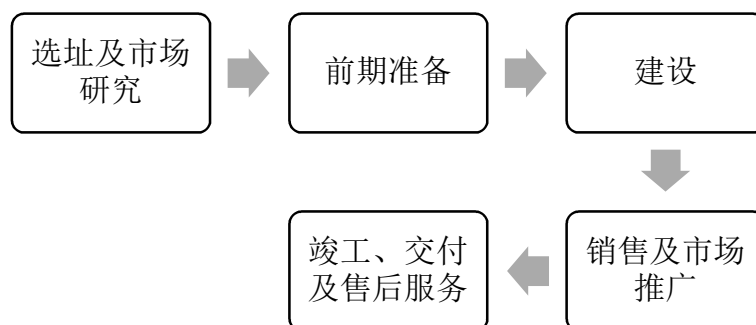
3、商品房销售

报告期内发行人商品房销售收入主要来源于发行人下属子公司武汉光谷建设投资有限公司开发的商品住宅楼盘中谷苑和梅花坞的销售。中谷苑和梅花坞均位于武汉市洪山区水蓝路，毗邻武汉市三环线，距武汉南湖约 800 米，地理位置较为优越。中谷苑建筑面积约 13.83 万平方米；梅花坞建筑面积约 9.67 万平方米。2018 年和 2019 年商品房销售收入主要系子公司之寓置业有限公司对外销售中国长江动力集团有限公司搬迁配套职工限价房形成的销售收入。

除前述商品房项目之外，发行人及其下属子公司无在建商品房项目，预计短期内不会再有房地产销售收入。因此，发行人商品房销售业务具有一定的偶然性特征，并非其主营业务，不可持续开展。

标准项目开发流程的核心要素包括选址及市场研究---前期准备---建设---销售及市场推广---竣工、交付及售后服务，主要流程如下图所示：

房地产开发流程图



发行人采购建筑材料等原材料的方式主要有公开招标、邀请招标、询价议标等，由供应商负责合同范围内设备运输，运输方式由供应商自行选择，待验收合格后按合同要求付款。

普通住宅商品房的销售模式及定价模式方面，发行人所开发的两个项目在达到政府规定的预售条件并取得商品房预售许可证后组织销售。为保证项目有一个科学的价格体系应对市场竞争、在充分尊重市场和竞争对手的前提下，发行人制定了项目销售定价指标体系，对所有单一项目的开盘定价都进行严格的市场论证。通过一手竞争楼盘调研、二手楼盘成交价格调研、物业价值指标权重评价及各单元户型质量评价等方式，进行客户调研数据的统计分析。最终结合公司开发和经营目标，形成项目销售价格。

发行人房地产项目资质状况如下：

公司名称	资质等级	资质证书编号
之寓置业有限公司	三级	武东开[2019]006 号
武汉光谷地产有限公司	一级	建开企[2013]1289 号
武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司	-	武房开暂[2010]00777 号
博乐市居安地产有限公司	-	新房资[2020]065270031
武汉光谷中心城建设投资有限公司	二级	武东开[2020]0001 号

发行人已完工房地产项目状况如下：

单位：万平方米

序号	项目名称	所属公司	权益比例	项目所在地	产品类型	竣工日期	竣工面积
1	中谷苑	武汉光谷建设投资有限公司	100.00%	武汉	住宅	2009.2.17	13.83
2	梅花坞	武汉光谷建设投资有限公司	100.00%	武汉	住宅	2015.7.30	9.67

序号	项目名称	所属公司	权益比例	项目所在地	产品类型	竣工日期	竣工面积
3	中国长江动力集团有限公司搬迁配套职工限价房	之寓置业有限公司	100.00%	武汉	住宅、商业	2016.12.16	20.80

发行人 2020 年 9 月末已完工房地产项目销售状况如下：

单位：万元、%

序号	项目名称	立项、环评、工程四证、预售证、竣工备案是否齐全	累计完成投资	截至 2020 年 9 月 30 日		
				销售进度	销售总额	未完成销售原因
1	中谷苑	是	34,200.00	100.00	25,000 ¹	已售完
2	梅花坞	是	43,614.00	100.00	89,175	已售完
3	中国长江动力集团有限公司搬迁配套职工限价房	是	64,296.82 ²	81.785	68,997.72	剩余部分转出租
	合计		137,383.82		180,676.72	

注 1：中谷苑项目系发行人按照东湖高新区管委会的要求建设的经济适用房。因此销售总额小于前期投资。

注 2：中国长江动力集团有限公司搬迁配套职工限价房累计完成投资不含转出租部分装修成本。

发行人房地产业务仅为阶段性开展的业务，不属于发行人持续性的业务。

4、道路施工

发行人道路施工业务主要由子公司武汉龙泰开元沥青有限公司运营。主要经营项目为武汉东湖新技术开发区内的道路沥青铺摊施工业务。该项业务采取完全市场化的运营模式，除承接部分园区内的道路沥青铺设工程，也可承接市场上的其他相关业务。

该业务经营模式为：发行人按照业主委托，在指定地点进行施工。一般为包工包料制：发行人承担相应建设过程中的资本金投入和融资。结算方式一般为完工付款至 66.7%，验收付款至 80%，余款在质保期结束后付清。

发行人先后进行了光谷大道（珞瑜东—三环线），光谷大道南延（三环线—外环线），雄楚大街改造，森林大道（三环线—武鄂高速），三环线南段（三环线野芷湖立交东侧落地点—珞瑜东路），科技三路（神墩二路—未来二路），科

技四路（神墩一路—柘树湾路）等的施工。发行人该项业务量主要取决于开发区内道路铺设规划情况。

5、汽车销售及维修业务

发行人通过其子公司武汉龙泰汽车销售服务有限公司进行汽车销售及维修业务，业务范围包括一汽轿车销售有限公司授权的奔腾品牌系列、红旗品牌系列的整车销售及售后服务，一汽马自达汽车销售有限公司授权的马自达品牌轿车的汽车销售及售后服务，汽车配件、橡胶制品、金属材料、五金工具的销售，同时兼营汽车技术信息咨询服务、汽车总成修理、汽车大修、汽车维护。

（1）经营模式及相关情况

发行人的新车销售业务遵守商务部、发改委及国家工商总局于 2005 年 2 月 21 日联合颁布、于 2005 年 4 月 1 日生效的《汽车品牌销售管理实施办法》（以下简称“《办法》”）。《办法》将汽车销售的参与者划分为两类：汽车供货商和汽车经销商。汽车供货商根据《办法》界定为向汽车经销商提供汽车资源的企业，包括汽车生产企业和汽车总经销商。汽车总经销商根据《办法》界定为经境内外汽车生产企业授权，在境内建立汽车销售和服务网络，从事汽车分销活动的企业。汽车经销商根据《办法》界定为经汽车供货商授权，从事品牌汽车销售及服务的企业。根据《办法》，龙泰汽车应归类为汽车经销商。

汽车经销商必须满足下列条件：（a）为法人；（b）由汽车供货商授权销售其汽车；（c）汽车经销商所使用的门店名称、标签及商标须与汽车供货商所授权者一致；（d）其必须拥有与其经营范围及规模相联的营业场所、设施及技术人员；（e）须符合所在地城市发展及城市商业发展的有关规定。根据《办法》，汽车供应商将汽车品牌经销商申请人的相关材料报送国务院工商行政管理部门备案，汽车经销商持予以备案文件到所在地工商行政管理部门办理登记手续。

龙泰汽车根据《汽车品牌销售管理实施办法》的相关规定，与各汽车制造商签订授权经营合同进行经营，授权经营合同的期限一般为 1 至 2 年，均属一级直接授权经营。合同期满经双方协商一致后可续约。

截至 2020 年 9 月末发行人汽车销售业务授权代理情况

授权代理方名称	授权期限
一汽马自达汽车销售有限公司	2019.08.30-2022.08.30
一汽轿车销售有限公司（维修业务）	无明确授权期限

授权代理方名称	授权期限
东风乘用车公司	2019.07.01-2021.07.01

（2）采购模式及相关情况

龙泰汽车与一汽马自达汽车销售有限公司、一汽轿车销售有限公司等厂家签订授权代理合同；并根据销售情况及竞争情况制定采购计划，使用订单采购。按照行业惯例，龙泰汽车在整车采购时以每种车型的厂商核定进价作为固定购买价格，采用现金、银行承兑汇票两种方式预付全额货款。

在龙泰汽车采购整车使用的银行承兑汇票方式项下，由经销商与银行、厂家签订三方协议，厂家给予经销商四个月的承兑免息，银行以整车合格证质押、监管，经销商向银行回款取得合格证。截至 2019 年末，龙泰汽车在合作银行承兑汇票授信额度为 4,500 万元，其中马自达 3,000 万元、风神 1,500 万元，保证金比例为 10%；截至 2020 年 9 月末，龙泰汽车在合作银行承兑汇票授信额度为 2,700 万元，全部为马自达，保证金比例为 10%。

厂家根据其销售系统中经销商提交的采购明细扣款，在确认车款到账后安排发车。通常自车款账至新车到 4S 店的时间约在 30 天内。若是热门车型或厂商暂无库存，新车到 4S 店的时间也会有所增加。新车到达 4S 店后，4S 店会安排购车人提车；若暂无购车人，则将直接进库存。

发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月整车采购情况

单位：万元

供应商名称	采购金额			
	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-9 月
一汽马自达汽车销售有限公司	24,260.19	20,295.67	16,229.48	7,714.04
一汽轿车销售有限公司	134.18	125.80	140.91	39.52
中国第一汽车股份有限公司红旗事业部	59.63	27.92	-	-
东风乘用车公司	13,963.00	9,611.20	8,056.75	3,941.67
合计	38,417.00	30,060.59	24,427.14	11,695.23

发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月整车采购支付方式情况

期间	票据占比	厂家金融占比	电汇占比	合计
2017 年	38%	-	62%	100%
2018 年	42%	-	58%	100%

2019 年	45%	-	55%	100%
2020 年 1-9 月	53%	-	47%	100%

（3）销售模式及相关情况

发行人汽车销售以 4S 店销售服务为主、二级经销网点销售为辅，整车销售业务收入主要为乘用车销售。截至 2020 年 9 月末，龙泰汽车保有 4S 店 1 家，位于东湖高新技术开发区，销售半径主要覆盖武昌区、洪山区、东湖高新区、青山区等区域。发行人 90%以上的汽车销售业务来自其 4S 店，小部分销售收入来自位于黄石市、麻城市、武穴市、咸宁市、蕲春县等地区的二级经销网点。

发行人整车销售中个人销售占比超过 90%。个人销售均为现金或电汇方式结算；部分政府采购或大客户（如大型国企、事业单位）存在赊销，龙泰汽车通过与之签订购销合同确定业务关系，结算周期一般不超过 2 个月。发行人 2017、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月整车销售收入分别为 34,865.00 万元、25,491.85 万元、20,219.45 万元及 12,641.47 万元。发行人近三年及一期整车销售收入呈现下滑的趋势，主要是因为竞争环境日趋激烈，整车销售量有所下降。

发行人整车销售收入明细

单位：万元，台

类别	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1-9 月	
	销售额	销售台数	销售额	销售台数	销售额	销售台数	销售额	销售台数
马自达	22,499.00	1,511	16,609.71	1,118	13,545.62	954	8,974.04	656
奔腾及红旗	384	17	71.95	3	-	-	-	-
风神	11,982	1,369	8,810.19	927	6,673.83	687	3,667.43	401
小计	34,865.00	2,897	25,491.85	2,048	20,219.45	1,641	12,641.47	1,057

（4）盈利模式及相关情况

在整车购销中，龙泰汽车的利润来源主要包括购销差价及厂商的返利。整车销售均有相应销售指导价格作为参考，按照市场公允水平定价。厂商的返利政策因厂商、车型和不同时段都会有不同。厂商的返利主要根据对经销商的评价打分情况确认，评价打分因素的主要包括销售目标达成率、客户满意度、市场占有率、售后服务、业务系统分、增值业务以及市场推广等。返利主要通过经销商下次购车的成本中扣减。

（5）维修服务

龙泰汽车还开展汽车维修服务业务。对于在 4S 店与客户按生产商要求的条款订立的销售合同内写明的维修养护范围，在养护期内一般由 4S 店向客户免费提供维修养护服务，并由生产商向 4S 店补偿该部分费用。此外，4S 店也可采取向客户收费的方式提供销售合同所约定范围以外的额外维修养护服务。汽车维修及养护上游采购主要由龙泰汽车按需向厂家采购，结算一般为预付的方式。

发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月汽车维修养护及其他相关业务收入分别为 1,781.00 万元、2,075.62 万元、2,541.33 万元及 1,485.27 万元，整体趋势稳定。

发行人汽车维修养护及其他相关业务收入明细

单位：万元

类别	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-9 月
马自达维修养护	1,007.00	1,173.30	1,418.38	903.20
奔腾及红旗维修养护	389.00	218.78	-	-
风神维修养护	190.00	400.82	760.14	327.10
其他收入	195.00	282.72	362.81	254.97
小计	1,781.00	2,075.62	2,541.33	1,485.27

6、电子产品销售

发行人通过其子公司武汉长江融达电子有限公司进行电子产品销售业务，业务范围包括电子及通信器材的设计、制造、销售；模具的设计、制造；汽车零部件的制造；铆接机设备的设计、制造、销售；同时兼营餐饮、住宿；汽车运输、修理；百货、食品、汽车零配件销售；物业管理（仅限分支机构）。

发行人电子产品业务以计算机、通信终端、精密冲裁加工、模具、汽车零部件、铆接机设备的设计、制造为主，其中大部分产品用于军工领域。销售模式为发行人与客户签订产品销售合同。在年初确定全年经营计划，并细分经营计划，然后根据销售合同安排生产经营。发行人向上游付款后，上游供应商匹配相应资源，通过装配、调试、检验及入库确认等流程后形成发行人产品。最近三年及一期，发行人电子产品销售业务的收入分别为 1,510.07 万元、2,264.54 万元、1,797.30 万元及 633.51 万元。

7、其他业务

报告期内，发行人其他业务主要包括委贷利息收入、信息管网经营收入、代收代付的水电费收入等，报告期内发行人其他业务收入占比较低。最近三年及一期，发行人其他业务的收入分别为 14,340.09 万元、27,222.87 万元、33,990.24 万元及 20,624.12 万元。

（四）发行人相关业务资质

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人及下属子公司主要业务资质见下表：

截至 2020 年 9 月末发行人及其下属子公司主要业务资质情况

持证单位	证号	资质类别	资质名称	资质有效期	发证机关
武汉光谷中心城建设投资有限公司	武东开[2020]0001号	二级	房地产开发经营	2023.7.23	武汉东湖新技术开发区房产管理局
之寓置业有限公司	武东开[2019]006号	三级	房地产开发经营	2022.4.8	武汉东湖新技术开发区房产管理局
武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司	武房开暂[2010]00777号	-	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质	2021.3.13	武汉市住房保障和房屋管理局
武汉龙泰开元沥青有限公司	D342019765	三级	建筑业企业资质证书	2021.1.24	武汉市城乡建设委员会
博乐市居安地产有限公司	新房资[2020]065270031	-	房地产开发经营	2021.6.30	博尔塔拉蒙古自治州住房和城乡建设局
武汉光谷地产有限公司	建开企[2013]1289号	一级	房地产开发经营	2022.5.13	中华人民共和国住房和城乡建设部

注：博乐市居安地产有限公司为武汉光谷建设投资有限公司全资子公司。武汉龙泰开元沥青有限公司资质临近到期，已计划办理续期。

八、公司所处行业情况

（一）发行人所在行业现状和发展前景

1、城市基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业概况

城市基础设施建设包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。近些年，全国各地城建资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。

中国是世界上最大的发展中国家，基础设施还比较薄弱，这在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。政府一直是中国城市建设的唯一投资者。自 1998 年以来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，而地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

根据《2019 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2019 年末，全国总人口 14.00 亿，城镇人口 8.48 亿，城镇化水平 60.60%。《全国城镇体系规划（2005-2020）》提出，到 2020 年，全国总人口将达 14.50 亿，城镇人口达 8.10 亿-8.40 亿，城镇化水平将达到 56.00%-58.00%。虽然近几年我国城市基础设施投资规模不断加大，但同时我国城市人口急剧扩张、城市规模不断扩大，我国城市基础设施建设与发达国家相比还处在相对较低的水平，交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重等问题长期存在，城市基础设施供应仍显不足，配套功能滞后也十分明显。而且随着我国产业由东部向中西部地区的转移，中部地区将成为承接东部产业转移的基地，土地整理和基础设施建设业务将保持强劲的发展势头。预计未来 10-20 年间，我国城市化进程将步入快速发展阶段，基础设施的规模将不断扩大。同时，随着城市化进程的加快，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。总体来看，城市基础设施行业具有良好的发展前景。

（2）行业政策

国家为推动城市基础设施建设领域的改革，出台了一系列相关政策。原国家体改办出台的《1998 年建设事业体制改革工作要点》为城市基础设施建设投资主体多元化、资金来源多渠道化、筹资方式多样化、产权结构股份化打开了通道。为进一步深化投资体制改革，国务院于 2004 年 7 月 16 日发布了《国务院关于投资体制改革的决定》，明确指出：要转变政府管理职能，确立企业的投资主体地位，企业的投资决策权应由企业自己行使，并提出进一步拓宽企业投资项目的融资渠道。在信贷支持上，2009 年 3 月，中国人民银行和中国银监会联合发布了《关于进一步加强信贷结构调整促进国民经济平稳较快发展的指导意见》，提出支持有条件的地方政府投融资平台通过发行债券拓宽融资渠道。在 2009 年 4 万亿投资的刺激下，城市基础设施建设投资速度猛增，由此造成的投资过热及地方财政隐性债务规模快速攀升，为有序合理地发挥该类政府性投资公司的投融资能力，2010 年“两会”提出了正确处理政府融资平台带来的潜在财政风险和金融风险，随后一批清理及监管政策出台，严控平台债风险。

2010 年国务院出台《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》国发〔2010〕19 号文对融资平台债务进行全面清理（1）对于因承担公益性项目建设举借、主要依靠财政性资金偿还的债务不得再继续通过融资平台公司融资，应通过财政预算等渠道，或采取市场化方式引导社会资金解决建设资金问题。（2）融资平台公司因承担公益性项目建设举借、项目本身有稳定经营性收入并主要依靠自身收益偿还的债务及融资平台公司因承担非公益性项目建设举借的债务，要继续按协议提供贷款，推进项目建设。同时，国发〔2010〕19 号对资产质量提出进一步要求，学校、医院、公园等公益性资产不得作为资本注入融资平台公司。

2010 年银监会出台《关于地方政府融资平台贷款清查工作的通知》及相关监管文件，并建立了“名单制”，对名单以外的融资平台不得发放贷款。2012 年，银监会出台《关于加强 2012 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》进一步对融资平台存量贷款处理原则进行规范，按照不同的风险定性结果（全覆盖、基本覆盖、半覆盖、无覆盖），对融资平台的存量贷款出台了不同的风险缓释措施，以降旧控新为重点，以提高现金流覆盖率为抓手，有效防范平台贷款风险。按照“保在建、压重建、控新建”的要求，严格准入标准；严格把握贷款投向，

优先保证重点在建项目需求；严格新增贷款条件，确保达到现金流覆盖、抵押担保、存量贷款整改和还款资金落实等方面的要求。

2010 年国家发改委《关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》发改办财金〔2010〕2881 号，凡是申请发行企业债券的投融资平台公司，其偿债资金来源 70%以上（含 70%）必须来自公司自身收益，且公司资产构成等必须符合国发〔2010〕19 号文件的要求。经营收入主要来自承担政府公益性或准公益性项目建设，且占企业收入比重超过 30%的投融资平台公司发行企业债券，除满足现行法律法规规定的企业债券发行条件外，还必须向债券发行核准机构提供本级政府债务余额和综合财力的完整信息，作为核准投融资平台公司发行企业债券的参考。如果该类投融资平台公司所在地政府负债水平超过 100%，其发行企业债券的申请将不予受理。

2012 年 12 月 24 日四部委联合下发了财预〔2012〕463 号，通过规范融资方式、制止违规担保等措施约束地方政府及其融资平台政府性债务规模的无序扩张。财预〔2012〕463 号文件的出台，化解了地方政府债务不断累积的长期担忧，长期来看，融资平台债务风险应将有所下降，但短期内地方政府及其融资平台的资金周转将受到一定的冲击。

2017 年三部委《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》财预〔2017〕50 号，要求加快政府职能转变，处理好政府和市场的关系，进一步规范融资平台公司融资行为管理，推动融资平台公司尽快转型为市场化运营的国有企业、依法合规开展市场化融资，地方政府及其所属部门不得干预融资平台公司日常运营和市场化融资。

2018 年财政部《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》财金〔2018〕23 号，提出除购买地方政府债券外，不得直接或通过地方国有企事业单位等间接渠道为地方政府及其部门提供任何形式的融资，不得违规新增地方政府融资平台公司贷款。

整体看，通过多次分类整合，不同类型债务及融资平台得到逐步整理规范，在政策不断细化的大背景下，政府投融资平台逐步出现两极分化，有条件的平台将获得更多政府及信贷等支持，未来在城市发展中起到更加突出的作用，无条件的平台将出现功能弱化，面临调整。

（3）中国基础设施建设发展展望

2015 年以来，我国对以交通、能源、棚户区改造、节能环保等为重点的多领域基础设施建设和民生工程的投资建设进一步增强。作为经济稳定增长的一大政策着力点，这些领域基础设施项目的扎实推进不仅直接拉动了经济增长、提升了就业空间，还为经济发展注入了强大的后劲，也通过改善民生让人民群众享受到了改革的红利。

截至 2019 年底，中国城镇化率为 60.60%，较 2018 年提高 1.02 个百分点，相较于中等发达国家 80%的城镇化率，中国城镇化率仍处于较低水平，未来城市基础设施建设仍是中国社会发展的重点之一。在国家强调坚持稳中求进的工作总基调背景下，基础设施投资是中国经济稳增长的重要手段。2019 年 3 月 5 日，中央政府发布的《2019 年政府工作报告》对中国政府 2019 年工作进行了总体部署，中国城市基础设施建设将继续在棚户区改造、市政基础设施建设、新型城市建设等方面维持较大投资规模。虽然近几年我国城市基础设施投资规模不断加大，但同时我国城市人口急剧扩张、城市规模不断扩大，我国城市基础设施建设与发达国家相比还处在相对较低的水平，交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重等问题长期存在，城市基础设施供应仍显不足，配套功能滞后也十分明显。而且随着我国产业由东部向中西部地区的转移，中部地区将成为承接东部产业转移的基地，土地整理和基础设施建设业务将保持强劲的发展势头。总体来看，城市基础设施行业面临较好的发展空间和发展机遇。

（4）武汉市城市基础设施建设行业的现状和前景

近年来，武汉市依托其丰富的资源、广阔的市场和良好的经济基础，抓住机遇，以建设国家中心城市和国际化大都市的目标为导向，大力调整经济结构，积极扩大开放，深化体制改革，加快基础设施建设。根据《武汉市 2019 年国民经济和社会发展统计公报》，2019 年武汉市基础设施投资较 2018 年增长 12.9%。2019 年武汉市城市功能体系加快完善：强化规划先导作用，城市总体规划、长江新城总体规划编制完成，快速路网、轨道交通等专项规划加快修编，东湖绿道获国际规划卓越奖；完善综合交通体系，长江中游航运中心建设加快推进，江海直达千箱级集装箱示范船成功首航，阳逻国际港集装箱吞吐量达到 169 万标箱，同比增长 8.1%；目前已建成运营轨道交通 1 号线、2 号线一期、机场线、2 号线南

延线、4 号线、3 号线、6 号线、7 号线、8 号线一期、8 号线三期、阳逻线、11 号线东段（光谷火车站—左岭）、纸坊线、蔡甸线，总运营里程达 339 公里。2019 年，全年开工建设海绵城市 50.00 平方公里，完成海绵城市建设 40.69 平方公里。新增路灯 28,568 盏，比上年增长 307.6%。新建成微循环道路 129 条。2019 年，全市建成区绿地面积 25,866.47 公顷，比上年增加 3,458.24 公顷。人均公园绿地面积 10.19 平方米，建成区绿化覆盖率达 40.02%。全年新增绿地 650 万平方米，新建绿道 303.44 公里，新建公园 3 个。公园总数 85 个，总游人次 10,700 万人次。

根据《武汉市城市总体规划（2010-2020）》，武汉城市经济社会发展目标是：坚持可持续发展战略，完善城市功能，发挥中心城市作用，将武汉市建设成为经济实力雄厚、科学教育发达、产业结构优化、服务体系先进、社会就业充分、空间布局合理、基础设施完善、生态环境良好的现代化城市，成为促进中部地区崛起的重要战略支点和龙头城市、“全国两型社会”建设典型示范区，为建设现代化国际性城市奠定基础；积极转变经济发展方式，开拓国际、国内市场，增强交通、流通优势，提高自主创新能力，调整优化产业结构，坚持走新型工业化和创新型发展道路，突出商贸城市的职能，形成以高新技术产业为先导、先进制造业和现代服务业为支撑的产业发展格局。

根据《武汉市城市总体规划（2010-2020）》，武汉市的主要职能是湖北省政治、经济、文化、科技中心，我国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉城市建设的首要目标是：加快城市建设现代化进程，提供多元化、多层次的公共服务和现代化的交通与基础设施体系，普遍提高人民居住水平，创造高质量的居住生活环境，建设宜居城市；调整优化城市产业布局，建设先进制造业基地，构筑“高增值、强辐射、广就业”的现代服务体系，成为对资本和人才最具吸引力的创业城市；保护“江、湖、山、田”的自然生态格局，构成合理的生态框架，建成山清水秀、人与自然和谐、具有滨江滨湖特色的生态城市；保护历史文化名城，彰显城市文化内涵，建设高品质的文化城市。依据《武汉市城市总体规划（2010-2020）》，武汉市将继续加大对城市基础设施建设的投入，未来几年武汉市的基础设施建设将得到更大的发展。

2、产业园开发与运营行业

（1）我国产业园开发与运营行业现状与前景

①行业发展现状

园区开发行业属于房地产的细分行业之一，面临着与整体房地产行业相类似的行业环境，但从经营目标、盈利模式、政策调控等方面，园区开发类企业与一般的房地产开发企业有着明显的不同。

园区开发类企业以园区开发和运营为主要职能，其经营目标主要为：以园区为房产建设、招商引资、专业服务的基地，推动产业集聚效应以及整个园区内企业的自主创新能力。基于上述目标，园区开发类企业在追求企业效益的同时，也体现了突出的社会效应。园区开发型企业以物业租售为主要收入来源，但同时还承担了政策引导、加强区域经济功能、提高产业竞争力等功能。

盈利模式方面，园区开发类企业收入主要来源于工业地产、配套商品住宅的租赁和销售以及围绕工业地产开展的配套、增值服务。相比较其它房地产类企业，投资者在开发区置业的主要目的是扩大再生产，投机性客户的比例较低，非理性上涨的空间有限，盈利空间也处于相对合理的水平。

政策调控影响方面，近年来，从中央到地方各级政府出台了一系列旨在控制房价过高、过快增长的调控政策，重点是针对普通商品住宅开发企业，而对园区开发类企业并未直接提出针对性很强的调控政策，企业经营活动受到的负面影响比较有限。由于园区房地产业务面临的客户对象大多是从事研发、制造型企业，在中国经济增长增速仍较快的大环境下，研发办公楼、配套居住型物业具有较强的刚性需求，园区开发类企业的物业租售价格的持续坚挺和连年保持的低空置率充分说明，房地产政策调控对园区开发类企业的影响相对有限。

从行业竞争情况来看，目前园区开发类企业主要是依托于所在地区的各类开发区进行物业开发，大多数企业具有一定的国有背景，在当地具有较强的资源获取能力和品牌知名度，因此面临的区域竞争相对较小。但近年来，部分经验实力较强的企业开始逐步参与外地市场的竞争，积极获取市场资源，在全国多个开发区进行园区开发建设。

②行业发展前景

借鉴国外工业园区发展的经验，工业园区的发展历经了从初级工业园到产业综合体的转变（代表案例如美国硅谷、新加坡裕隆）。我国的工业园区经过 30 多

年的发展，目前正处在产业转型和升级的过程中，虽然有部分国家级产业园区逐步发展到类似美国硅谷和新加坡裕隆的产业综合体模式，但我国多数工业园区仍处在初级阶段，尚不能达到集聚产业的目的。我国当前工业经济正在朝着产业升级、产业转型、产业集聚化的模式发展，现有的多数工业园区不能满足产业升级的需求。

根据“十三五规划”纲要（以下简称“《纲要》”），贯彻落实新发展理念、适应把握引领经济发展新常态，必须在适度扩大总需求的同时，着力推进“供给侧”结构性改革，使供给能力满足广大人民日益增长、不断升级和个性化的物质文化和生态环境需要。

（2）武汉市产业园开发与运营行业现状与前景

截至目前，武汉市拥有三个国家级开发区和十二个省级经济开发区，其中东湖高新区是国务院批准的继中关村之后的第二个国家自主创新示范区，得到了国家、湖北省及武汉市各级政府的大力支持。

2018 年是“十三五”规划进一步落实的关键年份，国家“十三五”规划发展纲要以基础工业、新型制造业、战略性新兴产业、现代服务业、互联网产业五大产业为主线，规划我国未来产业升级发展蓝图。其中新型制造业、战略性新兴产业和互联网产业也是东湖高新区产业发展的优势与重心所在。为此，东湖高新区先后出台了《关于加快众创空间建设发展的支持意见》、《关于促进工业经济平稳较快发展的实施意见》、《科技企业孵化器（加速器）建设管理若干规定》等多项引导政策，大力支持东湖高新区维持优势、拓宽出路、实现跨越式发展。

2019 年，东湖高新区企业总收入突破 1.2 万亿元（已连续五年突破万亿元），实现 GDP 增长 9.4%；完成规模以上工业总产值 2,429.51 亿元，增长 8.2%；固定资产投资 976.65 亿元，增长 12.8%；招商引资总额 763.30 亿元，到位资金和实际利用外资总额均列全市第一；一般公共预算总收入 269.39 亿元，增长 5.6%；其中，地方一般公共预算收入 163.52 亿元，增长 9.2%。2019 年，东湖高新区新注册企业 2.7 万多家，增长 35.91%，企业主体突破 10 万大关；平均每个工作日新增企业 120 多家、高新技术企业 1.7 家。全年新增高新技术企业 571 家，总数达 2,899 家；新增上市公司 3 家，总数达 44 家；独角兽企业达 6 家。在全国 169

个国家级高新区最新排名中，东湖高新区综合实力上升一位，居全国第四，仅次于北京中关村、深圳和上海张江。

东湖高新区三十年发展历程已取得一定的成绩，在未来的发展中，东湖高新区将继续利用好“双自联动”政策优势，争创综合性国家产业创新中心核心区。依据《中国光谷 2035 创新驱动发展战略行动纲要》，明确了下一个 30 年“三步走”的总体部署：第一步，到 2020 年，光电子信息产业全球竞争优势进一步巩固，基本建成具有世界影响的“芯-屏-端-网”万亿产业集群，“中国光谷”影响力大幅提升；第二步，到 2035 年，进入全球高科技园区前列，初步建成“世界光谷”。第三步，到本世纪中叶，成为具有全球影响力的创新创业中心，全面建成“世界光谷”。武汉市作为国家中心城市的定位、不断提升的交通枢纽地位、丰富的人力资源以及各级政府机构的大力支持，将成为东湖高新区继续快速发展的重要依托。而发行人作为武汉市和东湖高新区重要的产业园开发与运营主体，也将持续受益于武汉市及东湖高新区不断提升的经济、社会发展水平。

3、乘用车经销行业

（1）我国乘用车经销行业的现状与前景

近年来，随着我国经济持续高速发展，国民可支配收入水平大幅提升，人们生活质量日益提高，汽车已经逐渐进入到寻常百姓家中，带动了我国汽车销售行业的迅猛发展。据中国汽车工业协会统计，2017 年至 2019 年我国汽车销售量分别为 2,887.89 万辆、2,808.10 万辆和 2,576.90 万辆，其中乘用车销售量分别为 2,471.83 万辆、2,371.00 万辆和 2,144.40 万辆；2019 年，汽车销售量和乘用车销售量同比下降 8.2%和 9.6%，行业主要经济效益指标增速趋缓，增幅回落，一方面由于购置税优惠政策全面退出造成的影响；另一方面受宏观经济增速回落、中美贸易战，以及消费信心等因素的影响，短期内面临较大压力。另根据《中国国民经济和社会发展统计公报》显示，2017 年至 2019 年各年末我国民用汽车保有量分别为 21,743 万辆、24,028 万辆和 26,150 万辆。总体看来，目前，我国汽车产业仍处于普及期，有较大的增长空间，在供求两端的双重推动下，我国汽车销售市场发展良好，尤其是民用汽车成为了拉动市场销售额增长的重要力量。

2017 年至 2019 年我国汽车销量情况如下：

单位：万辆

年份	汽车销量	增长率	民用汽车保有量	增长率
2019	2,576.90	-8.20%	26,150	8.83%
2018	2,808.10	-2.76%	24,028	10.51%
2017	2,887.89	3.04%	21,743	11.85%

数据来源：中国国民经济和社会发展统计公报、中国汽车工业协会

汽车产业是国民经济重要的支柱产业，在国民经济和社会发展中发挥着重要作用。2009 年以来，国家各级主管部门对乘用车经销行业也给予了极大的政策支持。2009 年 3 月 20 日，中国国务院正式对外发布了《汽车产业调整和振兴规划》（以下简称“《振兴规划》”），为我国汽车产业的发展指明了道路。《振兴规划》明确提出，我国未来将明显改善汽车消费环境，建立完整的汽车消费政策法规框架体系、现代化的汽车服务体系和智能交通管理系统，建立电动汽车基础设施配套体系，为汽车市场稳定发展提供保障；进一步优化市场需求结构，调整小排量乘用车市场份额；鼓励新能源汽车发展。2009 年 3 月 30 日，商务部、工业和信息化部、公安部、财政部、税务总局、工商总局、银监会和保监会联合发布《关于促进汽车消费的意见》（商建发〔2009〕114 号），积极促进汽车销售，推动汽车市场健康有序发展，进一步提高汽车营销和服务水平。2011 年 12 月 22 日，商务部出台了关于促进汽车流通行业“十二五”发展的指导意见，提出了要进一步扩大汽车流通规模，实现 2015 年二手车交易量超过 1,000 万辆，比“十一五”末翻一番的目标。并提出进一步完善汽车流通网络，促进农村汽车销售服务网络发展，实现报废汽车回收站服务网络县、区、市全覆盖。并设定了要完善汽车营销和服务体系，积极培育二手车市场、促进和规范汽车零配件流通及加速旧车报废更新等“十二五”期间主要任务。2016 年 3 月，国务院印发《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，提出了汽车行业要增加节能环保工程技术和设备制造能力，加快汽车尾气净化等新型技术装备研发和产业化；采用境外投资、工程承包、技术合作、装备出口等方式，开展国际产能和设备制造合作，推动装备、技术、标准、服务走出去。2017 年 4 月，国务院印发《汽车产业中长期发展规划》，提出了完善创新、大力发展新能源汽车和智能网联汽车、完善中国汽车质量品牌建设等重点任务。

此外，售后服务是乘用车经销企业另一收入来源。随着我国汽车保有量基数逐年增加，汽车售后服务的市场规模每年稳定扩容。按国际惯例，在一个完全成熟的国际化汽车市场里，汽车的销售利润约占整个汽车业利润的 20%，零部件供应利润约占 20%，其他 60% 的利润是在服务领域中产生的。由于市场发展水平的局限，与英美等发达国家相比，我国的汽车售后服务市场总体水平依然落后，而随着我国国内汽车市场和产业链的逐渐成熟，我国汽车售后服务市场具备广大的增长空间和发展潜力。

整体而言，随着我国国民经济不断增长、居民可支配收入不断增加以及城镇化水平的不断提高，我国乘用车经销行业仍具有很大的发展空间。

（2）武汉市汽车销售行业的现状与前景

武汉市是我国重要的汽车工业基地之一，是东风汽车公司总部所在地，目前以沌口为核心的汽车产业集群已经基本形成，东湖开发区、东西湖区、蔡甸区以及汉阳的汽车零部件企业布局也初具规模，汽车零部件的产品种类和生产能力均大幅提高，汽车研发和创新能力不断增强，节能和新动力汽车研发及产业化取得明显进展，汽车销售规模与日俱增，汽车销售金额逐年增长。

在汽车产能和居民可支配收入稳步提升的大背景下，武汉市汽车销售市场展现出蓬勃发展的良好态势。根据《武汉市国民经济和社会发展统计公报》显示，2017 年至 2019 年，武汉市汽车拥有量分别为 261 万辆、312 万辆和 350.9 万辆，武汉市汽车市场持续增长。

面向未来，武汉市汽车产业在“十三五”期间将以自主创新、打造品牌为重点，支持整车企业发展壮大，加快发展新能源汽车，推动整车轻量化，在动力系统、前端集成系统等领域培育一批专业化、系列化、模块化的汽车零部件企业。加快推进部分国际品牌和比亚迪、扬子江、金龙等新能源汽车项目，推动车联网和智能汽车的研发和产业化，致力打造世界级汽车之都。到 2020 年，武汉汽车产能预计将达到 350 万辆，约占全国 10%，汽车产业产值预计将达到 7,000 亿元，成为支柱产业中强大的一支。

（二）发行人的行业地位及竞争优势

1、行业地位

发行人自成立以来，一直承担着武汉东湖高新区基础设施建设、产业投资基金等职责，是武汉东湖新技术开发区最重要的开发经营与投融资主体。发行人一直受到武汉市及东湖高新区政府的重点扶持，在日常工作开展过程中与市政府各职能部门始终保持着良好的关系。近年来发行人经营规模和经营实力不断壮大，在东湖高新区内基础设施建设、物业经营、汽车销售、产业投资等方面具有很强的竞争力，区域行业垄断优势明显。随着在我国科技发展战略中重要地位的日益凸显，武汉东湖高新区必将迎来更多优质高新技术企业的入驻，区内企业及居民对基础设施建设、物业经营等方面将长期保持旺盛需求，发行人的区域行业龙头地位有望得到进一步的巩固和提升。

2、竞争优势

（1）区位优势

武汉市历来被称为“九省通衢”之地，是中国内陆重要的水陆空交通枢纽之一，距离北京、上海、广州、成都、西安等国内主要城市均在 1,000 公里车程左右，是中国经济地理的“心脏”，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。武汉市辖区内交通网络发达，高铁网辐射大半个中国，多条高速公路和国道、省道在此交汇。同时，武汉市已形成“干支一体，通江达海”的水运客货运输网络。武汉港是我国长江流域的重要枢纽港和对外开放港口，武汉天河机场是华中地区唯一可办理落地签证的出入境口岸，为全国八大区域性枢纽机场之一，优越的区位优势极大推动了武汉市经济的快速发展。

东湖高新区位于武汉市东南部洪山区、江夏区境内，由关东光电子产业园、关南生物医药产业园、汤逊湖大学科技园、光谷软件园、佛祖岭产业园、机电产业园等园区组成。园区周边科研院所、大专院校群是其科技与产业依托的重要基础。东部及南部开阔的农村用地为开发区产业发展提供了用地空间。良好的地理区位为发行人经营实力的进一步增强提供了良好的发展环境。

（2）区域资源优势

目前，东湖高新区规划总面积 518 平方公里，下辖 8 个街道，人口 180 多万。区内集聚了武汉大学、华中科技大学等 42 所高等院校、56 个国家及省部级科研院所、65 名两院院士、30 多万专业技术人员，是中国三大智力密集区之一。同时，东湖高新区诞生了一批国内外领先的科技创新成果，是我国第一根光纤及

第一套光传输系统的诞生地。区内主导制定了国家标准 7 项，在光通信领域提出 4 项国际标准，实现了我国在光通信领域国际标准零的突破；自主研发的光电子产品在我国载人航天、“嫦娥一号”奔月上得到应用；移动道路测量系统为青藏铁路信息化建设做出了贡献；开发了我国第一台具有自主知识产权、拥有 49 项专利的红光高清视盘机（NVD），并实现产业化；成功开发出全球首台 71 英寸 LCOS 激光显示器；长江存储、烽火科技、长飞光纤、武汉新芯和华星光电（武汉）等诸多高新技术企业成为我国在芯片领域、光通信领域和光电面板领域的主力军。丰富的区域资源为东湖高新区未来的发展营造了良好的环境。

（3）行业垄断优势

作为东湖高新区最重要的基础设施投资和建设、园区开发以及高新区内产业投资主体，发行人在东湖高新区内基础设施建设、物业管理、汽车销售等领域具有举足轻重的地位和作用，自成立以来一直受到湖北省、武汉市、东湖开发区各级政府的重点支持，在项目的争取和运营方面具有一定垄断优势。未来随着东湖开发区经济实力的进一步提升，发行人的垄断地位将越来越明显。

（4）政策支持优势

作为国家自主创新示范区，东湖高新区将建设成为“推动资源节约型、环境友好型社会建设和创新驱动发展的典范”，因此，东湖高新区的发展得到了湖北省和武汉市政府的高度重视，各级政府从股权激励、科技金融改革、税收、人才引进和培养等多个方面给予东湖高新区政策上和资金上的大力支持。

作为东湖高新区重要的投融资及建设主体，发行人在当地基础设施建设等领域具有举足轻重的地位和作用，受到了东湖高新区管委会在资本金注入、优良资产注入、项目融资以及债务偿还安排等多方面支持。东湖高新区政府对发行人投资建设的基础设施工程给予充分的政策优惠，项目的审批流程和征地拆迁等工作均得到相关部门的积极配合，为湖北科投的快速发展提供了坚实的保障。

（5）良好的可持续发展优势

发行人的经营资产大多具有长期稳定的投资收益。此外，发行人拥有丰富的财务资源，优质的实体资产以及良好的资信条件，与众多金融机构保持着良好的合作关系，获得各银行较高的授信额度，融资渠道通畅。截至 2020 年 9 月末，发行人本部及子公司在银行的授信总额共 1,819.14 亿元，其中已使用授信额度

987.49 亿元，未使用授信额度 831.65 亿元。发行人具备较强的融资能力，为确保项目建设资金来源稳定、促进业务发展创造了有利条件。

九、发展战略目标

发行人以东湖高新区发展目标为先导，以公司发展目标为支撑，坚持东湖高新区和发行人同步发展的“协同并进”战略目标。到 2020 年，主要发展目标：

1、有力推动示范区发展建设

促进形成有利于自主创新的体制机制。在东湖高新区创新平台工作体系中，担当市场化运营子平台，为创新平台与创新资源的高效对接建设通道，推动提升重大科技成果的转化率和科技创新对武汉市经济发展的贡献度，为完善政产学研用自主创新体系做出贡献。

加快培育产业集群和创新型企业。建立起比较完善的重大项目发掘机制和投资促进机制，持续投资支持重大科技成果转化和产业化，促进在东湖高新区形成若干具有技术主导权的产业集群及一批具有国际影响力的创新型企业，帮助一批企业在新三板和创业板挂牌，推动示范区成为战略性新兴产业策源地。到“十三五”末，集团投资支持的企业达到 400 家以上，形成年产值 2,000 亿以上。

探索形成园区规划建设统筹新机制。成为示范区园区建设主力军，统筹各子公司承接示范区扩区资源，促进空间布局合理、产业规划到位，显著提升园区产业聚集和可持续发展水平。“十三五”期间累计实现园区土地开发整理 50 平方公里以上，投资建设项目落地载体 400 万 m²。

构建统一高效的科技金融服务体系。建立起示范区统一的科技金融服务平台，形成不同发展阶段科技型企业提供一体化支持的科技金融服务体系。“十三五”期间，通过担保、小额贷款、商业保理等科技金融创新业务支持示范区企业 1,500 家以上。

2、努力实现公司跨越式发展

股东价值充分保证。提高资产运作效率，实现资产保值增值，与股东形成一致的价值追求，不断提高股东回报。

管理水平显著提高。公司治理结构更加完善，职能管理水平优秀，形成规范有力、高效有序、母子公司协同发展的集团管控体系。

优质资产整合上市。力争实现上市目标，建立集团在资本市场的可持续融资渠道，提升融资能力，建设好面向东湖高新区的融资平台。

员工价值有效体现。为员工搭建良好的发展平台，员工综合素质不断提高，处于国内同行业前列，员工薪金收入与集团利润总额保持同步增长。

主要财务指标明显改善。基于经营品质优化的前提下，“十四五”期间在总资产、净资产、营业收入、净利润、净资产收益率方面实现更高的水平。

十、发行人及其董事、监事、高级管理人员违法、违规及受处罚的情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规行为或因重大违法违规行为受处罚的情况。发行人董事、监事及高级管理人员不存在重大违法违规行为或因重大违法违规行为受处罚的情况。

十一、公司独立性情况

发行人是依据《公司法》组建的国有控股有限责任公司，独立核算、自主经营、自负盈亏。发行人具有独立的企业法人资格，发行人与控股股东和实际控制人及其他关联方在业务、人员、资产、机构和财务方面界限清晰，能够自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

（一）业务方面

发行人是由武汉东湖新技术开发区管理委员会完全控股的企业，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

（二）人员方面

发行人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。发行人的总经理、副总经理和财务负责人等高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生。发行人在人员方面与其股东有效分开，具有完整的人员独立性。

（三）资产方面

发行人与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于公司的生产经营活动。

（四）机构方面

发行人与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

（五）财务方面

发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系、并独立开设银行账户、纳税、作出财务决策。公司根据经营需要独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。公司不存在与控股股东共用银行账户的情况，控股股东未干预公司的会计活动，公司独立运作，独立核算，独立纳税。

十二、关联交易情况

（一）母公司及最终控制方情况

发行人母公司及最终控制方情况

公司名称	与本公司关系	注册地	持股比例	表决权比例
武汉东湖新技术开发区管委会	控股股东	湖北省武汉市武昌区珞喻路 546 号	98.26%	98.26%

（二）一级子公司情况说明

见“第五节发行人基本情况/五、发行人组织结构和重要权益投资情况/（四）发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

（三）合营及联营企业情况说明

截至 2019 年末发行人合营及联营企业情况

单位：万元、%

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
1、武汉智能装备工业技术研究院有限公司	武汉市	武汉市	科学研究和技术服务业	50.00		权益法

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		会计处理方法
				直接	间接	
2、武汉新能源研究院有限公司	武汉市	武汉市	科学研究和技术服务业	50.00		权益法
3、武汉导航与位置服务工业技术研究院有限责任公司	武汉市	武汉市	科学研究和技术服务业	40.00		权益法
二、联营企业						
1、湖北国投检验检测认证股份有限公司	武汉市	武汉市	租赁和商务服务业	33.33		权益法
2、武汉东湖氢能产业投资有限公司	武汉市	武汉市	租赁和商务服务业	28.00		权益法
3、武汉中极氢能产业创新中心有限公司	武汉市	武汉市	科学研究和技术服务业	42.86		权益法
4、武汉地质资源环境工业技术研究院有限公司	武汉市	武汉市	科学研究和技术服务业	22.50		权益法
5、武汉光谷烽火投资基金管理有限公司	武汉市	武汉市	租赁和商务服务业	45.00		权益法
6、武汉光电工研育成投资基金合伙企业（有限合伙）	武汉市	武汉市	租赁和商务服务业	20.00		权益法
7、武汉华星光电半导体显示技术有限公司	武汉市	武汉市	科学研究和技术服务业	57.02		权益法
8、武汉华星光电技术有限公司	武汉市	武汉市	科学研究和技术服务业	39.95		权益法
9、武汉育成基金管理有限公司	武汉市	武汉市	租赁和商务服务业	30.00		权益法
10、武汉光谷智慧科技有限公司	武汉市	武汉市	信息传输、软件和信息技术服务业	35.00		权益法
11、武汉花山生态新城投资有限公司	武汉市	武汉市	租赁和商务服务业	18.07		权益法
12、武汉长江大数据交易中心有限公司	武汉市	武汉市	信息传输、软件和信息技术服务业	39.00		权益法
13、国开（湖北）投资有限公司	武汉市	武汉市	租赁和商务服务业	40.00		权益法
14、湖北长江书法艺术发展有限公司	武汉市	武汉市	文化、体育和娱乐业	20.00		权益法
15、武汉光谷国际医疗有限责任公司	武汉市	武汉市	租赁和商务服务业	48.72		权益法
16、武汉泰然生物谷有限公司	武汉市	武汉市	房地产业	30.00		权益法
17、武汉长江融达电子有限公司职工医院	武汉市	武汉市	医疗卫生服务	30.00		权益法
18、武汉光谷加速器投资发展有限公司	武汉市	武汉市	租赁和商务服务业	45.00		权益法

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		会计处理方法
				直接	间接	
19、武汉东湖综保区保税展示交易有限公司	武汉市	武汉市	批发和零售业	35.00		权益法
20、武汉东湖综保区保税物流有限公司	武汉市	武汉市	交通运输、仓储和邮政业	40.00		权益法
21、武汉国科量子通信网络有限公司	武汉市	武汉市	科学研究和技术服务业	40.00		权益法
22、武汉北辰领航商务会展有限公司	武汉市	武汉市	租赁和商务服务业	30.00		权益法
23、武汉光谷生物产业高端人才创业投资有限公司	武汉市	武汉市	租赁和商务服务业	20.00		权益法
24、武汉光谷人才投资管理有限公司	武汉市	武汉市	租赁和商务服务业	34.00		权益法
25、湖北集成电路产业投资基金股份有限公司	武汉市	武汉市	金融业	40.00		权益法
26、武汉科融成长创业投资管理有限公司	武汉市	武汉市	租赁和商务服务业	40.00		权益法
27、武汉光谷科信小额贷款股份有限公司	武汉市	武汉市	租赁和商务服务业	20.00		权益法
28、武汉天喻信息产业股份有限公司	武汉市	武汉市	电子元件	16.81		权益法
29、武汉璞华留学生创业园科技服务有限公司	武汉市	武汉市	租赁和商务服务业	40.00		权益法
30、中部知光技术转移有限公司	武汉市	武汉市	科学研究和技术服务业	40.00		权益法
31、武汉中科通达高新技术股份有限公司	武汉市	武汉市	IT 服务	11.46		权益法
32、智盈新成（武汉）股权投资管理有限公司	武汉市	武汉市	股权投资	45.00		权益法
33、湖北新盖世信息科技有限公司	武汉市	武汉市	服务业	40.00		权益法
34、武汉博沃生物科技有限公司	武汉市	武汉市	制造业	20.73	4.70	权益法
35、武汉中科医疗科技工业技术研究院有限公司	武汉市	武汉市	科学研究和技术服务业	50.00		权益法
36、国家集成电路产业投资基金二期股份有限公司	武汉市	武汉市	科学研究和技术服务业	7.348		权益法
37、武汉海兰鲸科技有限公司	武汉市	武汉市	科学研究和技术服务业	30.00		权益法
38、武汉光谷智能网联汽车创新中心有限责任公司	武汉市	武汉市	科学研究和技术服务业	21.00		权益法
39、武汉光宏科创投资基金合伙企业（有限合伙）	武汉市	武汉市	股权投资	50.00		权益法

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		会计处理方法
				直接	间接	
40、武汉生物样本库有限公司	武汉市	武汉市	科学研究和技术服务业	27.32		权益法
41、武汉宏科创业投资管理中心（有限合伙）	武汉市	武汉市	股权投资	50.00		权益法
42、武汉光谷烽火光电子信息产业投资基金合伙企业（有限合伙）	武汉市	武汉市	股权投资	47.73		权益法

注：1、发行人下属子公司武汉光谷产业投资有限公司持有武汉智能装备工业技术研究院有限公司和武汉新能源研究院有限公司的股权比例均为 50%，但由于武汉光谷产业投资有限公司持有上述公司的股权未超过半数（即 50%），且对上述两家公司无实际控制权，因此未将上述两家公司纳入合并报表范围。

2、由于一级子公司武汉光谷产业投资有限公司对武汉光电工业技术研究院有限公司是 100%持股，武汉光电工业技术研究院有限公司对武汉育成基金管理有限公司持股 30%，具有重大影响，武汉育成基金管理有限公司是合伙企业的普通合伙人，具有控制权。

3、2014 年 12 月，华能贵诚信托有限公司（代表华能信托-华楚投资 1 号集合资金信托计划）以现金出资 72,600.00 万元对武汉花山生态新城投资有限公司增资，增资后其注册资本变更为 182,600.00 万元，导致发行人对其持股比例由原来 30%降至 18%，但发行人对其派出董事，对其经营决策具有重大影响，因此对该项投资采取权益法核算。

4、发行人子公司武汉光谷创业投资基金有限公司是武汉天喻信息产业股份有限公司的第二大股东，并派出董事，对其经营决策具有重大影响，因此对该项投资采取权益法核算。

5、发行人对武汉中科通达高新技术股份有限公司派出董事，具有重大影响。

6、发行人主要通过武汉光华半导体显示产业发展基金合伙企业（有限合伙）对武汉华星光电半导体显示技术有限公司出资，发行人作为武汉光华半导体显示产业发展基金合伙企业（有限合伙）的有限合作人不对企业进行日常管理，进而对武汉华星光电半导体显示技术有限公司没有实际控制权，故未进行并表。

（四）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
艾格太阳能（武汉）有限公司	被投资单位
武汉光谷地产有限公司	被投资单位
武汉光谷联合股份有限公司	被投资方单位实际控制人

（五）关联方应收应付款项情况

发行人关联方应收应付款项情况

单位：万元

项目	关联方	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收账款	武汉东湖新技术开发区管理委员会	78,997.53	68,550.15	60,878.71
其他应收款	武汉东湖新技术开发区管理委员会	439,312.37	262,041.67	208,467.78
	武汉智能装备工业技术研究院有限公司	10,900.00	9,900.00	4,900.00
	艾格太阳能有限公司	1,508.00	1,508.00	-
	武汉光谷地产有限公司	72,059.14	63,659.14	43,835.07
预付款项	武汉光谷地产有限公司	6,156.33	9,219.48	7,018.18
	武汉光谷联合集团有限公司	7,601.21	6,837.24	4,958.64
其他应付款	武汉光谷地产有限公司	135.00	5,136.72	5,136.72

(六) 关联方采购商品/接受劳务情况

1、发行人向关联方采购商品、接受劳务情况

发行人关联方采购商品、接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年	2018 年	2017 年
武汉光谷联合集团有限公司	代建工程款	市场价格	17,549.43	20,715.67	27,843.74

2、发行人向关联方出售商品、提供劳务情况表

发行人向关联方出售商品、提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年	2018 年	2017 年
武汉东湖新技术开发区管理委员会	代建管理费	代建项目工程支出的固定比例	8,327.46	7,237.84	7,020.90

(七) 关联交易的决策权限、决策程序及定价机制

为规范发行人与关联方的交易行为，保证发行人关联交易的公允性、合理性，维护公司及股东的合法权益，发行人在关联交易方面遵循客观必要、诚实信用、平等自愿、等价有偿、公正公平、公开公允、有利于公司发展等基本原则。

1、公司关联交易决策权限：

（1）出资人：公司拟与关联方达成的关联交易总额高于 5 亿元（不含 5 亿元）且高于公司最近经审计净资产绝对值的 5%以上的，此关联交易必须经公司董事会做出决议，并经出资人批准后方可实施；

（2）董事会：公司拟与关联法人达成的关联交易总额高于 5,000 万元（不含 5,000 万元）且高于公司最近经审计净资产绝对值的 0.5%以上的，或者公司与关联自然人达成的关联交易金额在 500 万元以上的，由公司董事会做出决议批准；

（3）总经理办公会：不属于董事会或出资人批准范围内的关联交易事项由公司总经理办公会批准。

需出资人、董事会批准的公司与关联方之间的重大关联交易事项，公司应当聘请具有相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计。与公司日常经营有关的购销或服务类关联交易除外，但有关法律、法规或规范性文件有规定的，从其规定。

2、公司关联交易决策程序

（1）董事会对关联交易事项作出决议时，至少需审核下列文件：

- 1) 关联交易发生的背景说明；
- 2) 关联方的主体资格证明（法人营业执照或自然人身份证明）；
- 3) 与关联交易有关的协议、合同或任何其他书面安排；
- 4) 关联交易定价的依据性文件、材料；
- 5) 关联交易对公司和出资人合法权益的影响说明；
- 6) 中介机构报告（如有）；
- 7) 董事会要求的其他材料。

（2）出资人对关联交易事项做出决议时，除审核上述所列文件外，还需审核公司监事会就该交易所作决议文件。

（3）出资人、董事会、总经理办公会依据公司章程和《湖北省科技投资集团有限公司关联交易管理制度》的规定，在各自权限范围内对公司的关联交易进行审议和表决(决定)，并遵守有关回避制度的规定。

3、公司关联交易应当遵循以下基本原则：

- （1）符合诚实信用的原则；
- （2）不损害公司及出资人合法权益原则；

（3）有任何利害关系的董事，在董事会对该事项进行表决时，应当回避；

（4）公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利。必要时应当聘请专业评估师或财务顾问。

十三、发行人报告期内资金被关联方违规占用或担保的情况

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

报告期内，发行人不存在为合并范围外的关联方违规提供担保的情况，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规提供担保的情况。

十四、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

（一）信息披露制度

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露。本次债券发行上市后，公司将认真履行信息披露义务，严格按照法律、法规、债券上市规则等规定的信息披露的内容和格式要求，及时公告应予披露的重要事项，确保披露信息的真实性、准确性、完整性和及时性，保证投资者能够公开、公正、公平地获取公开披露的信息。

（二）投资者关系管理安排

发行人将根据相关法律法规和行政性规范的要求，及时向投资者披露影响其决策的相关信息，建立完善的资料保管制度，收集并妥善保管投资者有权获得的资料，保证投资者能够按照有关法律法规的规定，及时获得需要的信息。通过电话、电子邮件、传真、接待来访等方式答复投资者的咨询，尽可能通过多种方式与投资者进行及时、深入和广泛的沟通。

第四节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关指标反映了公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。投资者如需了解公司的详细财务状况，请参阅公司 2017 至 2019 年度经审计的财务报告及未经审计的 2020 年 1-9 月财务报告。

一、会计报表编制基准及注册会计师意见

募集说明书所载 2017-2019 年财务报告及 2020 年三季度财务报表均按照企业会计准则编制。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)已按照最新会计准则对发行人 2017-2019 年的会计报表出具了众环审字（2020）012468 号审计报告；发行人提供的 2020 年 1-9 月合并及母公司财务报表未经审计。

募集说明书中最近三年及一期财务数据摘自公司 2017-2019 年度审计报告及 2020 年 1-9 月财务报告，其中 2020 年 1-9 月财务数据引自公司 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表，2017-2019 年财务数据引自公司 2017 年-2019 年经审计的财务报告的数据。

（一）会计政策变更

1、2017-2019 年会计政策变更

（1）2017 年 4 月 28 日，财政部发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称《企业会计准则第 42 号》），自 2017 年 5 月 28 日起施行；5 月 10 日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》（以下简称《企业会计准则第 16 号》），自 2017 年 6 月 12 日起施行。

2017 年 6 月 30 日，经公司 2017 董事会决议，公司自 2017 年 6 月 1 日起执行上述新发布的《企业会计准则第 42 号》和修订后的《企业会计准则第 16 号》，并导致发行人相应重要会计政策变更，具体内容如下：

- 1）在合并利润表和利润表中改为分别列示持续经营损益和终止经营损益。
- 2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为递延收益，由在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益改为

在确认相关成本费用或损失的期间冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，由取得时直接计入当期损益改为取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

3)与日常活动相关的政府补助，由计入营业外收支改为按照经济业务实质，计入其他收益（或冲减相关成本费用），计入其他收益的，在合并利润表与利润表中单独列报该项目。

《企业会计准则第 42 号》规定，该准则自 2017 年 5 月 28 日起施行；对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，应当采用未来适用法处理。《企业会计准则第 16 号》规定，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日之间新增的政府补助根据该准则进行调整。因此，上述会计政策变更均不涉及对比较数据进行追溯调整。上述会计政策变更也并未影响公司本报告期的净利润。对于公司 2017 年度合并利润表与利润表列报的影响如下：

单位：元

2017年度合并利润表		2017年度母公司利润表	
受影响的报表项目名称	影响金额	受影响的报表项目名称	影响金额
持续经营损益		持续经营损益	
其中：营业收入		其中：营业收入	
其他收益	38,548,290.05	其他收益	13,678,256.85
营业外收入	-38,548,290.05	营业外收入	-13,678,256.85
归属于母公司所者的净利润		归属于母公司所者的净利润	
终止经营损益		终止经营损益	
其中：归属于母公司所者的净利润		其中：归属于母公司所者的净利润	

（2）非货币性资产交换准则、债务重组准则

财政部于 2019 年 5 月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换〉的通知》，修订该准则的主要内容是：1)明确准则的适用范围；2)保持准则体系内在协调，即增加规范非货币性资产交换的确认时点；3)增加披露非货币性资产交换是否具有商业实质及其原因的要求。该准则自 2019 年 1 月 1 日起适用，不要求追溯调整。

财政部于 2019 年 5 月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 12 号—债务重组〉的通知》，修订的主要内容是：（1）修改债务重组的定义，取消了“债务人发生财务困难”、债权人“作出让步”的前提条件，重组债权和债务与其他金融工具不作区别对待；（2）保持准则体系内在协调：将重组债权和债务的会计处理规定索引至金融工具准则，删除关于或有应收、应付金额遵循或有事项准则的规定，债权人以放弃债权的公允价值为基础确定受让资产（金融资产除外）的初始计量与重组损益。该准则自 2019 年 1 月 1 日起适用，不要求追溯调整。

上述修订的非货币性资产交换准则、债务重组准则未对发行人的财务状况和经营成果产生重大影响。

2、2020 年 1-9 月会计政策变更

2020 年 1-9 月无会计政策变更。

（二）会计报表格式变更

财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），对一般企业财务报表格式作出了修订以及整合了财政部发布的解读的相关规定，发行人已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）编制财务报表。

发行人财务报表主要有如下重要变化：（1）将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；（2）明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；（3）将“资产减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后。

公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较期间数据，导致本期财务报表和比较期间原财务报表的部分项目列报内容不同，但追溯重述数据对公司财务报表相关期末或期间的股东权益总额和净利润金额无影响。

（三）会计估计变更

报告期内，公司无会计估计变更事项。

（四）重大前期差错更正

报告期内，公司无重大前期差错更正事项。

二、最近三年及一期合并及母公司财务报表

（一）合并财务报表

发行人 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日的合并资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

科目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	2,002,553.16	1,602,522.30	1,707,734.94	1,934,779.25
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	175,010.52	124,063.36	100,417.23	48,888.10
应收票据	1,438.00	1,004.02	436.34	5.00
应收账款	1,482,275.80	897,379.27	777,986.40	1,123,780.74
预付款项	164,438.13	79,611.49	63,775.03	43,390.05
其他应收款	1,535,215.19	1,565,160.53	1,407,614.69	1,203,405.13
存货	1,265,970.66	1,276,346.34	1,039,545.43	1,123,131.19
其他流动资产	92,643.35	72,091.54	45,688.27	20,168.57
流动资产合计	6,719,544.81	5,618,178.86	5,143,198.34	5,497,548.05
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,845,985.35	1,515,192.06	1,258,454.07	1,155,087.19
持有至到期投资	15,680.00	3,630.00	-	-
长期应收款	53,998.73	84,998.18	71,429.04	-
长期股权投资	2,080,672.93	1,794,390.47	1,391,058.62	1,017,886.81
投资性房地产	758,336.28	770,482.43	819,114.37	732,952.20
固定资产	191,512.49	196,154.71	159,003.85	161,731.59
在建工程	498,342.90	421,382.68	309,228.41	195,881.77
无形资产	88,345.65	74,110.63	66,927.39	24,918.52
商誉	21,772.57	21,772.57	21,772.57	42,151.41
长期待摊费用	8,730.61	9,760.76	5,489.75	2,691.03

科目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
递延所得税资产	10,028.59	10,017.18	9,734.00	10,150.51
其他非流动资产	6,048,295.89	5,378,050.30	4,532,347.19	3,369,725.34
非流动资产合计	11,621,701.99	10,279,941.99	8,644,559.27	6,713,176.38
资产总计	18,341,246.80	15,898,120.85	13,787,757.61	12,210,724.43
流动负债：				
短期借款	21,800.00	81,500.00	1,000.00	20,268.15
应付票据	4,602.14	5,125.49	3,193.32	5,409.25
应付账款	41,489.42	44,791.66	40,657.89	91,483.20
预收款项	352,442.47	358,571.50	335,830.30	358,652.08
应付职工薪酬	483.46	1,497.86	650.58	794.06
应交税费	17,665.53	15,581.61	15,213.47	14,537.06
其他应付款	955,244.38	651,093.33	613,617.09	719,540.36
一年内到期的非流动负债	1,526,056.04	1,091,417.24	1,036,875.51	870,541.00
其他流动负债	-	-	118,048.08	196,385.06
流动负债合计	2,919,783.44	2,249,578.68	2,165,086.24	2,277,610.23
非流动负债：				
长期借款	5,446,499.58	4,407,808.06	3,868,105.06	4,216,464.68
应付债券	2,660,433.44	2,104,714.65	1,187,036.12	243,671.42
长期应付款	1,127,792.51	1,117,474.51	1,167,722.50	1,086,563.38
预计负债	320.00	320.00	320.00	100.00
递延收益	6,182.00	6,182.00	-	-
递延所得税负债	61,573.04	61,912.14	31,872.09	36,453.64
其他非流动负债	128,003.62	125,912.24	19,479.46	22,369.43
非流动负债合计	9,430,804.20	7,824,323.60	6,274,535.23	5,605,622.55
负债合计	12,350,587.64	10,073,902.27	8,439,621.47	7,883,232.78
所有者权益：				
实收资本	2,795,746.09	2,739,846.09	2,390,944.09	1,839,381.00
其他权益工具	300,000.00	300,000.00	300,000.00	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	300,000.00	300,000.00	300,000.00	-
资本公积	2,277,515.11	2,165,789.11	2,076,288.58	2,104,106.50
其他综合收益	71,787.85	88,765.37	21,846.35	74,827.81
专项储备	214.39	177.84	163.38	77.12
盈余公积	17,941.25	17,941.25	17,100.09	16,263.44

科目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
未分配利润	111,843.42	135,793.76	143,786.29	122,173.05
归属于母公司所有者权益合计	5,575,048.11	5,448,313.41	4,950,128.77	4,156,828.92
少数股东权益	415,611.05	375,905.16	398,007.37	170,662.72
所有者权益合计	5,990,659.16	5,824,218.57	5,348,136.14	4,327,491.64
负债和所有者权益总计	18,341,246.80	15,898,120.85	13,787,757.61	12,210,724.43

2、合并利润表

单位：万元

科目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
一、营业总收入	70,377.72	154,418.68	170,892.58	140,311.92
其中：营业收入	70,377.72	154,418.68	170,892.58	140,311.92
二、营业总成本	139,363.13	233,871.15	214,191.53	150,660.22
其中：营业成本	54,874.77	111,685.20	124,519.54	104,156.90
税金及附加	4,191.80	15,962.49	12,025.98	13,916.99
销售费用	1,050.63	2,413.92	2,439.01	2,627.23
管理费用	26,219.74	34,198.01	27,711.18	23,478.33
研发费用	-	85.22	121.14	221.91
财务费用	53,026.20	69,526.31	47,374.69	6,258.87
其中：利息费用	37,368.60	74,754.64	49,281.23	9,924.68
利息收入	4,716.52	9,421.49	9,130.40	6,774.75
加：其他收益	26,030.37	45,396.15	25,994.64	3,854.83
投资收益	5,671.54	34,098.00	10,533.93	28,424.11
公允价值变动收益	50,947.16	23,646.14	51,529.12	15,752.61
资产减值损失	-504.75	-879.92	-1,918.99	-5,648.80
资产处置收益	-	10,015.91	16.38	-
三、营业利润	13,158.91	32,823.80	42,856.13	32,034.46
加：营业外收入	654.01	1,085.35	9,693.70	5,875.04
减：营业外支出	477.32	128.89	1,930.53	1,516.44
四、利润总额	13,335.60	33,780.27	50,619.30	36,393.05
减：所得税费用	7,646.18	7,192.08	18,594.71	9,182.88
五、净利润	5,689.42	26,588.19	32,024.59	27,210.17

科目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
归属于母公司股东的净利润	1,819.66	19,538.64	26,649.88	26,762.46
少数股东损益	3,869.76	7,049.55	5,374.71	447.70
六、其他综合收益的税后净额	-17,269.89	66,889.53	-53,116.25	4,835.40
七、综合收益总额	-11,580.47	93,477.72	-21,091.65	32,045.57
其中:归属于母公司所有者的综合收益总额	-15,157.85	86,457.65	-26,331.57	31,333.19

3、合并现金流量表

单位：万元

科目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	47,161.23	131,370.66	515,904.98	603,129.42
收到的税费返还	4,778.72	452.86	16.72	140.04
收到其他与经营活动有关的现金	918,717.34	984,086.07	686,945.62	603,341.85
经营活动现金流入小计	970,657.29	1,115,909.59	1,202,867.32	1,206,611.31
购买商品、接受劳务支付的现金	79,330.76	117,586.89	702,416.59	906,623.32
支付给职工以及为职工支付的现金	27,248.30	31,427.43	23,191.33	23,278.42
支付的各项税费	11,361.28	27,358.50	29,267.94	68,192.10
支付其他与经营活动有关的现金	795,257.00	525,259.27	545,476.83	633,255.15
经营活动现金流出小计	913,197.34	701,632.09	1,300,352.69	1,631,348.98
经营活动产生的现金流量净额	57,459.96	414,277.50	-97,485.37	-424,737.68
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	43,355.78	3,736.85	38,663.16	35,163.32
取得投资收益收到的现金	27,165.59	6,619.98	9,085.74	4,465.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6.20	70.85	25.29	1,504.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	3,993.72	11,082.36
收到其他与投资活动有关的现金	125,372.67	8,717.78	-	-
投资活动现金流入小计	195,900.23	19,145.46	51,767.91	52,214.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	741,919.35	774,858.46	799,534.60	654,794.99
投资支付的现金	716,282.00	601,038.62	496,788.00	414,482.53

科目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	2.21	-
支付其他与投资活动有关的现金	762.77	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,458,964.12	1,375,897.08	1,296,324.81	1,069,277.52
投资活动产生的现金流量净额	-1,263,063.89	-1,356,751.62	-1,244,556.90	-1,017,062.61
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	106,005.00	291,942.00	449,983.57	70,395.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	20,040.00	120,660.00	70,395.00
取得借款收到的现金	2,278,551.41	1,528,085.36	830,395.00	1,469,742.60
发行债券收到的现金	438,140.00	889,808.50	906,390.01	99,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金	88,010.89	407,196.90	620,802.99	731,338.09
筹资活动现金流入小计	2,910,707.30	3,117,032.77	2,807,571.57	2,371,175.69
偿还债务支付的现金	690,086.99	1,224,654.81	934,306.08	1,085,593.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	472,380.66	561,046.55	469,860.23	462,446.79
支付其他与筹资活动有关的现金	145,017.53	494,210.22	264,442.58	76,009.73
筹资活动现金流出小计	1,307,485.18	2,279,911.59	1,668,608.89	1,624,049.61
筹资活动产生的现金流量净额	1,603,222.12	837,121.18	1,138,962.68	747,126.08
四、汇率变动对现金的影响	2,412.68	140.30	-2,964.72	-281.72
五、现金及现金等价物净增加额	400,030.87	-105,212.64	-206,044.31	-694,955.93
加：期初现金及现金等价物余额	1,602,522.30	1,707,734.94	1,913,779.25	2,608,735.18
六、期末现金及现金等价物余额	2,002,553.16	1,602,522.30	1,707,734.94	1,913,779.25

（二）母公司财务报表

发行人 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月的母公司利润表、现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	1,077,253.98	574,386.22	605,264.01	630,464.31
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,402.83	-	-	-

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收账款	1,431,266.79	848,480.03	739,090.85	1,093,086.80
预付款项	67,679.93	74,585.51	20,267.91	81,653.45
其他应收款	1,241,824.10	1,269,177.43	846,829.35	878,720.84
存货	2,692.63	2,692.63	2,692.63	2,863.15
其他流动资产	7,349.89	3,834.16	1,887.92	1,740.45
流动资产合计	3,831,470.14	2,773,155.98	2,216,032.67	2,688,529.01
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,263,113.85	1,011,572.24	809,572.75	885,729.22
持有至到期投资	15,680.00	3,630.00	-	-
长期应收款	53,998.73	84,998.18	71,429.04	-
长期股权投资	3,450,239.38	3,377,764.37	3,143,134.13	2,357,579.67
投资性房地产	247,323.49	251,007.49	298,679.69	305,333.58
固定资产	31,103.12	31,857.12	55,274.12	55,910.21
在建工程	20,153.58	14,080.45	11,112.03	4,799.87
无形资产	29.17	32.56	37.08	36.90
长期待摊费用	4,427.62	4,879.10	3,179.34	311.02
递延所得税资产	8,574.58	8,574.58	8,629.18	9,465.55
其他非流动资产	2,568,495.97	2,450,115.56	1,945,990.29	1,274,365.90
非流动资产合计	7,663,139.49	7,238,511.67	6,347,037.65	4,893,531.91
资产总计	11,494,609.63	10,011,667.64	8,563,070.31	7,582,060.92
流动负债：				
短期借款	20,000.00	80,000.00	-	-
应付账款	6,554.19	6,554.19	6,169.38	5,434.38
应付职工薪酬	52.79	52.44	52.36	52.36
应交税费	10,962.70	5,973.66	3,535.15	3,820.25
其他应付款	356,021.04	356,194.78	503,713.28	362,253.90
一年内到期的非流动负债	1,099,933.62	769,844.27	903,904.41	677,564.90
其他流动负债	-	-	118,048.08	196,385.06
流动负债合计	1,493,524.33	1,218,619.33	1,535,422.64	1,245,510.85
非流动负债：				
长期借款	3,078,434.11	2,279,297.76	1,889,866.06	2,514,404.29
应付债券	2,315,356.12	1,896,428.35	982,769.42	243,671.42
长期应付款	265,533.78	311,344.67	249,992.98	240,534.74
递延所得税负债	27,024.94	32,318.28	8,181.08	22,370.65

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
非流动负债合计	5,686,348.96	4,519,389.06	3,130,809.54	3,020,981.11
负债合计	7,179,873.29	5,738,008.39	4,666,232.18	4,266,491.95
所有者权益：				
实收资本	2,795,746.09	2,739,846.09	2,390,944.09	1,839,381.00
其他权益工具	300,000.00	300,000.00	300,000.00	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	300,000.00	300,000.00	300,000.00	-
资本公积	1,055,097.89	1,044,243.24	1,070,457.39	1,302,349.06
其他综合收益	78,522.69	96,954.84	24,543.25	67,111.96
盈余公积	17,941.25	17,941.25	17,100.09	16,263.44
未分配利润	67,428.43	74,673.84	93,793.33	90,463.51
所有者权益合计	4,314,736.34	4,273,659.25	3,896,838.13	3,315,568.97
负债和所有者权益总计	11,494,609.63	10,011,667.64	8,563,070.31	7,582,060.92

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	32,555.46	37,295.39	27,917.33	19,950.48
减：营业成本	5,960.40	8,271.21	8,856.75	9,295.17
税金及附加	1,412.05	4,587.35	4,274.53	3,779.38
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3,903.97	5,131.53	4,640.69	3,595.78
研发费用	-	-	-	-
财务费用	25,308.97	38,345.02	18,816.10	1,140.75
资产减值损失	8,000.00	8,232.91	1,503.66	1,367.83
加：其他收益	14,497.74	8,432.23	13,744.17	21,899.63
投资收益	-	7,552.49	591.78	9,502.90
公允价值变动收益	-317.98	218.42	3,157.94	-4,981.34
资产处置收益	-	9,992.52	0.96	-
二、营业利润	21,552.68	7,836.38	9,736.00	20,425.52
加：营业外收入	7.04	128.94	0.42	18.84
减：营业外支出	-	5.83	0.31	37.50
三、利润总额	21,559.72	7,959.48	9,736.11	20,406.86
减：所得税费用	3,035.13	-452.20	1,369.65	3,399.07

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
四、净利润	18,524.59	8,411.68	8,366.46	17,007.79
（一）持续经营净利润	18,524.59	8,411.68	8,366.46	17,007.79
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-18,432.15	72,411.59	-42,568.71	5,115.88
六、综合收益总额	92.44	80,823.27	-34,202.25	22,123.67

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	3,786.75	19,271.94	14,349.68	14,797.59
收到的税费返还	1.10	50.03	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	511,317.09	891,706.61	809,502.44	619,611.94
经营活动现金流入小计	515,104.94	911,028.58	823,852.12	634,409.53
购买商品、接受劳务支付的现金	3,444.61	1,581.87	7,504.12	1,143.32
支付给职工以及为职工支付的现金	1,895.11	2,478.10	1,786.17	1,438.36
支付的各项税费	3,853.92	8,616.06	6,626.81	32,303.26
支付的其他与经营活动有关的现金	294,947.02	1,012,349.62	326,295.69	322,617.36
经营活动现金流出小计	304,140.66	1,025,025.66	342,212.79	357,502.30
经营活动产生的现金流量净额	210,964.28	-113,997.08	481,639.32	276,907.23
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	9,429.67	-	29,924.61	25,534.50
取得投资收益所收到的现金	1,791.68	240.00	870.80	1,716.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	20.14	1.40	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	45,213.11	-	-	-
投资活动现金流入小计	56,434.46	260.14	30,796.81	27,250.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	574,584.12	325,589.47	239,417.57	297,135.58
投资所支付的现金	350,899.91	367,612.62	854,015.57	553,290.43
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	18.00	-	-	-

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
投资活动现金流出小计	925,502.03	693,202.09	1,093,433.14	850,426.01
投资活动产生的现金流量净额	-869,067.58	-692,941.95	-1,062,636.33	-823,175.50
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	55,900.00	271,902.00	329,323.57	-
取得借款收到的现金	1,650,188.55	1,176,300.00	300,000.00	416,040.00
发行债券收到的现金	438,140.00	889,808.50	716,075.00	99,700.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	10.89	170,000.00	489,160.00	411,648.54
筹资活动现金流入小计	2,144,239.44	2,508,010.50	1,834,558.57	927,388.54
偿还债务所支付的现金	557,742.50	933,087.80	697,631.41	712,600.08
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	319,746.69	369,059.28	295,225.25	309,412.37
支付的其他与筹资活动有关的现金	105,779.20	429,862.83	264,442.58	75,938.73
筹资活动现金流出小计	983,268.39	1,732,009.90	1,257,299.24	1,097,951.17
筹资活动产生的现金流量净额	1,160,971.05	776,000.60	577,259.33	-170,562.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	60.64	-462.63	-154.50
五、现金及现金等价物净增加额	502,867.75	-30,877.79	-4,200.30	-716,985.40
加：期初现金及现金等价物余额	574,386.22	605,264.01	609,464.31	1,326,449.72
六、期末现金及现金等价物余额	1,077,253.98	574,386.22	605,264.01	609,464.31

三、公司关于合并财务报表范围主要变化的说明

（一）2017 年公司合并财务报表范围变动情况

2017 年，公司新增纳入合并范围的子公司共 8 家，具体情形如下：

序号	公司名称	变更原因	变更日期
1	武汉泰然生物谷有限公司	并购	2017 年 11 月
2	航天时代置业发展（武汉）有限公司	并购	2017 年 12 月
3	武汉光谷现代有轨电车运营有限公司	新设	2017 年 1 月
4	武汉光谷晟长创业投资合伙企业（有限合伙）	新设	2017 年 9 月
5	武汉光华半导体显示产业发展基金合伙企业（有限合伙）	新设	2017 年 6 月
6	武汉光谷产业投资基金管理有限公司	新设	2017 年 4 月
7	武汉育成集成电路技术与产业服务有限公司	新设	2017 年 1 月
8	武汉脑图科技有限公司	新设	2017 年 4 月

2017 年，公司没有不再纳入合并范围的子公司。

截至 2017 年末，发行人拥有半数以上股份但未能形成控制的子公司具体如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	注册资本	未能对其形成控制的原因
1	武汉光谷教育投资建设有限公司	100.00	10,080.00	注 1
2	艾格太阳能（武汉）有限公司	66.00	5,000.00 万美元	注 2
3	武汉光谷地产有限公司	100.00	10,687.47	注 2
4	武汉体育发展投资有限公司	60.98	41,000,000.00	注 3
5	武汉科投开发有限公司	100.00	20,000,000.00	注 4

注 1：武汉光谷教育建设投资有限公司（以下简称“教育投”）系武汉东湖新技术管委会委托本公司出资的全资子公司，根据市政府相关指示，东湖高新区管委会常务会议纪要 60 号（2015 年 2 月 3 日），教育投仅负责光谷外校的工程建设和教学装备投资。教育投仅负责的光谷外校的工程建设和教学装备投资事项由武汉东湖新技术管委会决定，并不由本公司决定，本公司对教育投并没有实际控制权，也无重大影响，根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定“对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资作为可供出售金融资产”，因此本公司对教育投的投资计入可供出售金融资产，不纳入合并范围。

注 2：根据武汉东湖新技术开发区管委会 2011 年《关于武汉葛化集团行使武汉新芯等公司国有资产管理职责的决定》，本公司直接持有的艾格太阳能（武汉）有限公司的股权及子公司武汉光谷建设投资有限公司持有的武汉光谷地产有限公司的股权，由高新区管委会授权武汉葛化集团有限公司行使，上述公司的管理与生产经营均由武汉葛化集团有限公司决定并承担其盈亏。本公司不再合并上述公司会计报表，对其投资确认为可供出售金融资产。

注 3：2013 年 7 月，根据中共武汉市委办公厅、市政府办公厅《市国资委关于重组武汉体育发展投资有限公司实施方案》，公司代表政府出资 2,500 万元，占实收资本的 60.98%，股东权益由武汉市国资委代为行使，未派出高管人员，对其无实质影响，对其投资确认为可供出售金融资产。

注 4：2013 年 5 月 23 日，公司代表政府出资与中芯国际集成电路制造（上海）有限公司达成受让中芯国际（武汉）开发有限公司（现改名为武汉科投开发有限公司）100%股权协议，转让总金额为 5,905 万元，2013 年末，管委会同意将科投开发现有资产由本公司划转给新芯集成电路制造有限公司，2014 年 3 月，相关资产已经移交给武汉新芯集成电路制造有限公司，公司未派出高管人员，对其无实质影响，因此对该项投资确认为可供出售金融资产。

（二）2018 年公司合并财务报表范围变动情况

2018 年，公司新增纳入合并范围的子公司共 7 家，具体情形如下：

序号	公司名称	变更原因	变更日期
1	之寓商业管理（武汉）有限公司	新设	2018 年 9 月
2	武汉光谷数字经济产业园发展有限公司	新设	2018 年 1 月
3	武汉光谷生态园林建设投资有限公司	新设	2018 年 1 月
4	武汉光谷文化传媒有限公司	新设	2018 年 9 月
5	武汉光谷产业发展基金管理有限公司	新设	2018 年 1 月
6	武汉科投物业服务有限公司	新设	2018 年 8 月
7	光谷置业（武汉）有限公司	其他	2018 年 1 月

注：2018 年初，发行人对光谷置业派出执行董事，实质控制光谷置业，故从 2018 年 1 月开始合并报表。

2018 年，公司不再纳入合并范围的子公司共 3 家，具体情形如下：

序号	公司名称	变更原因	变更日期
1	武汉泰然生物谷有限公司	股东深业泰然集团有限公司增资至 70%，导致公司对其丧失控制	2018 年 6 月
2	武汉光谷金融中心资产管理有限公司	股东决定，公司注销	2018 年 1 月
3	深圳市融达计算机有限公司	股东长江融达出售全部股权	2018 年 1 月

（三）2019 年公司合并财务报表范围变动情况

2019 年，公司新增纳入合并范围的子公司共 4 家，具体情形如下：

序号	公司名称	变更原因	变更日期
1	武汉光谷教育建设投资有限公司	新设	2019 年 1 月
2	武汉光谷会计服务示范基地运营有限公司	新设	2019 年 8 月
3	武汉光谷科金建设投资有限公司	新设	2019 年 11 月
4	武汉光谷畅达通信科技有限公司	新设	2019 年 1 月

2019 年，公司没有不再纳入合并范围的子公司。

截至 2019 年末，发行人拥有半数以上股份但未能形成控制的子公司具体如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	注册资本	未能对其形成控制的原因
1	武汉华星光电半导体显示技术有限公司	57.02	1,800,000.00	注 1

注 1：发行人主要通过武汉光华半导体显示产业发展基金合伙企业（有限合伙）对武汉华星光电半导体显示技术有限公司出资，发行人作为武汉光华半导体显示产业发展基金合伙企业（有限合伙）的有限合伙人不对企业进行管理，进而对武汉华星光电半导体显示技术有限公司没有实际控制权，故未进行并表。

（四）2020 年 1-9 月公司合并财务报表范围变动情况

发行人 2020 年 1-9 月合并报表范围无变化。

四、最近三年及一期主要财务指标

指标	2020 年 9 月末 /2020 年 1-9 月	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度
总资产（万元）	18,341,246.80	15,898,120.85	13,787,757.61	12,210,724.43
总负债（万元）	12,350,587.64	10,073,902.27	8,439,621.47	7,883,232.78
全部债务（万元）	11,039,056.98	9,059,446.85	7,635,130.19	6,591,420.17
所有者权益（万元）	5,990,659.16	5,824,218.57	5,348,136.14	4,327,491.64
营业总收入（万元）	70,377.72	154,418.68	170,892.58	140,311.92
利润总额（万元）	13,335.60	33,780.27	50,619.30	36,393.05
净利润（万元）	5,689.42	26,588.19	32,024.59	27,210.17
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	6,017.48	16,495.74	26,164.03	28,500.37
归属于母公司所有者的净利润（万元）	1,819.66	19,538.64	26,649.88	26,762.46
经营活动产生现金流量净额（万元）	57,459.96	414,277.50	-97,485.37	-424,737.68
投资活动产生现金流量净额（万元）	-1,263,063.89	-1,356,751.62	-1,244,556.90	-1,017,062.61
筹资活动产生现金流量净额（万元）	1,603,222.12	837,121.18	1,138,962.68	747,126.08
流动比率（倍）	2.30	2.50	2.38	2.41
速动比率（倍）	1.87	1.93	1.90	1.92
资产负债率（%）	67.34	63.37	61.21	64.56
债务资本比率（%）	64.82	60.87	58.81	60.37
营业毛利率（%）	22.03	27.67	27.14	25.77
平均总资产回报率（%）	0.30	0.73	0.77	0.39
加权平均净资产收益率（%）	0.03	0.35	0.55	0.66
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.10	0.30	0.54	0.70
EBITDA（万元）	-	136,262.56	137,913.95	67,222.99

指标	2020 年 9 月末 /2020 年 1-9 月	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度
EBITDA 全部债务比（%）	-	1.50	1.81	1.02
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.24	0.29	0.15
应收账款周转率（次）	0.08	0.18	0.18	0.16
存货周转率（次）	0.06	0.10	0.12	0.06
总资产周转率（次）	0.01	0.01	0.01	0.01

(1) 全部债务=长期借款+长期应付款（有息部分）+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

(2) 流动比率=流动资产/流动负债

(3) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

(4) 资产负债率=负债总额/资产总额

(5) 债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

(6) 营业毛利率=（营业总收入-营业成本）/营业总收入

(7) 平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额
平均资产总额=（资产总额期初数+资产总额期末数）/2

(8) 加权平均净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/（平均净资产总额）
平均净资产总额=（净资产总额期初数+净资产总额期末数）/2

(9) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

(10) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

(11) EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

(12) 应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款账面价值+期末应收账款账面价值）/2]

(13) 存货周转率=营业成本/[（期初存货账面价值+期末存货账面价值）/2]

(14) 总资产周转率=营业收入/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]

上述财务指标均以合并报表口径进行计算，2020 年 1-9 月的财务指标均未年化处理。

五、管理层讨论与分析

发行人管理层以最近三年及一期的合并财务报表为基础，对发行人财务状况、现金流量、偿债能力和盈利能力进行讨论与分析。为完整、真实地反映发行人的实际情况和财务实力，以下管理层讨论和分析主要以合并财务报表数据为基础。

（一）发行人资产结构及变动分析

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人资产总额分别为 12,210,724.43 万元、13,787,757.61 万元、15,898,120.85 万元和 18,341,246.80 万元，呈逐年小幅上升趋势，反映了公司业务规模的总体增长和发展潜力。发行人流动资产分别为 5,497,548.05 万元、5,143,198.34 万元、5,618,178.86 万元和 6,719,544.81 万元，在总资产中的占比分别为 45.02%、37.30%、35.34%和 36.64%；非流动资产分别为 6,713,176.38 万元、8,644,559.27 万元、10,279,941.99 万元和 11,621,701.99 万元，在总资产中的占比分别为 54.98%、62.70%、64.66%和 63.36%。

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末资产构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	6,719,544.81	36.64	5,618,178.86	35.34	5,143,198.34	37.30	5,497,548.05	45.02
非流动资产合计	11,621,701.99	63.36	10,279,941.99	64.66	8,644,559.27	62.70	6,713,176.38	54.98
资产总计	18,341,246.80	100.00	15,898,120.85	100.00	13,787,757.61	100.00	12,210,724.43	100.00

1、流动资产项目分析

发行人的流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。截至 2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，上述四项流动资产金额合计分别为 5,385,096.31 万元、4,932,881.46 万元、5,341,408.44 万元和 6,286,014.81 万元，在流动资产总额中占比分别为 97.95%、95.91%、95.07%和 93.55%。报告期内，各项流动资产的金额和比例如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,002,553.16	29.80	1,602,522.30	28.52	1,707,734.94	33.20	1,934,779.25	35.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	175,010.52	2.60	124,063.36	2.21	100,417.23	1.95	48,888.10	0.89

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收票据	1,438.00	0.02	1,004.02	0.02	436.34	0.01	5.00	0.00
应收账款	1,482,275.80	22.06	897,379.27	15.97	777,986.40	15.13	1,123,780.74	20.44
预付款项	164,438.13	2.45	79,611.49	1.42	63,775.03	1.24	43,390.05	0.79
其他应收款	1,535,215.19	22.85	1,565,160.53	27.86	1,407,614.69	27.37	1,203,405.13	21.89
存货	1,265,970.66	18.84	1,276,346.34	22.72	1,039,545.43	20.21	1,123,131.19	20.43
其他流动资产	92,643.35	1.38	72,091.54	1.28	45,688.27	0.89	20,168.57	0.37
流动资产合计	6,719,544.81	100.00	5,618,178.86	100.00	5,143,198.34	100.00	5,497,548.05	100.00

（1）货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金账面金额分别为 1,934,779.25 万元、1,707,734.94 万元、1,602,522.30 万元和 2,002,553.16 万元，在流动资产中的占比分别为 35.19%、33.20%、28.52%和 29.80%，持续保持较高的占比。发行人货币资金主要为银行存款。2018 年末发行人货币资金较 2017 年末减少 227,044.31 万元，降幅为 11.73%，2019 年末发行人货币资金较 2018 年末减少 105,212.64 万元，降幅为 6.16%。2017-2019 年发行人货币资金逐年下降，主要原因是发行人加大了对产业项目及基建项目的投资，投资项目尚未完工，未确认收入，无货币资金流入。2020 年 9 月末货币资金较 2019 年末增加 400,030.86 万元，增幅为 24.96%，货币资金的增加主要系发行人银行贷款和债券发行的增加。

最近三年及一期末，发行人货币资金构成如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
现金	186.33	219.88	210.38	193.33
银行存款	1,988,962.74	1,598,382.15	1,704,692.52	1,910,623.71
其他货币资金	13,404.09	3,920.27	2,832.04	23,962.21
合计	2,002,553.16	1,602,522.30	1,707,734.94	1,934,779.25

（2）应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款账面金额分别为 1,123,780.74 万元、777,986.40 万元、897,379.27 万元和 1,482,275.80 万元，在流动资产中的占比分别为 20.44%、15.13%、15.97%和 22.06%。应收账款主要为集团向高新区财政局移交代建项目形成的款项。每年年初，东湖高新区管委会下达当年项目建设计划，

纲领性指导发行人承建的当年度基建项目，以历年城建项目建设计划作为项目回款的依据文件。受委托后，发行人通过招投标的形式将业务外包给施工建设单位，并对其施工进度、施工质量进行管理。发行人承担相应的资本金投入和项目融资，部分项目由东湖高新区管委会拨付资本金给发行人，发行人将相应资金作为项目资本金，并向银行申请资本金外投资缺口的贷款支持。发行人根据与管委会的约定，按照当年代建项目资金投入量的一定比例计提并收取代建管理费。该项收入是发行人主要的营业收入之一。2018 年末发行人应收账款较 2017 年末下降 345,794.35 万元，降幅为 30.77%，主要是因为发行人加强了应收款项的催收工作，应收武汉市财政局东湖开发区分局代建工程款余额大幅减少。2019 年末应收账款较 2018 年末增长 119,392.87 万元，增幅为 15.35%，变动原因是对东湖新技术开发区管理委员会和武汉天马微电子有限公司的应收账款增加。2020 年 9 月末发行人应收账款较 2019 年末增加 584,896.53 万元，增幅为 65.18%，变动原因为对武汉市财政局东湖开发区分局的应收账款增加。

截至 2019 年末，发行人应收账款坏账计提情况如下：

单位：万元、%

种类	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
组合 1:	14,189.18	1.57	4,934.62	34.78
组合 2:	888,124.71	98.43	-	-
组合小计	902,313.88	100.00	4,934.62	0.55
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	902,313.88	100.00	4,934.62	0.55

注：组合 1 为已单独计提减值准备的应收账款、及组合 2 以外的应收账款，按账龄分析法计提坏账准备；组合 2 为向地方财政、关联方收取的应收款项，单独测试坏账准备。

截至 2019 年末，发行人计提坏账准备占应收账款余额的比例为 0.55%，主要是由于占比 98.43%的组合 2（向地方财政、关联方收取的应收款项）不计提坏账准备。该会计处理方式与基础设施代建行业整体操作方式一致。截至 2019 年

末，发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款（即组合 1）的具体情况如下：

单位：万元、%

账龄	金额	比例	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	5,796.13	40.85	28.98
1 年至 2 年（含 2 年）	260.95	1.84	13.05
2 年至 3 年（含 3 年）	248.30	1.75	24.83
3 年至 4 年（含 4 年）	436.31	3.07	87.26
4 年至 5 年（含 5 年）	4,444.98	31.33	1,777.99
5 年以上	3,002.50	21.16	3,002.50
合计	14,189.18	100.00	4,934.61

发行人报告期内对组合 1 严格依据账龄计提坏账准备，各账龄段所采用的计提比例长期沿用，且截至 2019 年末组合 1 占应收账款余额的比例仅为 1.57%。

截至 2019 年末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	坏账准备	账龄	款项性质	占应收账款余额的比例
武汉市财政局东湖开发区分局	793,483.33	-	1-3 年	代建项目工程款	87.94
东湖新技术开发区管理委员会	78,997.53	-	1-5 年	代建管理费	8.75
武汉东湖新技术开发区土地储备中心	3,910.71	-	5 年以上	往来款	0.43
鸣飞伟业技术有限公司	2,398.17	11.99	1 年以内	工程款	0.27
武汉工交职业学院	2,295.81	-	5 年以上	工程款	0.25
合计	881,085.56	11.99	-	-	97.65

注：

1、发行人应收高新区土储中心部分款项账龄较长，考虑到债务人系政府事业单位，偿债能力较有保障，因此未单独计提坏账准备；

2、发行人应收武汉工交职业学院款项系早期代建工程款项，账龄较长，考虑到债务人系武汉市人民政府主办、武汉市教育局主管、高新区管委会协管单位，偿债能力较有保障，因此计提坏账准备的比例相对较小；

（3）其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 1,203,405.13 万元、1,407,614.69 万元、1,565,160.53 万元及 1,535,215.19 万元，在流动资产中占比分别为 21.89%、27.37%、27.86%和 22.85%。发行人其他应收款主要包括与政府部门或国有企业的往来款。2018 年末其他应收款为较 2017 年末增加 204,209.56 万元，增幅 16.97%，主要原因是应收武汉市财政局东湖开发区分局和东湖开发区土地储备中心款项增加，其中，对东湖开发区土地储备中心款项增加的部分主要是子公司武汉光谷产业投资有限公司与其因棚户区改造项目所产生的短期其他应收款，发行人报告期内未开展土地一级开发业务。2019 年末其他应收款较 2018 年末增长 157,545.84 万元，增幅为 11.19%。主要原因是对应武汉市东湖新技术开发区管理委员会和武汉天马微电子公司的其他应收款增加所致。2020 年 9 月末其他应收款较 2019 年末减 29,945.34 万元，降幅为 1.91%，变动不大。

截至 2019 年末，发行人其他应收款坏账计提情况如下：

单位：万元、%

种类	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	33,952.61	2.16	5,677.58	16.72
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
组合 1:	40,273.00	2.56	1,940.33	4.82
组合 2:	1,497,673.09	95.27	-	-
组合小计	1,537,946.09	97.83	1,940.33	0.13
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	202.28	0.01	202.28	100.00
合计	1,572,100.97	100.00	7,820.19	0.50

截至 2019 年末，发行人计提坏账准备占其他应收款余额的比例为 0.50%，主要原因与应收账款一致，为占比 95.27%的组合 2（向地方财政、关联方收取的应收款项）不计提坏账准备。截至 2019 年末，发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款（即组合 1）情况如下：

单位：万元、%

账龄	金额	比例	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	35,125.16	87.22	175.63
1 年至 2 年（含 2 年）	2,316.04	5.75	115.80
2 年至 3 年（含 3 年）	770.89	1.91	77.09
3 年至 4 年（含 4 年）	32.63	0.08	6.53
4 年至 5 年（含 5 年）	771.66	1.92	308.66
5 年以上	1,256.62	3.12	1,256.62
合计	40,273.00	100.00	1,940.33

截至 2019 年末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款余额的比例	坏账准备
武汉市东湖新技术开发区管理委员会	垫付项目投资收益及管理费	439,312.37	0-5 年	27.93	-
武汉市财政局东湖开发区分局	垫付投资补助及项目用款	355,054.53	0-4 年	22.57	-
东湖开发区土地储备中心	往来款	267,798.20	0-5 年	17.03	-
武汉天马微电子有限公司	借款及利息	150,206.09	0-2 年	9.55	-
武汉光谷地产有限公司	代垫款项	72,059.14	0-3 年	4.58	-
合计		1,284,430.34		81.67	-

关于发行人往来款项的决策程序和定价机制，发行人通过了《湖北省科技投资集团有限公司财务管理办法》以及《湖北省科技投资集团有限公司关联交易管理制度》。根据规定，发行人与关联人达成关联交易总额高于 50,000 万元（不含 50,000 万元），且高于公司最近经审计净资产绝对值的 5%的，必须经公司董事会做出决议，并经出资人批准后方可实施。公司与关联自然人达成关联交易总额高于 5,000 万元，且高于公司最近经审计净资产绝对值的 0.5%的，由公司董事会做出决议批准。不属于董事会或出资人批准范围内的关联交易事项由公司总经理办公会批准。

经主承销商核查主要其他应收款的决策程序文件及发行人出具的专项说明，报告期内发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形，或违规为关联方提供担保的情形。在本次债券存续期内，发行人若存在新增非经营性往来占款或资金拆借的事项，将按照监管部门的相关规定和公司的相关制度进行决策。若新增非经营性占款或资金拆借借款满足披露条件，发行人将及时按照交易所的要求在定期或临时报告中进行相关信息披露。

发行人为本次债券开立募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。另外，发行人聘请中信证券担任本次债券的受托管理人，对专项账户中募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。本次债券已建立完善的募集资金监管机制及隔离措施，确保本次债券募集资金不用于非生产性用途或转借他人。

（4）存货

发行人存货主要包含以园区厂房为主的开发成本、开发产品等。最近三年及一期末，发行人存货分别为 1,123,131.19 万元、1,039,545.43 万元、1,276,346.34 万元和 1,265,970.66 万元，在流动资产中的占比分别为 20.43%、20.21%、22.72% 和 18.84%。2018 年末存货账面价值较 2017 年末减少 83,585.76 万元，降幅为 7.44%，变化不大。2019 年末存货较 2018 年末增加 236,800.91 万元，增幅为 22.78%，主要是发行人子公司武汉光谷建设投资有限公司开发成本增加。2020 年 9 月末存货较 2019 年末减少 10,375.68 万元，降幅为 0.81%，变动不大。

截至 2019 年末，发行人存货构成情况如下：

单位：万元、%

项目	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
原材料	2,666.35	26.88	2,639.47	0.21
开发成本	842,031.00	0.00	842,031.00	65.97
开发产品	419,248.63	0.00	419,248.63	32.85
周转材料（包装物、低值易耗品等）	423.15	106.25	316.89	0.02
库存商品	11,412.80	53.11	11,359.69	0.89
工程施工（已完工未结算款）	748.82	0.00	748.82	0.06
在产品	1,206.80	1,204.97	1.83	0.00
合计	1,277,737.55	1,391.21	1,276,346.34	100.00

2、非流动资产项目分析

最近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 6,713,176.38 万元、8,644,559.27 万元、10,279,941.99 万元和 11,621,701.99 万元，在非流动资产中的占比分别为 54.98%、62.70%、64.66%和 63.36%。发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程和其他非流动性资产构成。最近三年及一期末，上述金额合计分别为 6,633,264.91 万元、8,469,206.51 万元、10,075,652.65 万元和 11,423,145.84 万元，在非流动资产总额中占比分别为 98.81%、97.97%、98.01%和 98.29%。报告期内，发行人非流动资产构成如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	1,845,985.35	15.88	1,515,192.06	14.74	1,258,454.07	14.56	1,155,087.19	17.21
持有至到期投资	15,680.00	0.13	3,630.00	0.04	-	-	-	-
长期应收款	53,998.73	0.46	84,998.18	0.83	71,429.04	0.83	-	-
长期股权投资	2,080,672.93	17.90	1,794,390.47	17.46	1,391,058.62	16.09	1,017,886.81	15.16
投资性房地产	758,336.28	6.53	770,482.43	7.50	819,114.37	9.48	732,952.20	10.92
固定资产	191,512.49	1.65	196,154.71	1.91	159,003.85	1.84	161,731.59	2.41
在建工程	498,342.90	4.29	421,382.68	4.10	309,228.41	3.58	195,881.77	2.92
无形资产	88,345.65	0.76	74,110.63	0.72	66,927.39	0.77	24,918.52	0.37
商誉	21,772.57	0.19	21,772.57	0.21	21,772.57	0.25	42,151.41	0.63
长期待摊费用	8,730.61	0.08	9,760.76	0.09	5,489.75	0.06	2,691.03	0.04
递延所得税资产	10,028.59	0.09	10,017.18	0.10	9,734.00	0.11	10,150.51	0.15
其他非流动资产	6,048,295.89	52.04	5,378,050.30	52.32	4,532,347.19	52.43	3,369,725.34	50.20
非流动资产合计	11,621,701.99	100.00	10,279,941.99	100.00	8,644,559.27	100.00	6,713,176.38	100.00

（1）可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人投资可供出售金融资产分别为 1,155,087.19 万元、1,258,454.07 万元、1,515,192.06 万元和 1,845,985.35 万元，占非流动资产的比重分别为 17.21%、14.56%、14.74%和 15.88%。2018 年末投资可供出售金融资产较 2017 年末增加 103,366.88 万元，增幅为 8.95%。2019 年末可供出售金融资产较 2018 年末增加 256,737.99 万元，增幅为 20.40%，主要是增加了对天马微电子有限公司、天风证券股份有限公司和中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有

限合伙）的权益性投资。2020 年 9 月末可供出售金融资产较 2019 年末增加 330,793.29 万元，增幅为 21.83%，主要系增加了对长江存储科技控股有限责任公司 10.95 亿元、深圳华大智造科技股份有限公司 6.00 亿元、湖北小米长江产业基金合伙企业（有限合伙）8.00 亿元等投资以及持有天风证券及天马微电子股权的公允价值变动所致。

截至 2019 年末，发行人可供出售金融资产分类情况如下：

单位：万元

项目	账面余额	减值准备	账面价值
1、可供出售权益工具	1,534,001.82	26,809.76	1,507,192.06
其中：按成本价值计量的权益工具	1,194,294.61	26,809.76	1,167,484.85
按公允价值计量的权益工具	339,707.21	-	339,707.21
2、光谷软件园资产支持专项计划	8,000.00	-	8,000.00
合计	1,542,001.82	26,809.76	1,515,192.06

截至 2019 年末，发行人可供出售金融资产明细如下：

单位：万元、%

企业名称	2019 年末账面价值	占比	后续计量方式
长江存储科技控股有限责任公司	628,196.92	41.46	成本法
天马微电子股份有限公司	204,729.19	13.51	公允价值计量
湖北长江蔚来新能源产业发展基金合伙企业（有限合伙）	100,889.95	6.66	成本法
天风证券股份有限公司	98,412.64	6.50	公允价值计量
中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	70,000.00	4.62	成本法
湖北小米长江产业基金合伙企业（有限合伙）	60,000.00	3.96	成本法
武汉城际铁路投资有限公司	54,330.00	3.59	成本法
武汉光谷人才创业投资合伙企业（有限合伙）	26,712.29	1.76	成本法
中电光谷联合控股有限公司	20,849.85	1.38	公允价值计量
湖北天乾资产管理有限公司	20,000.00	1.32	成本法
湖北省长江合志股权投资基金合伙企业（有限合伙）	19,321.93	1.28	成本法
上海蔚来汽车有限公司	15,715.54	1.04	公允价值计量
武汉中交光谷中心城综合管廊建设投资有限公司	15,000.00	0.99	成本法
国开武汉光谷产业发展基金（有限合伙）	14,107.50	0.93	成本法

企业名称	2019 年末账面价值	占比	后续计量方式
武汉光谷人福鑫成生物医药产业投资基金中心（有限合伙）	12,250.00	0.81	成本法
武汉光谷地产有限公司	11,995.99	0.79	成本法
上海联影医疗科技有限公司	10,000.00	0.66	成本法
湖北省联想长江科技产业基金合伙企业(有限合伙)	10,000.00	0.66	成本法
粤财信托-光谷软件园单一资金信托	8,000.00	0.53	成本法
武汉光谷人福生物医药创业投资基金中心（有限合伙）	7,952.00	0.52	成本法
中科院科技成果转化创业投资基金（武汉）合伙企业（有限合伙）	7,500.00	0.49	成本法
武汉光谷融资租赁有限公司	6,421.98	0.42	成本法
迪源光电股份有限公司	5,220.00	0.34	成本法
武汉烽火光电子信息创业投资基金企业（有限合伙）	5,000.00	0.33	成本法
湖北长江航天产业投资基金合伙企业（有限合伙）	5,000.00	0.33	成本法
武汉绿色网络信息服务有限责任公司	4,500.00	0.30	成本法
武汉光谷生物产业创业投资基金有限公司	4,282.12	0.28	成本法
湖北科创天使投资有限公司	4,000.00	0.26	成本法
武汉光谷人才创新投资合伙企业（有限合伙）	3,950.00	0.26	成本法
湖北能源东湖燃机热电有限公司	3,750.00	0.25	成本法
武汉巨正环保科技有限公司	3,125.00	0.21	成本法
武汉高农生物农业开发有限公司	3,000.00	0.20	成本法
武汉光谷生物城华岭基金合伙企业（有限合伙）	3,000.00	0.20	成本法
长江先进存储产业创新中心有限责任公司	3,000.00	0.20	成本法
武汉惠人生物创业投资基金中心（有限合伙）	2,577.61	0.17	成本法
武汉体育发展投资有限公司	2,500.00	0.16	成本法
武汉科技创业天使投资基金合伙企业（有限合伙）	2,400.00	0.16	成本法
武汉光谷高新成长创业投资合伙企业（有限合伙）	2,203.80	0.15	成本法
黄冈光谷联合发展有限公司	2,000.00	0.13	成本法
武汉光谷人福生物医药有限公司	2,000.00	0.13	成本法
武汉光谷生物工程股份有限公司	2,000.00	0.13	成本法

企业名称	2019 年末账面价值	占比	后续计量方式
武汉新天达美环境科技股份有限公司	2,000.00	0.13	成本法
武汉人福生物医药产业投资基金中心（有限合伙）	2,000.00	0.13	成本法
武汉股权托管交易中心有限公司	2,000.00	0.13	成本法
武汉顺赢股权投资合伙企业（有限合伙）	1,725.00	0.11	成本法
武汉尚赛光电科技有限公司	1,573.32	0.10	成本法
中英融贯资讯（武汉）有限公司	1,500.00	0.10	成本法
武汉两点十分文化传播有限公司	1,500.00	0.10	成本法
武汉能钠智能装备技术股份有限公司	1,500.00	0.10	成本法
武汉东湖经纬天使投资中心（有限合伙）	1,500.00	0.10	成本法
国药集团中联药业有限公司	1,066.86	0.07	成本法
武汉依迅电子信息技术有限公司	1,000.00	0.07	成本法
武汉启迪东湖创业投资有限公司	1,000.00	0.07	成本法
武汉光谷信息光电子创新中心有限公司	1,000.00	0.07	成本法
湖北高富信创业投资有限公司	670.00	0.04	成本法
武汉虹识技术有限公司	600.00	0.04	成本法
武汉天睿香柯股权投资合伙企业（有限合伙）	600.00	0.04	成本法
湖北高和创业投资企业	566.28	0.04	成本法
武汉光谷新三板股权投资基金合伙企业（有限合伙）	503.68	0.03	成本法
武汉票据交易中心有限公司	500.00	0.03	成本法
武汉知识产权交易所有限公司	500.00	0.03	成本法
武汉光谷高清科技发展有限公司	500.00	0.03	成本法
武汉集成电路设计工程技术有限公司	500.00	0.03	成本法
武汉百赢汇智创业投资基金合伙企业（有限合伙）	500.00	0.03	成本法
湖北三维半导体集成制造创新中心有限责任公司	500.00	0.03	成本法
武汉光电工研育成创业投资基金合伙企业（有限合伙）	408.20	0.03	成本法
武汉优炜星科技有限公司	400.17	0.03	成本法
宁波启道致宠资产管理合伙企业(有限合伙)	370.00	0.02	成本法
武汉东湖创新创业投资基金有限公司	302.55	0.02	成本法
武汉南华高速船舶工程股份有限公司	300.00	0.02	成本法
武汉光谷临床医学科技有限公司	300.00	0.02	成本法

企业名称	2019 年末账面价值	占比	后续计量方式
武汉光谷联合医学检验所股份有限公司	300.00	0.02	成本法
武汉光谷高新成长创业投资管理有限公司	255.00	0.02	成本法
武汉东湖百兴创业投资中心（有限合伙）	217.32	0.01	成本法
武大吉奥信息技术有限公司	200.00	0.01	成本法
武汉光谷显示系统有限公司	200.00	0.01	成本法
罗盖肌母细胞医学研究院武汉有限公司	150.00	0.01	成本法
武汉龙泰元汽车销售服务有限公司	147.36	0.01	成本法
武汉长江众筹金融交易有限公司	100.00	0.01	成本法
上海联影智能医疗科技有限公司	63.00	0.00	成本法
武汉银服互联信息技术有限公司	50.00	0.00	成本法
湖北小米长江产业投资基金管理有限公司	50.00	0.00	成本法
武汉睿成股权投资管理有限公司	40.00	0.00	成本法
上海联影智慧医疗投资管理有限公司	33.00	0.00	成本法
武汉高科医疗器械企业孵化有限公司	30.00	0.00	成本法
武汉·中国光谷跨境电子商务产业创新联盟	30.00	0.00	成本法
武汉育成基金管理有限公司	20.00	0.00	成本法
武汉腾云慧城科技有限公司	16.00	0.00	成本法
武汉光谷生物城华岭基金管理有限公司	10.00	0.00	成本法
合计	1,515,192.05		

（2）长期股权投资

2017 年-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人长期股权投资分别为 1,017,886.81 万元、1,391,058.62 万元、1,794,390.47 万元和 2,080,672.93 万元，占非流动资产的比重分别为 15.16%、16.09%、17.46%和 17.90%。2018 年末长期股权投资较 2017 年末增加 373,171.81 万元，增幅为 36.66%，主要原因是对武汉华星光电半导体显示技术有限公司追加投资 320,000.00 万元。2019 年末长期股权投资较 2018 年末增长 403,331.85 万元，增幅为 28.99%，主要系对应武汉华星光电半导体显示技术有限公司、武汉光谷烽火光电子信息产业投资基金合伙企业（有限合伙）和国家集成电路产业投资基金二期股份有限公司的长期股权投资增加所致。2020 年 9 月末长期股权投资较 2019 年末增加 286,282.46 万元，增幅为 15.95%，主要系追加对国家集成电路产业投资基金二期股份有限公司 22.50 亿元投资、武汉华

星光电半导体显示技术有限公司 10.00 亿元等所致。截至 2019 年末，发行人长期股权投资明细如下表：

单位：万元

被投资公司名称	账面余额	减值准备	账面价值
一、合营企业			
武汉导航与位置服务工业技术研究院有限责任公司	14,619.86	-	14,619.86
武汉新能源研究院有限公司	1,371.10	-	1,371.10
武汉智能装备工业技术研究院有限公司	3,779.92	-	3,779.92
合营企业合计	19,770.88	-	19,770.88
二、联营企业			
智盈新成（武汉）股权投资管理有限公司	604.19	-	604.19
武汉科融成长创业投资管理有限公司	30.73	-	30.73
武汉天喻信息产业股份有限公司	26,489.54	-	26,489.54
武汉光谷生物产业高端人才创业投资有限公司	967.03	-	967.03
武汉中科通达高新技术股份有限公司	6,693.41	-	6,693.41
中部知光技术转移有限公司	690.62	-	690.62
武汉光谷科信小额贷款股份有限公司	1,504.67	-	1,504.67
武汉光谷人才投资管理有限公司	327.30	-	327.30
武汉北辰领航商务会展有限公司	38.44	-	38.44
武汉光谷智慧科技有限公司	1,924.92	-	1,924.92
武汉东湖综保区保税物流有限公司	164.54	-	164.54
武汉光谷加速器投资发展有限公司	10,504.70	-	10,504.70
武汉育成基金管理有限公司	113.47	-	113.47
武汉光电工研院育成投资基金合伙企业	761.47	-	761.47
武汉地质资源环境工业技术研究院有限公司	12,481.02	-	12,481.02
武汉东湖氢能产业创新中心有限公司	6,415.47	-	6,415.47
武汉中极氢能产业创新中心有限公司	2,921.92	-	2,921.92
武汉光谷烽火投资基管理有限公司	2,063.86	-	2,063.86
湖北国投检验检测认证股份有限公司	338.66	-	338.66
武汉华星光电技术有限公司	373,921.60	-	373,921.60
武汉华星光电半导体显示技术有限公司	688,151.27	-	688,151.27
武汉光谷烽火光电子信息产业投资基金合伙企业(有限合伙)	103,558.44	-	103,558.44

被投资公司名称	账面余额	减值准备	账面价值
湖北新盖世信息科技有限公司	6,543.64	-	6,543.64
国开（湖北）投资有限公司	5,942.38	-	5,942.38
武汉花山生态新城投资有限公司	117,961.99	-	117,961.99
武汉泰然生物谷有限公司	30,676.49	-	30,676.49
湖北集成电路产业投资基金股份有限公司	244,084.10	-	244,084.10
湖北长江书法艺术发展有限公司	6,398.15	-	6,398.15
武汉国科量子通信网络有限公司	1,640.62	-	1,640.62
武汉光谷国际医疗有限责任公司	16,699.02	-	16,699.02
武汉博沃生物科技有限公司	17,000.00	-	17,000.00
武汉中科医疗科技工业技术研究院有限公司	4,683.17	-	4,683.17
国家集成电路产业投资基金二期股份有限公司	75,029.12	-	75,029.12
武汉海兰鲸科技有限公司	1,287.38	-	1,287.38
武汉光谷智能网联汽车创新中心有限责任公司	208.63	-	208.63
武汉光宏科创投资基金合伙企业（有限合伙）	2,400.00	-	2,400.00
武汉生物样本库有限公司	3,000.00	-	3,000.00
武汉宏科创业投资管理中心（有限合伙）	141.18	-	141.18
武汉二十一世纪教育投资有限公司	256.46	-	256.46
联营企业合计	1,774,619.59	-	1,774,619.59
合计	1,794,390.47	-	1,794,390.47

（3）投资性房地产

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人投资性房地产账面价值分别为 732,952.20 万元、819,114.37 万元、770,482.43 万元和 758,336.28 万元，在非流动资产中的占比分别为 10.92%、9.48%、7.50%和 6.53%。发行人采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。2018 年末发行人投资性房地产较 2017 年末增加 86,162.17 万元，增幅为 11.76%，主要是部分在建转入投资性房地产核算。2019 年末发行人投资性房地产较 2018 年末减少 48,631.94 万元，降幅为 5.94%，变动不大。2020 年 9 月末发行人投资性房地产较 2019 年末减少 12,146.15 万元，降幅为 1.58%，变化不大。

截至 2019 年末，发行人投资性房地产分类情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧和累计摊销	减值准备	账面价值
房屋、建筑物	830,173.26	75,104.63	-	755,068.63
土地使用权	16,514.78	1,100.99	-	15,413.80
合计	846,688.04	76,205.61	-	770,482.43

（4）固定资产

2017-2019年末及2020年9月末，发行人固定资产账面价值分别为161,731.59万元、159,003.85万元、196,154.71万元和191,512.49万元，在非流动资产中的占比分别为2.41%、1.84%、1.91%和1.65%。2018年末发行人固定资产较2017年末减少2,727.75万元，降幅为1.69%，变化不大。2019年末发行人固定资产较2018年末增加37,150.86万元，增幅为23.36%，主要系2019年在建工程中光电创新园、光谷外校初中部、现代世贸中心2号楼转入固定资产所致。2020年9月末发行人固定资产较2019年末减少4,642.22万元，降幅为2.37%，变化不大。

截至2019年末，发行人固定资产分类情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧和累计摊销	减值准备	账面价值
房屋、建筑物	197,625.91	15,070.03	242.79	182,313.10
机器设备	12,943.58	7,423.89	-	5,519.69
运输工具	2,986.14	2,157.71	-	828.43
电子设备	3,584.78	2,975.64	-	609.14
办公设备	8,170.11	2,833.00	-	5,337.12
其他	4,860.74	3,313.50	-	1,547.24
合计	230,171.26	33,773.77	242.79	196,154.71

（5）在建工程

2017-2019年末及2020年9月末，发行人在建工程账面价值分别为195,881.77万元、309,228.41万元、421,382.68和498,342.90万元，在非流动资产中的占比分别为2.92%、3.58%、4.10%和4.29%。2018年末，发行人在建工程较2017年末增加113,346.64万元，增幅为57.86%，主要系发行人对东湖综保区首期启动区、光谷科技会展中心、光谷科技大厦、摩托罗拉武汉项目等项目投入的增加。2019年末，发行人在建工程较2018年末增加112,154.27万元，增幅为36.27%，

主要系发行人对东湖综保区首期启动区、光谷科技会展中心、光谷科技大厦、海洋院等项目投入的增加。2020 年 9 月末，发行人在建工程较 2019 年末增加 76,960.22 万元，增幅为 18.26%，主要系发行人继续对东湖综保区首期启动区、光谷科技大厦、光谷科技会展中心、海洋院等项目投入的增加。

截至 2019 年末发行人在建工程项目明细如下：

单位：万元

项目	账面余额	减值准备	账面净值
光谷科技会展中心	176,298.93	-	176,298.93
东湖综保区首期启动区	191,844.51	-	191,844.51
光谷科技大厦	22,927.18	-	22,927.18
moto 摩托罗拉武汉项目	8,268.84	-	8,268.84
信息管网工程	157.95	-	157.95
水产品项目	3,671.57	-	3,671.57
海洋院	8,403.08	-	8,403.08
公共服务中心展示馆	2,886.54	-	2,886.54
光谷外校初中部	613.08	-	613.08
其他	6,311.00	-	6,311.00
合计	421,382.68	-	421,382.68

（6）其他非流动资产

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他非流动资产账面价值分别为 3,369,725.34 万元、4,532,347.19 万元、5,378,050.30 万元和 6,048,295.89 万元，在非流动资产中的占比分别为 50.20%、52.43%、52.32%和 52.04%。2018 年末，发行人其他非流动资产较 2017 年末增加 1,162,621.85 万元，增幅为 34.50%。2019 年末发行人其他非流动资产较 2018 年末增加 845,703.11 万元，增幅为 18.66%。2020 年 9 月末，发行人其他非流动资产较 2019 年末增加 670,245.59 万元，增幅为 12.46%。发行人其他非流动资产报告期内持续增长，主要原因是武汉市东湖新技术开发区市政建设工程大幅增长导致其他非流动资产上升。

发行人的其他非流动资产主要包括代建项目、统借转贷款项和代管资产等。其中代建项目主要为公司承担的武汉市东湖新技术开发区市政建设工程；统借转贷款项为公司的孙公司武汉东湖新技术开发区生产力促进中心作为承建商，以统借统还方式融资承建的富士康产业园配套设施建设项目；代管资产系根据武汉东

湖新技术开发区管委会《关于武汉软件产业基地有限公司重组的专题会议纪要》（武汉东湖新技术开发区管委会办公室专题会议纪要 2006〔26〕号）精神，发行人孙公司武汉东湖新技术开发区生产力促进中心代表武汉东湖新技术开发区管委会对软件产业公共服务与技术支持平台工程项目资产履行出资人职责，并对此项资产进行代管。截至 2019 年末，发行人其他非流动资产构成如下：

单位：万元、%

项目	2019 年末	占比	备注
代建项目	5,189,853.16	96.50	注 1
统借转贷款项	4,000.00	0.07	注 2
光谷网球中心	170,362.77	3.17	注 3
代管资产	3,460.26	0.06	注 4
中芯学校、幼儿园	10,374.11	0.19	注 5
合计	5,378,050.30	100.00	

注 1：代建项目系发行人承担武汉市东湖新技术开发区市政建设工程。

注 2：根据武汉东湖新技术开发区中小企业集合贷款实施细则（试行），武汉东湖新技术开发区生产力促进中心（以下简称“生产力中心”）作为集合贷项目借款主体，负责贷款的统借统还，2010 年国家开发银行湖北省分行与生产力中心签订了相关的贷款合同。2016 年 1 月 16 日，生产力中心与武汉奋进智能机器有限公司签订 6 年期借款合同，将 5,000.00 万元转借给武汉奋进智能机器有限公司使用，约定武汉奋进智能机器有限公司 2018 年至 2023 年分期偿还归还生产力中心 5,000.00 万元本金，并每年支付相应的利息（年利率 1.2%）给生产力中心，2019 年末生产力中心应收武汉奋进智能机器有限公司借款余额为 4,000.00 万元。预计未来不能实现实质收益。

注 3：武汉光谷网球中心为湖北科投的自建项目，因其目前暂无专业经营管理团队，故委托给武汉体育发展投资有限公司经营管理并承担盈亏，因此湖北科投将其确认为其他非流动资产。预计未来实现收益的不确定较高。

注 4：根据武汉东湖新技术开发区管委会 2006 年 8 月《关于武汉软件产业基地有限公司重组的专题会议纪要》（武汉东湖新技术开发区管委会办公室专题会议纪要 2006[26]号）精神，生产力中心代表武汉东湖新技术开发区管委会对软件产业公共服务与技术支持平台工程项目资产 0.35 亿元履行出资人职责，对此项资产进行代管。该资产后续处置变现存在较大不确定性。预计未来不能实现实质收益。

注 5：根据发行人、武汉市东湖高新区管委会教育文化局与光谷置业（武汉）有限公司签订的《关于中芯幼儿园、中芯学校相关权利移交东新区教育文化卫生局管理的协议》：中芯幼儿园、中芯学校、体育馆将无偿移交给武汉市东湖高新区管委会教育文化局，但所有权仍归属于光谷置业（武汉）有限公司。光谷置业（武汉）有限公司自移交之日 2013 年 6 月起不再计提折旧，并将账面净值转入其他非流动资产；中芯学校扩建 2014 年度从在建工程转入，不计提折旧，中芯幼儿园、中芯学校 2019 年末账面价值 1.04 亿元。预计未来不能实现实质收益。

截至 2019 年末，发行人代建项目明细如下：

单位：万元

项目	2019 年末余额
东湖开发区科技园区基础设施建设项目	397.44
开发区基础设施建设	194,933.77
光谷轨道交通	7,716.21
新芯 12 英寸项目	16,595.56
富士康科技园(厂房)	3,576.51
农民安置房项目	147,060.79
湖北银行项目	5,425.54
棚户区改造	228,441.86
生物产业基地拆迁	87,710.20
高新区道路	172,943.03
富士康铁路	8,123.23
高新区电力管网	36,046.25
国银租赁项目	7,199.46
流芳新镇	108,363.17
生物城二期	455,094.40
省纪委花山基地	86.76
开发区道排以及综合管网项目	84,678.46
东湖保税区项目	20,434.55
浙商银行平安信托 8 亿项目	19,524.04
高新区道路排水项目	70,000.00
高新区道排以及综合管网配套项目	50,000.00
高新区道排和桥梁项目	150,000.00

项目	2019 年末余额
兴业租赁 15 亿水电气管网	17,000.00
航天科工租赁 8 亿道排	80,000.00
光谷大道南延线	122,040.00
东湖通道项目	36,993.52
九峰还建社区 B5B6BC 地块	9,088.77
四水共治项目	25,585.68
环境创新	100,000.00
雄楚大街改造	17,108.69
佛祖岭还建房项目	0.11
光谷未来大道项目	26.89
中车租赁项目	49,300.46
华夏银行百瑞信托项目	1,715.28
招商证券 CMBS 项目	4,041.01
工业园及配套设施项目工程	100,156.76
新芯工业园配套	44,053.24
中心城代建中心城项目	455,497.47
地铁工程	266,091.83
有轨电车	427,387.98
光谷火车站	45,095.29
沿线天桥地道	241.90
鸡公山公园	13.79
光谷综合体	0.78
光谷线网中心	17,016.14
BRT 东延线	15.00
高新热电扩建项目电力进出廊道 220KV 高压电力廊道	3,017.57
川气东送武汉石化乙烯专用管廊未来城、生物城段迁改工程	57.38
神墩五路-光谷六路-高科园路（豹澥路）工程	41.80
顶冠峰山体修复	15.57
公共停车场	40,699.36
大学园路（天恒路-茅店山东路）工程	129.53
周店四路（华师园路-庙山北路）工程	7.34
湖新路（湖口一路-湖口二路）工程	6.89
光谷行政中心地道工程	4.78

项目	2019 年末余额
关山大道跨南环线桥梁拓宽工程	40.69
武汉市外环线外扩线型工程	45.00
光谷永旺梦乐城项目	119.58
市政道路	58,367.98
未来城路	10,080.42
综合配套工程	6,874.77
生态、园林提升项目	14,330.94
道路配套工程	64,116.20
水环境治理工程	38,081.97
保税区代建工程	48,184.88
光投代建项目	1,212,808.67
小计	5,189,853.16

（二）发行人负债结构及变动分析

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人负债总额分别为 7,883,232.78 万元、8,439,621.47 万元、10,073,902.27 万元和 12,350,587.64 万元，公司负债规模随资产规模同步增长。2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人流动负债分别为 2,277,610.23 万元、2,165,086.24 万元、2,249,578.68 万元和 2,919,783.44 万元，在总负债中的占比分别为 28.89%、25.65%、22.33%和 23.64%；非流动负债分别为 5,605,622.55 万元、6,274,535.23 万元、7,824,323.60 万元和 9,430,804.20 万元，在总负债中的占比分别为 71.11%、74.35%、77.67%和 76.36%。近年来，公司负债结构整体上流动负债占比逐年减小，非流动负债占比逐年增加，公司负债结构以非流动负债为主。

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末负债构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	2,919,783.44	23.64	2,249,578.68	22.33	2,165,086.24	25.65	2,277,610.23	28.89
非流动负债合计	9,430,804.20	76.36	7,824,323.60	77.67	6,274,535.23	74.35	5,605,622.55	71.11
负债合计	12,350,587.64	100.00	10,073,902.27	100.00	8,439,621.47	100.00	7,883,232.78	100.00

1、流动负债项目分析

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人流动负债分别为 2,277,610.23 万元、2,165,086.24 万元、2,249,578.68 万元和 2,919,783.44 万元，在总负债中的占比分别为 28.89%、25.65%、22.33%和 23.64%。发行人的流动负债主要由预收款项、其他应付款和一年内到期非流动负债构成。2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，上述项目金额合计分别为 1,948,733.44 万元、1,986,322.90 万元、2,101,082.07 万元和 2,833,742.89 万元，在流动负债总额中合计占比分别为 85.56%、91.74%、93.40%和 97.05%。报告期内，发行人流动负债构成如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	21,800.00	0.75	81,500.00	3.62	1,000.00	0.05	20,268.15	0.89
应付票据	4,602.14	0.16	5,125.49	0.23	3,193.32	0.15	5,409.25	0.24
应付账款	41,489.42	1.42	44,791.66	1.99	40,657.89	1.88	91,483.20	4.02
预收款项	352,442.47	12.07	358,571.50	15.94	335,830.3	15.51	358,652.08	15.75
应付职工薪酬	483.46	0.02	1,497.86	0.07	650.58	0.03	794.06	0.03
应交税费	17,665.53	0.61	15,581.61	0.69	15,213.47	0.70	14,537.06	0.64
其他应付款	955,244.38	32.72	651,093.33	28.94	613,617.09	28.34	719,540.36	31.59
一年内到期的非流动负债	1,526,056.04	52.27	1,091,417.24	48.52	1,036,875.51	47.89	870,541.00	38.22
其他流动负债	-	-	-	-	118,048.08	5.45	196,385.06	8.62
流动负债合计	2,919,783.44	100.00	2,249,578.68	100.00	2,165,086.24	100.00	2,277,610.23	100.00

报告期内，公司流动负债的主要项目变动情况分析如下：

（1）预收款项

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人预收款项分别为 358,652.08 万元、335,830.30 万元、358,571.50 万元和 352,442.47 万元，占流动负债的比例分别为 15.75%、15.51%、15.94%和 12.07%，主要为预收工程建设款。2018 年末，发行人预收款项较 2017 年末下降 22,821.78 万元，降幅为 6.36%，造成变动的主要原因是部分预收账款项目已开工建设，账务上由预收账款转为在建工程。2019 年末，发行人预收账款较 2018 年末增加 22,741.20 万元，增幅为 6.77%，主要系子公司光谷建设预收工程款增加所致。2020 年 9 月末，发行人预收款项较 2019 年末减少 6,129.03 万元，降幅为 1.71%，变化不大。

截至 2019 年末，发行人预收账款账龄结构如下：

单位：万元，%

项目	2019 年末	
	金额	占比
1 年以内	38,591.56	10.76
1-2 年（含 2 年）	139,309.47	38.85
2-3 年（含 3 年）	7,397.90	2.06
3 年以上	173,272.57	48.32
合计	358,571.50	100.00

截至 2019 年末，发行人预收款项前五名明细如下：

单位：万元，%

序号	单位名称	与发行人关系	金额	占预收账款总额比例	款项性质
1	武汉东湖新技术开发区土地储备中心	非关联方	107,774.24	30.06	工程款
2	湖北省食品药品监督检验研究院	非关联方	11,530.36	3.22	工程款
3	武汉天兴洲道桥投资有限公司	非关联方	11,529.09	3.22	工程款
4	武汉市城市建设投资开发集团有限公司	非关联方	7,912.58	2.21	工程款
5	搏乐市建设局（房产局）	非关联方	7,800.00	2.18	工程款
	合计		146,546.27	40.87	

（2）其他应付款

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他应付款账面价值分别为 719,540.36 万元、613,617.09 万元、651,093.33 万元和 955,244.38 万元。，在流动负债中的占比分别为 31.59%、28.34%、28.94%和 32.72%。2018 年末发行人其他应付款较 2017 年末下降 105,923.27 万元，降幅为 14.72%，变动不大。2019 年末，发行人其他应付款较 2018 年末增加 37,476.24 万元，增幅为 6.11%，2020 年 9 月末发行人其他应付款较 2019 年末增加 304,151.06 万元，增幅为 46.71%，主要是发行人新增收到武汉东湖新技术开发区管理委员会和湖北省长江经济带产业引导基金合伙企业（有限合伙）的投资资金并代为出资所致。

截至 2019 年末，发行人其他应付款账龄结构如下：

单位：万元，%

项目	金额	占比
----	----	----

1 年以内（含 1 年）	241,676.17	37.40
1-2 年（含 2 年）	62,139.90	9.62
2-3 年（含 3 年）	70,102.10	10.85
3 年以上	272,309.35	42.14
合计	646,227.52	100.00

截至 2019 年末，发行人其他应付款重要债权人明细如下：

单位：万元

项目	2019 年末	形成原因
武汉市东湖开发区财政局	139,014.45	项目未完工
武汉市市政建设集团有限公司	44,760.97	项目未完工
中铁十一局集团有限公司	37,134.81	项目未完工
武汉地铁集团有限公司	23,000.00	项目未完工
合计	243,910.22	

（3）一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债账面金额分别为 870,541.00 万元、1,036,875.51 万元、1,091,417.24 万元和 1,526,056.04 万元，在流动负债中的占比分别为 38.22%、47.89%、48.52%和 52.27%。2018 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2017 年末增加 166,334.50 万元，增幅为 19.11%；2019 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 54,541.73 万元，增幅为 5.26%，2020 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 434,638.80 万元，增幅为 39.82%，近年来发行人外部融资力度越来越大，一年内到期的非流动负债逐年增长。

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债构成如下：

单位：万元

类别	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	850,417.24	77.92	953,738.24	91.98	802,885.41	92.23
一年内到期的长期应付款	241,000.00	22.08	83,137.27	8.02	67,655.59	7.77
合计	1,091,417.24	100.00	1,036,875.51	100.00	870,541.00	100.00

2、非流动负债项目分析

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 5,605,622.55 万元、6,274,535.23 万元、7,824,323.60 万元和 9,430,804.20 万元，在总负债中的占比分别为 71.11%、74.35%、77.67%和 76.36%。发行人的非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，上述项目金额合计分别为 5,546,699.48 万元、6,222,863.68 万元、7,629,997.22 万元和 9,234,725.53 万元，在非流动负债总额中占比分别为 98.95%、99.18%、97.52%和 97.92%。

报告期内，发行人非流动负债构成如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	5,446,499.58	57.75	4,407,808.06	56.33	3,868,105.06	61.65	4,216,464.68	75.22
应付债券	2,660,433.44	28.21	2,104,714.65	26.90	1,187,036.12	18.92	243,671.42	4.35
长期应付款	1,127,792.51	11.96	1,117,474.51	14.28	1,167,722.50	18.61	1,086,563.38	19.38
预计负债	320.00	0.00	320.00	0.00	320.00	0.01	100.00	0.00
递延收益	6,182.00	0.07	6,182.00	0.08	-	-	-	-
递延所得税负债	61,573.04	0.65	61,912.14	0.79	31,872.09	0.51	36,453.64	0.65
其他非流动负债	128,003.62	1.36	125,912.24	1.61	19,479.46	0.31	22,369.43	0.40
非流动负债合计	9,430,804.20	100.00	7,824,323.60	100.00	6,274,535.23	100.00	5,605,622.55	100.00

（1）长期借款

发行人的长期借款包括质押借款、抵押借款、保证借款和信用借款等。2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人长期借款分别为 4,216,464.68 万元、3,868,105.06 万元、4,407,808.06 万元和 5,446,499.58 万元，占非流动负债比重分别为 75.22%、61.65%、56.33%和 57.75%。2018 年末，发行人长期借款较 2017 年末减少 348,359.63 万元，降幅为 8.26%。2019 年末发行人长期借款较年初增加 539,703.00 万元，增幅 13.95%。2020 年 9 月末，发行人长期借款较 2019 年末增加 1,038,691.52 万元，增幅为 23.56%。最近一年及一期末，发行人长期借款持续增加，主要是为基础设施建设增加借款。

最近一年及一期末，发行人长期借款结构如下：

单位：万元，%

类别	2020 年 9 月末	2019 年末
----	-------------	---------

	金额	占比	金额	占比
信用借款	3,486,085.03	64.01	1,825,894.00	41.42
保证借款	1,407,144.94	25.84	1,202,762.94	27.29
抵押借款	338,000.00	6.21	411,500.00	9.34
质押借款	1,482,433.05	27.22	1,818,068.36	41.25
减：一年内到期长期借款	1,267,163.43	23.27	850,417.24	19.29
合计	5,446,499.58	100.00	4,407,808.06	100.00

（2）应付债券

2017-2019年末及2020年9月末,发行人应付债券账面金额分别为243,671.42万元、1,187,036.12万元、2,104,714.65万元和2,660,433.44万元,占非流动负债比重分别为4.35%、18.92%、26.90%和28.21%。2018年末,发行人应付债券较2017年末增加943,364.70万元,增幅为387.15%。2019年末发行人应付债券较2018年末增长917,678.53万元,增幅为77.31%。2020年9月末,发行人应付债券较2019年末增加555,718.79万元,增幅为26.40%。最近三年及一期末,发行人应付债券规模持续保持较高增长率。

截至募集说明书签署日,发行人应付债券明细如下:

单位:年、万元、%

序号	债券简称	起息日期	到期日期	期限	发行利率	发行规模	余额	债券类型
1	18 鄂湖北科投 ZR001	2018/6/21	2023/6/21	5	6.30	69,000.00	69,000.00	债权融资计划
2	18 鄂湖北科投 ZR002	2018/11/14	2021/11/14	3	6.20	100,000.00	100,000.00	债权融资计划
3	19 鄂湖北科投 ZR001	2019/1/31	2022/1/31	3	6.50	60,000.00	60,000.00	债权融资计划
4	19 鄂湖北科投 ZR002	2019/2/1	2022/2/1	3	6.68	150,000.00	150,000.00	债权融资计划
5	19 鄂湖北科投 ZR003	2019/8/9	2024/8/9	5	6.03	31,000.00	31,000.00	债权融资计划
6	19 鄂湖北科投 ZR004	2019/9/19	2022/9/19	3	6.00	40,000.00	40,000.00	债权融资计划

7	20 鄂湖北科投 ZR001	2020/6/10	2023/6/10	3	5.78	60,000.00	60,000.00	债权融资计划
8	17 湖北科投 PPN001	2017/6/16	2022/6/16	5	5.95	100,000.00	100,000.00	定向工具
9	18 湖北科投 PPN001	2018/3/14	2023/3/14	5	6.50	100,000.00	100,000.00	定向工具
10	18 湖北科投 PPN002	2018/8/2	2021/8/2	3	5.95	300,000.00	300,000.00	定向工具
11	18 湖北科投 MTN001BC	2018/3/23	2023/3/23	5	5.94	150,000.00	150,000.00	中期票据
12	18 湖北科投 MTN002	2018/4/4	2021/4/4	3+N	6.89	300,000.00	300,000.00	中期票据
13	19 湖北科投 MTN001	2019/1/18	2024/1/18	5	4.35	150,000.00	150,000.00	中期票据
14	20 湖北科投 MTN001	2020/8/31	2025/8/31	5	4.41	100,000.00	100,000.00	中期票据
15	16 鄂科投债	2016/3/17	2031/3/17	15	3.76	140,000.00	140,000.00	企业债
16	19 鄂科投债 01	2019/3/8	2034/3/8	15	4.75	200,000.00	200,000.00	企业债
17	19 鄂科投债 02	2019/4/25	2034/4/25	15	5.00	100,000.00	100,000.00	企业债
18	20 鄂科投债 01	2020/3/5	2040/3/10	20	3.55	200,000.00	200,000.00	企业债
19	19 鄂科优	2019-6-21	2040-7-9	21	4.90	155,000.00	153,667.00	资产证券化
20	19 鄂科次	2019-6-21	2040-7-9	21	-	8,000.00	8,000.00	资产证券化
21	20HBS01	2020/4/13	2030/4/13	10	3.55	80,000.00	80,000.00	公司债
	合计					2,593,000.00	2,591,667.00	
21	湖北省科技投资集团（香港）有限公司 4.375% 有担保债券	2018/2/26	2021/2/26	3	4.38	30,000.00 美元	30,000.00 美元	美元债
22	湖北省科技投资集团（香港）有限公司 2.9% 有担保债券	2020/10/28	2025/10/28	5	2.90	30,000.00 美元	30,000.00 美元	美元债

（3）长期应付款

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人长期应付款分别为 1,086,563.38 万元、1,167,722.50 万元、1,117,474.51 万元和 1,127,792.51 万元，占非流动负债比重分别为 19.38%、18.61%、14.28%和 11.96%。2018 年末，发行人长期应付款较

2017 年末增加 81,159.12 万元，增幅为 7.47%。2019 年末，长期应付款较年初减少 50,247.99 万元，降幅为 4.30%，变动幅度不大。2020 年 9 月末，发行人长期应付款较 2019 年末增加 10,318.00 万元，增幅为 0.92%，变动幅度不大。

最近三年末，发行人长期应付款有息部分分类明细如下：

单位：万元、%

类别	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付融资租赁款	405,481.41	37.94	253,292.10	22.60	246,720.61	23.75
其他借款	663,400.00	62.06	867,580.00	77.40	791,960.00	76.25
合计	1,068,881.41	100.00	1,120,872.10	100.00	1,038,680.61	100.00

截至 2019 年末，发行人主要长期应付款明细情况如下表所示：

单位：万元

类别	债权单位	贷款起止日	类型	余额
应付融资租赁款	工银金融租赁有限公司	2016.3.30-2023.3.30	租赁	16,071.43
	中航国际租赁有限公司	2018.6.19-2024.6.19	租赁	19,573.16
	兴业金融租赁有限责任公司	2016.6.30-2022.6.30	租赁	2,537.51
	武汉光谷融资租赁有限公司	2016.7.22-2026.7.22	租赁	32,117.08
	恒立金通融资租赁有限公司	2016.7.22-2026.7.22	租赁	68,387.95
	航天科工金融租赁有限公司	2018.5.25-2024.5.25	租赁	46,666.67
	国银金融租赁公司	2019.5.14-2027.5.14	租赁	101,575.55
	中车金融租赁有限公司	2019.6.20-2025.6.20	租赁	42,001.20
	华融金融租赁股份有限公司	2019.8.26-2025.8.26	租赁	42,512.50
	华夏金融租赁有限公司	2019.9.5-2024.9.5	租赁	34,038.36
其他借款	平安都市投资发展合伙企业（有限合伙）	2015.9.23-2022.9.22	基金	167,000.00
	厦门国际信托有限公司	2016.6.29-2023.6.28	信托	300,600.00
	中信证券股份有限公司	2016.7.7-2024.7.6	基金	49,800.00
	国开（北京）新型城镇化发展基金五期（有限公司）	无固定期限	基金	80,000.00
	国开发展基金有限公司	无固定期限	基金	66,000.00
合计				1,068,881.41

（三）发行人所有者权益结构及变动分析

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人所有者权益分别为 4,327,491.64 万元、5,348,136.14 万元、5,824,218.57 万元和 5,990,659.16 万元。2018 年末、2019 年、2020 年 9 月末相较于期初增长率分别为 23.59%、8.90%和 2.86%。

最近三年及一期末，发行人所有者权益结构如下表：

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	2,795,746.09	46.67	2,739,846.09	47.04	2,390,944.09	44.71	1,839,381.00	42.50
其他权益工具	300,000.00	5.01	300,000.00	5.15	300,000.00	5.61	-	-
资本公积	2,277,515.11	38.02	2,165,789.11	37.19	2,076,288.58	38.82	2,104,106.50	48.62
其他综合收益	71,787.85	1.20	88,765.37	1.52	21,846.35	0.41	74,827.81	1.73
专项储备	214.39	0.00	177.84	0.00	163.38	0.00	77.12	0.00
盈余公积	17,941.25	0.30	17,941.25	0.31	17,100.09	0.32	16,263.44	0.38
未分配利润	111,843.42	1.87	135,793.76	2.33	143,786.29	2.69	122,173.05	2.82
归属于母公司所有者权益合计	5,575,048.11	93.06	5,448,313.41	93.55	4,950,128.77	92.56	4,156,828.92	96.06
少数股东权益	415,611.05	6.94	375,905.16	6.45	398,007.37	7.44	170,662.72	3.94
所有者权益合计	5,990,659.16	100.00	5,824,218.57	100.00	5,348,136.14	100.00	4,327,491.64	100.00

报告期内，公司所有者权益的主要项目变动情况分析如下：

（1）实收资本

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人实收资本分别为 1,839,381.00 万元、2,390,944.09 万元、2,739,846.09 万元和 2,795,746.09 万元，占所有者权益比重分别为 42.50%、44.71%、47.04%和 46.67%。

截至 2020 年 9 月末，发行人实收资本及资本公积中，由少数股东五矿国际信托有限公司注入的资本存在约定回购安排，2015 年 10 月，发行人与五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）、武汉东湖新技术开发区管理委员会签署了《增资协议》（编号：P2015M11A-HBKT-002）。五矿信托向发行人增资 150,000.00 万元，期限 5 年，未设置担保条款。投资期满时，由高新区管委会以现金从五矿信托回购其所持有的发行人全部股权。上述款项所需资金纳入高新区政府预算。截至募集说明书签署日，上述回购已完成，发行人不存在其他有约定回购安排的注资。

（2）其他权益工具

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他权益工具分别为 0.00 万元、300,000.00 万元、300,000.00 万元和 300,000.00 万元，占所有者权益比重分别为

0.00%、5.61%、5.15%和 5.01%。2018 年末其他权益工具较 2017 年末增加 300,000.00 万元，主要原因是 2018 年发行人发行了票面金额 30 亿元的可以计入所有者权益的长限含权中期票据。

（3）未分配利润

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人未分配利润分别为 122,173.05 万元、143,786.29 万元、135,793.76 万元和 111,843.42 万元，占所有者权益比重分别为 2.82%、2.69%、2.33%和 1.87%。2018 年末未分配利润较 2017 年增加 21,613.23 万元，增幅为 17.69%。2019 年末未分配利润较 2018 年末减少 7,992.53 万元，降幅为 5.56%。2020 年 9 月末未分配利润较 2019 年末减少了 23,950.34 万元，降幅为 17.64%。

（四）现金流量分析

发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月现金流情况如下表：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	970,657.29	1,115,909.59	1,202,867.32	1,206,611.31
经营活动现金流出小计	913,197.34	701,632.09	1,300,352.69	1,631,348.98
经营活动产生的现金流量净额	57,459.96	414,277.50	-97,485.37	-424,737.68
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	195,900.23	19,145.46	51,767.91	52,214.91
投资活动现金流出小计	1,458,964.12	1,375,897.08	1,296,324.81	1,069,277.52
投资活动产生的现金流量净额	-1,263,063.89	-1,356,751.62	-1,244,556.90	-1,017,062.61
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	2,910,707.30	3,117,032.77	2,807,571.57	2,371,175.69
筹资活动现金流出小计	1,307,485.18	2,279,911.59	1,668,608.89	1,624,049.61
筹资活动产生的现金流量净额	1,603,222.12	837,121.18	1,138,962.68	747,126.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,412.68	140.3	-2,964.72	-281.72
五、现金及现金等价物净增加额	400,030.87	-105,212.64	-206,044.31	-694,955.93
加：期初现金及现金等价物余额	1,602,522.30	1,707,734.94	1,913,779.25	2,608,735.18
六、期末现金及现金等价物余额	2,002,553.16	1,602,522.30	1,707,734.94	1,913,779.25

1、经营活动现金流量

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-424,737.68 万元、-97,485.37 万元、414,277.50 和 57,459.96 万元，其中经营活动现金流入分别为 1,206,611.31 万元、1,202,867.32 万元、1,115,909.59 万元和 970,657.29 万元，经营活动现金流出分别为 1,631,348.98 万元、1,300,352.69 万元、701,632.09 万元和 913,197.34 万元。2017-2018 年发行人经营活动产生的净现金持续为负，主要原因是发行人子公司武汉光谷建设有限公司于 2017 年新增的代建管理项目产生大量现金流出，由于项目未达到验收条件，尚未付款，导致现金流入较少，净额为负。2019 年发行人现金流出减少，经营活动现金流净额开始由负转正。

发行人报告期内获得的经营活动现金流入包括子公司武汉光谷建设有限公司从事基础设施代建业务获得的政府财政回款（发行人本部及其他子公司获得回款主要于投资活动现金流入中核算），及产业园区运营、汽车销售及维修业务等市场化业务板块产生的现金流入，而报告期各期末应收账款主要为发行人合并口径基础设施代建业务对武汉市财政局东湖开发区分局产生的应收账款。报告期内发行人经营活动现金流变动情况与应收账款变动情况具备匹配性。

2、投资活动现金流量

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月发行人投资活动产生的净现金流分别为-1,017,062.61 万元、-1,244,556.90 万元、-1,356,751.62 万元和-1,263,063.89 万元，其中投资性现金流入分别为 52,214.91 万元、51,767.91 万元、19,145.46 万元和 195,900.23 万元，投资性现金流出分别为 1,069,277.52 万元、1,296,324.81 万元、1,375,897.08 万元和 1,458,964.12 万元。发行人投资活动产生的现金流量净额呈净流出状态，主要原因是一方面随着城市化进程的加快和东湖新区园区建设向纵深推进，东湖新区近年来园区建设需求增速明显，发行人承建的基础设施建设项目数量增加，项目建设支出维持在较高水平；另一方面，发行人的产业投资力度不断加大，每年保持着较大的投资规模，使得该项支出较大。

3、筹资活动现金流量

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 747,126.08 万元、1,138,962.68 万元、837,121.18 万元和万元，其中筹资性现金流入分别为 2,371,175.69 万元、2,807,571.57 万元、3,117,032.77 万元和

2,910,707.30 万元，筹资性现金流出分别为 1,624,049.61 万元、1,668,608.89 万元、2,279,911.59 万元和 1,307,485.18 万元。公司近三年的筹资活动产生的现金流量净额波动较大，但整体维持在高位，主要原因是公司承担的建设项目较多，资金需求较大，公司通过银行借款、发行债券等方式筹集资金所致。

2018 年筹资活动现金流量净额较上年同期增幅为 52.45%，主要原因是根据公司资金需求，本期银行借款及债券市场融资金额增加所致。

4、现金及现金等价物净增加额

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 -694,955.93 万元、-206,044.31 万元、-105,212.64 万元和 400,030.87 万元。总体来看，由于东湖高新区仍处于大规模进行基础设施建设时期，同时公司产业投资项目尚未全面进入收获期，公司经营活动、投资活动产生的现金流量产生大量资金流量缺口，需要筹资活动产生的现金来弥补。

（五）发行人偿债能力分析

发行人最近三年及一期偿债能力主要指标如下表：

指标	2020 年 9 月末/2020 年 1-9 月	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度
流动比率（倍）	2.30	2.50	2.38	2.41
速动比率（倍）	1.87	1.93	1.90	1.92
资产负债率（%）	67.34	63.37	61.21	64.56
EBITDA 利息保障倍数	-	0.24	0.29	0.15

注：2020 年 1-9 月数据未年化处理。

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人流动比率分别为 2.41、2.38、2.50 和 2.30，速动比率分别为 1.92、1.90、1.93 和 1.87。从以上指标分析，近三年及一期来公司流动比率和速动比率总体保持平稳。

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 64.56%、61.21%、63.37%和 67.34%，最近三年公司资产负债率整体呈逐渐上升趋势。

2017-2019 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.15、0.29 和 0.24，最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数呈现波动。EBITDA 利息保障倍数较低。发行人经营收益对利息支出的保障能力较弱，利息支付对外部筹资的依赖程度较高。

（六）发行人运营效率分析

发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月资产运营能力主要指标如下表：

指标	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次）	0.08	0.18	0.18	0.16
存货周转率（次）	0.06	0.10	0.12	0.06
总资产周转率（次）	0.01	0.01	0.01	0.01

注：2020 年 1-9 月数据未年化处理。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人应收账款周转率分别为 0.16 次/年、0.18 次/年、0.18 次/年和 0.08 次/年；存货周转率分别为 0.06 次/年、0.12 次/年、0.10 次/年和 0.06 次/年；总资产周转率分别为 0.01 次/年、0.01 次/年、0.01 次/年和 0.01 次/年。发行人存货规模较大，应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率与公司所处行业特性相符。

（七）盈利能力分析

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人主要经营情况如下：

单位：万元

科目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
一、营业总收入	70,377.72	154,418.68	170,892.58	140,311.92
其中：营业收入	70,377.72	154,418.68	170,892.58	140,311.92
二、营业总成本	139,363.13	233,871.15	214,191.53	150,660.22
其中：营业成本	54,874.77	111,685.20	124,519.54	104,156.90
税金及附加	4,191.80	15,962.49	12,025.98	13,916.99
销售费用	1,050.63	2,413.92	2,439.01	2,627.23
管理费用	26,219.74	34,198.01	27,711.18	23,478.33
研发费用	-	85.22	121.14	221.91
财务费用	53,026.20	69,526.31	47,374.69	6,258.87
其中：利息费用	37,368.60	74,754.64	49,281.23	9,924.68
利息收入	4,716.52	9,421.49	9,130.40	6,774.75
加：其他收益	26,030.37	45,396.15	25,994.64	3,854.83
投资收益	5,671.54	34,098.00	10,533.93	28,424.11
公允价值变动收益	50,947.16	23,646.14	51,529.12	15,752.61
资产减值损失	-504.75	-879.92	-1,918.99	-5,648.80
资产处置收益	-	10,015.91	16.38	-
三、营业利润	13,158.91	32,823.80	42,856.13	32,034.46

科目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
加：营业外收入	654.01	1,085.35	9,693.70	5,875.04
减：营业外支出	477.32	128.89	1,930.53	1,516.44
四、利润总额	13,335.60	33,780.27	50,619.30	36,393.05
减：所得税费用	7,646.18	7,192.08	18,594.71	9,182.88
五、净利润	5,689.42	26,588.19	32,024.59	27,210.17
归属于母公司股东的净利润	1,819.66	19,538.64	26,649.88	26,762.46
营业毛利率（%）	22.03	27.67	27.14	25.77
净利润率（%）	8.08	17.22	18.74	19.39
平均总资产回报率（%）	0.30	0.73	0.77	0.39
加权平均净资产收益率（%）	0.03	0.35	0.55	0.66

2017-2019 年度，发行人营业毛利率、净利润率、平均总资产回报率整体保持稳定，加权平均净资产收益率逐年下降，主要系归属于母公司股东的净利润逐年下降，2020 年由于新冠疫情的影响，公司营业毛利率、净利润率、平均总资产回报率和加权平均净资产收益率均出现下滑。

1、营业收入、营业成本和毛利润

最近三年及一期，发行人营业收入构成情况如下：

单位：万元

业务板块	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
1、基础设施代建管理业务	7,504.32	10.66	12,032.34	7.79	13,458.85	7.88	11,816.72	8.42
2、产业园区开发与运营	24,694.85	35.09	76,409.93	49.48	59,740.37	34.96	69,765.64	49.72
（1）物业租赁	18,990.32	26.98	43,294.80	28.04	33,752.31	19.75	32,211.54	22.96
（2）物业管理	5,316.28	7.55	5,993.95	3.88	5,828.23	3.41	5,213.91	3.72
（3）厂房和办公楼销售	-	-	27,121.18	17.56	20,159.83	11.80	32,340.19	23.05
（4）其他	388.25	0.55	-	-	-	-	-	-
3、商品房销售	0.00	0.00	5,183.56	3.36	39,290.06	22.99	5,506.45	3.92
4、道路施工	3,019.54	4.29	2,552.85	1.65	1,543.62	0.90	879.74	0.63
5、汽车销售维修	13,901.38	19.75	22,452.46	14.54	27,372.28	16.02	36,493.22	26.01
6、电子产品业务	633.51	0.90	1,797.30	1.16	2,264.54	1.33	1,510.07	1.08
7、其他	20,624.12	29.30	33,990.24	22.01	27,222.87	15.93	14,340.09	10.22
合计	70,377.72	100.00	154,418.68	100.00	170,892.59	100.00	140,311.92	100.00

注：“占比”是指各业务板块收入占总收入比重，“基础设施代建管理业务收入”在财

务报表附注中对应科目为“建设管理费收入”，“物业管理”在财务报表附注中对应科目为“物业费收入”，“物业租赁”在财务报表附注中对应科目为“租赁收入”，“厂房和办公楼销售”在财务报表附注中对应科目为“产业园开发收入”，“商品房销售收入”在财务报表附注中对应科目为“商品房销售收入”，“道路施工收入”在财务报表附注中对应科目为“施工收入”，“其他”在财务报表附注中对应科目为“利息收入”、“信息管网经营收入”、“有轨电车客运收入”、“光电贸易商品收入”、“水电费收入”及“其他”。

最近三年及一期，发行人营业成本构成情况如下：

单位：万元

业务板块	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
1、基础设施代建管理业务	2,806.43	5.11	2,355.68	2.11	2,612.87	2.10	1,321.95	1.27
2、产业园区开发与运营	24,206.93	44.11	59,648.90	53.41	49,296.40	39.59	52,773.94	50.67
（1）物业租赁	18,690.81	34.06	31,236.45	27.97	27,375.30	21.98	16,452.90	15.80
（2）物业管理	5,397.22	9.84	4,444.08	3.98	4,511.50	3.62	4,551.42	4.37
（3）厂房和办公楼销售	-	-	23,968.37	21.46	17,409.60	13.98	31,769.62	30.50
（4）其他	118.90	0.22	-	-	-	-	-	-
3、商品房销售	-	-	3,441.43	3.08	26,432.50	21.23	2,041.40	1.96
4、道路施工	2,013.90	3.67	1,811.65	1.62	906.43	0.73	718.07	0.69
5、汽车销售维修	12,886.59	23.48	20,651.76	18.49	25,160.66	20.21	33,926.29	32.57
6、电子产品业务	362.95	0.66	1,333.33	1.19	1,938.18	1.56	1,361.64	1.31
7、其他	12,597.96	22.96	22,442.46	20.09	18,172.49	14.59	12,013.61	11.53
合计	54,874.77	100.00	111,685.20	100.00	124,519.54	100.00	104,156.90	100.00

发行人报告期内分板块毛利润构成情况如下表所示：

单位：万元、%

业务板块	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
1、基础设施代建管理业务	4,697.89	30.30	9,676.66	22.64	10,845.98	23.39	10,494.77	29.03
2、产业园区开发与运营	487.92	3.15	16,761.03	39.22	10,443.97	22.52	16,991.70	47.00
（1）物业租赁	299.51	1.93	12,058.35	28.22	6,377.01	13.75	15,758.64	43.59
（2）物业管理	-80.94	-0.52	1,549.87	3.63	1,316.73	2.84	662.49	1.83
（3）厂房和办公楼销售	-	-	3,152.81	7.38	2,750.23	5.93	570.57	1.58
（4）其他	269.35	1.74	-	-	-	-	-	-
3、商品房销售	0.00	0.00	1,742.13	4.08	12,857.56	27.73	3,465.05	9.58

业务板块	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
4、道路施工	1,005.64	6.49	741.20	1.73	637.19	1.37	161.67	0.45
5、汽车销售维修	1,014.79	6.55	1,800.70	4.21	2,211.62	4.77	2,566.93	7.10
6、电子产品业务	270.56	1.75	463.97	1.09	326.36	0.70	148.43	0.41
7、其他	8,026.16	51.77	11,547.78	27.03	9,050.38	19.52	2,326.48	6.43
合计	15,502.96	100.00	42,733.48	100.00	46,373.04	100.00	36,155.02	100.00

发行人报告期内分板块毛利率情况如下表所示：

单位：%

业务板块	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
1、基础设施代建管理业务	62.60	80.41	80.59	88.81
2、产业园区开发与运营	1.98	21.94	17.48	24.36
（1）物业租赁	1.58	27.85	18.89	48.92
（2）物业管理	-1.52	25.86	22.59	12.71
（3）厂房和办公楼销售	-	11.62	13.64	1.76
（4）其他	69.38	-	-	-
3、商品房销售	-	33.61	32.72	62.93
4、道路施工	33.30	29.03	41.28	18.38
5、汽车销售维修	7.30	8.02	8.08	7.03
6、电子产品业务	42.71	25.81	14.41	9.83
7、其他	38.92	33.98	33.25	16.22
合计	22.03	27.67	27.14	25.77

发行人近三年及一期的营业收入分别为 140,311.92 万元、170,892.59 万元、154,418.68 万元和 70,377.72 万元。发行人近三年及一期的营业成本分别为 104,156.90 万元、124,519.53 万元、111,685.20 万元和 54,874.77 万元。发行人近三年及一期的营业毛利润分别为 36,155.02 万元、46,373.04 万元、42,733.48 万元和 15,502.96 万元，营业毛利率分别为 25.77%、27.14%、27.67%和 22.03%。

2、期间费用

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	1,050.63	1.31	2,413.92	2.27	2,439.01	3.14	2,627.23	8.06

管理费用	26,219.74	32.65	34,198.01	32.19	27,711.18	35.69	23,478.33	72.05
研发费用	-	-	85.22	0.08	121.14	0.16	221.91	0.68
财务费用	53,026.20	66.04	69,526.31	65.45	47,374.69	61.01	6,258.87	19.21
期间费用合计	80,296.57	100.00	106,223.46	100.00	77,646.02	100.00	32,586.34	100.00

最近三年及一期，发行人期间费用（销售费用、管理费用、研发费用和财务费用）分别为 32,586.34 万元、77,646.02 万元、106,223.46 万元和 80,296.57 万元，在营业收入中占比分别为 23.22%、45.44%、68.79%和 114.09%。发行人期间费用占营业收入比重呈上升趋势。

最近三年及一期，发行人销售费用分别为 2,627.23 万元、2,439.01 万元、2,413.92 万元和 1,050.63 万元，在期间费用中占比分别为 8.06%、3.14%、2.27%和 1.31%，占比较小。

最近三年及一期，发行人管理费用分别为 23,478.33 万元、27,711.18 万元、34,198.01 万元和 26,219.74 万元，在期间费用中占比分别为 72.05%、35.69%、32.19%和 32.65%。管理费用是发行人期间费用的主要构成部分。员工工资是发行人管理费用的主要构成部分。

最近三年及一期，发行人财务费用分别为 6,258.87 万元、47,374.69 万元、69,526.31 万元和 53,026.20 万元，在期间费用中占比分别为 19.21%、61.01%、65.45%和 66.04%。最近三年发行人财务费用逐年增加，主要是因为发行人部分在建项目结转及负债规模扩大导致利息支出明显上升。

3、投资收益

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人投资收益分别为 28,424.11 万元、10,533.93 万元、34,098.00 万元和 5,671.54 万元，主要包括持有可供出售金融资产期间取得的投资收益和权益法核算的长期股权投资收益等。2018 年投资收益较 2017 年减少 17,890.18 万元，降幅为 62.94%，2019 年投资收益较 2018 年增加 23,564.07 万元，增幅 223.70%，2020 年 1-9 月投资收益同比减少 12,363.70 万元，降幅为 68.55%。历年变动主要为权益法核算的长期股权投资收益、可供出售金融资产持有期间及处置产生的收益，以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产处置产生的收益历年之间的波动。

发行人 2017-2019 年度投资收益构成如下表：

单位：万元

产生投资收益的来源	2019 年度	2018 年度	2017 年度
权益法核算的长期股权投资收益	32,368.81	3,083.62	15,694.38
处置长期股权投资产生的投资收益	-	331.19	4,945.43
处置可供出售金融资产损益（损失“-”）	926.79	454.84	-1,118.52
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金额资产取得的投资收益	-	-	5,978.68
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	802.40	6,210.30	2,989.72
其他	-	453.99	-65.59
合计	34,098.00	10,533.93	28,424.11

4、公允价值变动收益

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人公允价值变动收益分别为 15,752.61 万元、51,529.12 万元、23,646.14 万元及 50,947.16 万元，全部由以公允价值计量且其变动计入当期损益的金额资产构成。发行人子公司武汉光谷产业投资有限公司对武汉华星光电技术有限公司（简称“T3”）和武汉华星光电半导体显示技术有限公司（简称“T4”）投资核算为两项混合金融工具，对 T3、T4 投资采取权益法核算；对该两项投资股份回售权作为两项嵌入衍生金融工具-看跌期权，以公允价值计量且其变动计入当期损益。2018 年度公允价值变动收益较 2017 年度增加 35,776.51 万元，增幅为 227.11%，主要原因是包括华星光电 T3、T4 项目在内的权益工具投资增加。2019 年度公允价值变动收益较 2018 年度减少 27,882.98 万元，降幅为 54.11%，主要原因为华星光电 T3、T4 项目收益有所下降。2020 年 1-9 月公允价值变动收益同比增加 44,203.56 万元，增幅为 658.53%，主要原因为华星光电 T3、T4 项目收益有所上升。

5、资产减值损失

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人资产减值损失分别为 5,648.80 万元、1,918.99 万元、879.92 万元及 504.75 万元，主要由存货跌价损失、固定资产减值损失、商誉减值损失、可供出售金融资产减值损失、坏账准备等构成。2018 年度资产减值损失较 2017 年减少 3,729.81 万元，减幅为 66.03%，主要原因是可供出售金融资产减值损失较上期大幅减少。2019 年度资产减值损失较 2018 年度减少 1,039.07 万元，主要原因为可供出售金融资产减值损失较上期大幅减少。

2020 年 1-9 月资产减值损失较同期增加 702.45 万元，主要是当期计提坏账准备增加所致。

发行人 2017-2019 年度资产减值损失构成如下表：

单位：万元

项目	2019 年发生额	2018 年发生额	2017 年发生额
坏账准备	-1,141.15	108.25	256.20
可供出售金融资产减值损失	-	-390.84	-5,905.00
存货跌价损失	261.23	-1,636.40	-
合计	-879.92	-1,918.99	-5,648.80

6、其他收益

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人其他收益分别为 3,854.83 万元、25,994.64 万元、45,396.15 万元和 26,030.37 万元。主要为与日常经营活动相关的政府补助，具体包括财政局租金差价补贴、财政局对园区的运营补贴和有轨电车运营补贴等。2018 年较 2017 年增加 22,139.81 万元，主要为 2018 年财政局租金差价补贴较 2017 年增加了 10,690.60 万元，并新增了有轨电车运营补贴 3,807.59 万元。2019 年较 2018 年增加 19,401.51 万元，主要为 2019 年财政局租金差价补贴较 2018 年增加了 8,689.81 万元，同时新增了财政局对科投的运营补贴 7,427.20 万元。

2017-2019 年度，发行人其他收益中的政府补助明细如下：

单位：万元

补助项目	2019年	2018年	2017年	与资产相关/与收益相关
联想员工过渡宿舍运营补贴	352.49	685.29	252.72	与收益相关
财政局租金差价补贴	20,495.52	11,805.71	1,115.11	与收益相关
财政局对科投运营补贴	7,427.20	0.00	0.00	与收益相关
个税返还	0.03	2.66	0.00	与收益相关
安全隐患奖补经费	0.00	10.00	0.00	与收益相关
联想家园运营费用补贴	46.74	192.00	250.66	与收益相关
联想 MOTO 宿舍政府运营补贴	7.14	29.28	0.00	与收益相关
管委会拨付生物产业园区管理服务补贴	722.00	722.00	809.00	与收益相关
统计工作经费	3.00	3.00	0.00	与收益相关
服务业“小进规”政策兑现资金	5.00	5.00	0.00	与收益相关
国资办对金控经营补贴	8,595.00	6,585.00	0.00	与收益相关

武汉交通局军运会注册人员免费乘坐有轨电车补贴	0.56	0.00	0.00	与收益相关
园区运营补贴	1,157.89	371.00	371.00	与收益相关
武汉财政局2017年中央外经贸资金补贴	0.00	49.70	0.00	与收益相关
东湖综合保税区“自贸十条”专项资金	365.35	38.00	0.00	与收益相关
印花税退税	32.46	0.00	0.00	与收益相关
光电院运行经费补贴	0.00	1,143.43	652.25	与收益相关
2018年人才创新创业平台奖励	0.00	80.00	0.00	与收益相关
光谷国际创客之家活动奖励	0.00	30.08	0.00	与收益相关
地税手续费返还	4.56	48.86	0.00	与收益相关
社零贡献奖	8.00	20.14	0.00	与收益相关
孵化器补助	0.00	270.00	0.00	与收益相关
有轨电车经营补贴	5,235.90	3,807.59	0.00	与收益相关
拆迁奖励	140.00	60.00	0.00	与收益相关
红色物业五星级企业奖励	642.34	25.00	0.00	与收益相关
基层党建创新项目奖金	0.00	3.00	0.00	与收益相关
个税手续费返还	0.00	7.91	0.00	与收益相关
2019年特色载体专项资金奖励补贴	149.01	0.00	0.00	与收益相关
进项加计扣除	5.96	0.00	0.00	与收益相关
光伏发电项目财政补贴款	0.00	0.00	22.00	与收益相关
中国质量认证中心项目房租补贴款	0.00	0.00	345.60	与收益相关
扩大开放专项资金	0.00	0.00	34.50	与收益相关
高新技术企业认定奖励	0.00	0.00	2.00	与收益相关
合计	45,396.15	25,994.64	3,854.83	

7、营业外收支

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人营业外收入分别为 5,875.04 万元、9,693.70 万元、1,085.35 万元和 654.01 万元，主要为政府补助。2018 年，发行人营业外收入同比增加 3,818.67 万元，增幅为 65.00%，主要原因是与企业日常活动无关的政府补助大幅增加。2019 年营业外收入较 2018 年减少 8,608.35 万元，减幅 88.80%，主要原因是政府补助减少。2020 年 1-9 月营业外收入较同期减少 15,123.98 万元，减幅 95.85%，主要系与收到企业日常活动无关的政府补助较 2019 年下降所致。

2017-2019 年度，发行人营业外收入中的政府补贴明细如下：

单位：万元

序号	项目	补助金额		
		2019年度	2018年度	2017年度
1	生物产业中法生物中心建设专项补贴	-	-	80.00
2	2018年离休医药费补助金	-	19.00	-
3	知识产权项目专家费	-	4.50	-
4	省药监局国家检测平台地块杆线迁移补贴	-	-	0.99
5	联想家园2013.8-2015.3维修、保洁等（居友物业）补贴	-	-	16.00
6	国家蛋白类生物药和疫苗发展项目资金	-	-	330.00
7	招商补贴	-	-	-
8	西门子创新中心家具补贴	-	-	22.90
9	黄标车淘汰补贴款	-	-	6.58
10	科协项目	-	8.79	-
11	政策性搬迁	559.43	559.43	559.43
12	联想一期宿舍运营补贴	-	-	-
13	稳岗补贴	-	-	9.43
14	法律中介补贴	-	4.50	-
15	双创孵化优秀企业奖	-	30.00	-
16	3A 科技企业孵化器建设补助	-	8.20	-
17	绩效考核奖励	-	5.00	-
18	孵化器专项补贴款	-	15.00	-
19	财政创新创业相关政策性补贴	-	60.00	-
20	大通关项目补助资金	-	2,967.50	-
21	健康服务示范项目	-	-	29.39
22	东湖高新区科技创新券	-	-	12.96
23	3551光谷人才计划—韩道项目经费	-	10.17	14.84
24	东湖高新区管委会财政局企业人才培育奖励款	-	-	22.35
25	区财政法律费补贴	-	-	3.00
26	湖北省知识产权局双创基地建设经费	-	-	5.00
27	湖北省科技厅孵化器拨款	-	19.10	30.00
28	市民办科技机构管理办公室结算科技创新券	-	-	2.42
29	武汉东湖开发区财政局专利申请资助款	-	-	3.15
30	组织部下拨高新区社会阶层人士统战工作实践创新基地装修经费	30.00	-	-
31	2019年度电费补贴	152.00	-	-
32	未来城双创基地的启动经费	2.00	-	-
33	市科技局拨给孵化器的奖励	50.00	-	-
34	大学生保障房专项补贴	10.33	-	-
35	大数据展厅设计费补贴	35.10	-	-

序号	项目	补助金额		
		2019年度	2018年度	2017年度
36	东湖新技术开发区管委会财政局2018年度科技创新卷费用补贴款	1.85	-	-
37	武汉市科学技术局(武汉市知识产权局)众创孵化机构补贴款	50.00	-	-
	合计	890.71	3,711.18	1,148.45

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人营业外支出分别为 1,516.44 万元、1,930.53 万元、128.89 万元和 477.32 万元。2018 年发行人营业外支出较 2017 年增加 414.09 万元，增幅为 27.31%。2019 年发行人营业外支出较 2018 年减少 1,801.64 万元，减幅为 93.32%，主要原因是非流动资产处置损失减少。

8、净利润

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人净利润分别为 27,210.17 万元、32,024.59 万元、26,588.19 万元和 5,689.42 万元。2018 年净利润比 2017 年增加 4,814.43 万元，增幅为 17.69%。主要由于当年商品房销售收入及公允价值变动损益大幅增长所致，其中，公允价值变动损益大幅增长的主要原因是发行人对华星光电和华星光电半导体投资所持有的股权的回售权作为交易性金融资产核算，其账面价值的变动计入当期收入。由于 2018 年度发行人大幅增加对华星光电半导体的投资，使得 2018 年度可计量的回售权价值的增值上大幅上升，公允价值变动损益大幅增长。2019 年公司净利润比 2018 年减少 5,436.40 万元，降幅为 16.98%，主要系财务费用和管理费用的攀升导致净利润的下降。

（八）未来业务发展目标

详见本募集说明书摘要之“第三节发行人基本情况”之“九、发展战略目标”。

（九）发行人盈利能力的可持续性

1、行业地位

发行人自成立以来，一直承担着武汉东湖新技术开发区基础设施建设、产业投资基金管理等职责，是武汉东湖新技术开发区最重要的开发与经营主体。武汉东湖新技术开发区经济的高速发展为发行的业务增长提供了强劲持久的动力，同时也为发行人在东湖高新区国有资产经营开发和基础设施建设领域的独特地位提供了保障。

2、区域地理优势

武汉东湖新技术开发区位于湖北省武汉市，拥有优越的区位交通条件、较强的市场辐射能力和良好的生态环境。武汉市有“九省通衢”之称，是我国少有的集铁路、公路、水运、航空、邮政、电信等于一体的重要交通枢纽。2012 年，武汉东湖新技术开发区规划面积由 224 平方公里扩大到 518 平方公里，拓展了产业发展空间，提升了产业承载能力，其区位、交通、生态、空间等具有独特性和不可替代性，为培育良好的发展环境提供了天然的基础。

3、区域资源优势

武汉东湖新技术开发区是国家高新区中第二大智力资源密集区，集聚 42 家高等院校，56 家科研院所，有国家重点科研机构 30 多家，企业研发机构 400 多家。区内有技术转移中心、共性技术服务平台等一批国家级产业技术服务机构，有 21 家产业技术创新联盟。武汉东湖新技术开发区诞生了一批国内外领先的科技创新成果，是我国第一根光纤及光传输系统的诞生地。区内企业主导制定了国家标准 7 项，在光通信领域提出 4 项国际标准，实现了我国在光通信领域国际标准零的突破；自主研发的光电子产品在我国载人航天、“嫦娥一号”奔月上得到应用；移动道路测量系统为青藏铁路信息化建设做出了贡献；开发了我国第一台具有自主知识产权、拥有 49 项专利的红光高清视盘机，并实现产业化；成功开发出全球首台 71 英寸 LCOS 激光显示器。

4、区域政策优势

2007 年，经国务院同意，国家发展和改革委员会印发了《关于批准武汉城市圈和长株潭城市群为全国资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验区的通知》（发改经体〔2007〕3428 号，以下简称《通知》）。在“两型”社会的框架下，武汉市提升了武汉在全国的中心城市地位和辐射及积聚能力，也提升了武汉市经济实力。

与此同时，武汉 1+8 时城市圈是全国资源节约型和环境友好型社会建设综合改革配套实验区（即“两型社会”），以湖北省省会武汉市为城市圈中心城市，巩固了武汉在中部及全国的地位，主推武汉市及其周边地区的产业升级，协调发展。

作为我国第二个国家自主创新示范区，武汉东湖新技术开发区的发展方向是“推动资源节约型、环境友好型社会建设和创新驱动发展的典范”，其发展要带动创新能力的提高与产业结构调整。由此，东湖国家自主创新示范区的发展得到了湖北省和武汉市政府的重视。

《湖北省国民经济和社会发展第十二个五年规划》明确指出，湖北省将全面落实国务院批复要求，以提升自主创新能力为核心，以体制机制创新为动力，以培养、集聚创新人才为关键，以加快科技创新资源整合和高新技术产业集群发展为重点，省市共建、先行先试，大力推进东湖国家自主创新示范区建设，不断探索创新发展的新机制、新路径、新模式。

为提高发行人自主创新能力，武汉市从股权激励、科技金融改革、税收政策、人才引进和培养等七个方面给予武汉东湖新技术开发区政策和资金等方面的大力支持。2010 年武汉市委、市政府专门发文，举全市之力推进武汉东湖国家自主创新示范区建设。1 月 7 日武汉市政府常务会审议了《市委市政府关于全力推进武汉东湖国家自主创新示范区建设的决定》，赋予武汉东湖新技术开发区市级管理权限，提升行政效能，武汉东湖新技术开发区迎来快速发展机遇。武汉城市圈“两型”社会综合配套改革区和东湖新区自主创新型示范园区工作的深入，为发行人带来了更大的发展契机，更加有利于其提升其经营能力和盈利能力，使其发展进入更好、更快的轨道。在政策引导和支撑下，武汉东湖新技术开发区出台了《东湖国家自主创新示范区发展规划纲要（2011-2020）（送审稿）》（以下简称《纲要》），武汉东湖新技术开发区将形成具有国际竞争力的创新集群，重点部署未来科技城、光电子创新园、生物产业园、大学科技园、光谷软件园等 14 个产业专业园；至 2020 年总收入目标为 30,000 亿元，其中高新技术产业占总收入的 80%以上。

5、盈利能力的可持续性

发行人自成立以来，一直承担着武汉东湖高新区基础设施建设、产业投资基金等职责，是武汉东湖新技术开发区最重要的开发经营与投融资主体。近年来发行人经营规模和经营实力不断壮大，在东湖高新区内基础设施建设、物业经营、汽车销售等方面具有很强的竞争力，区域行业垄断优势明显。随着在我国科技发展战略中重要地位的日益凸显，武汉东湖高新区必将迎来更多优质高新技术企业

的入驻，区内企业及居民对基础设施建设、物业经营等方面将长期保持旺盛需求，保证了发行人的盈利能力的可持续性。

发行人一直受到武汉市及东湖高新区政府的重点扶持，在日常工作开展过程中与市政府各职能部门始终保持着良好的关系。发行人业务的开展过程中也要兼顾东湖高新区特别是区内入驻企业的发展。为此，发行人长期受到武汉市及东湖高新区政府的重点扶持，在日常工作开展过程中与市政府各职能部门始终保持着良好的关系，收到的财政补贴具有相关政策依据，合法合规。预计未来发行人取得的各项财政补贴具有可持续性。此外，发行人兼具对高新区内入驻企业进行股权投资、支持高新企业快速孵化和发展的职能，在增减持股过程中及持股期间产生一定的投资收益，具备一定的可持续性，但随各年度持股情况和持股标的经营情况有所波动。

总体来看，武汉东湖新技术开发区成立以来，结合资源禀赋优势，形成以光电为主的产业集群，区内经济稳步发展，产业结构稳定。成为国家继中关村之后的第二个自主创新示范区后，在国家及地方政府利好政策的支撑下，武汉东湖新技术开发区将实现整体竞争实力的快速提升，也有利于发行人自身竞争实力的快速提升。

六、有息债务情况

（一）有息债务总额

截至 2020 年 9 月末，发行人有息债务主要为长期借款和应付债券，有息债务总额为 11,039,056.98 万元，具体情况如下表：

单位：万元、%

类型	金额	占比
短期借款	21,800.00	0.20
应付票据	4,602.14	0.04
一年内到期的非流动负债	1,526,056.04	13.82
长期借款	5,446,499.58	49.34
应付债券	2,660,433.44	24.10
长期应付款（有息部分）	1,079,665.78	9.78
其他权益工具	300,000.00	2.72

类型	金额	占比
合计	11,039,056.98	100.00

（二）债务结构

1、期限结构

截至 2020 年 9 月末，发行人有息债务期限结构情况如下：

单位：亿元、%

本金到期时间	到期偿还本金规模	占比
2020 年 10-12 月	36.82	3.34
2021 年	194.36	17.61
2022 年	131.96	11.95
2023 年及以后	740.77	67.10
合计	1,103.91	100.00

2、担保结构

截至 2020 年 9 月末，发行人银行借款（短期借款、一年内到期的非流动负债中的银行借款、长期借款）债务结构如下：

单位：万元、%

类型	金额	占比
信用借款	3,507,885.03	52.08
保证借款	1,407,144.94	20.89
抵押借款	338,000.00	5.02
质押借款	1,482,433.05	22.01
合计	6,735,463.02	100.00

报告期内发行人存在以部分代建基础设施项目相关协议项下享有的未来收益进行质押借款融资的情形。

七、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

（一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 9 月 30 日；

（二）假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 10 亿元；

（三）假设本期债券在 2019 年 9 月 30 日完成发行并且清算结束；

（四）假设本期债券募集资金全部用于偿还公司有息负债。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	模拟数	变化数
流动资产合计	6,719,544.81	6,719,544.81	-
非流动资产合计	11,621,701.99	11,621,701.99	-
资产总计	18,341,246.80	18,341,246.80	-
流动负债合计	2,919,783.44	2,919,783.44	-
非流动负债合计	9,430,804.20	9,530,804.20	100,000.00
负债总计	12,350,587.64	12,350,587.64	-
所有者权益合计	5,990,659.16	5,890,659.16	-100,000.00
资产负债率（%）	67.34	67.34	-
流动比率（倍）	2.30	2.30	-
速动比率（倍）	1.87	1.87	-

八、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

发行人不存在需要披露的资产负债表日后事项。

（二）未决诉讼或仲裁等或有事项

1、未决诉讼情况

截至募集说明书签署日，发行人无未决诉讼。

2、已裁决诉讼待执行情况

（1）2006 年，国家开发银行湖北省分行与武汉市人民政府签订《科技型中小企业贷款合作协议》，选定发行人全资子公司武汉东湖新技术开发区生产力促进中心作为武汉东湖新技术开发区范围内的科技型中小型企业借款主体，负责中小企业贷款的统借统还，生产力中心接受国家开发银行湖北省分行的业务指导，负责中小企业贷款的日常管理工作。

因武汉远东绿世界集团有限公司逾期未偿还贷款本金 25,880,000.00 元、利息 5,838,571.01 元，生产力中心承担连带责任已垫付上述逾期贷款本息。2010 年 4 月 19 日，生产力中心就上述代武汉远东绿世界集团有限公司垫付逾期贷款本息中 6,551,352.05 元，向武汉市东湖新技术开发区人民法院（以下简称“东湖区人民法院”）提起民事诉讼。2010 年 8 月 9 日，经东湖区人民法院作出民事判决（2010）东开民二初字第 115 号）判决武汉远东绿世界集团有限公司及关联方偿还生产力中心代垫的贷款本息合计 6,551,352.05 元。武汉远东绿世界集团有限公司已偿还 3,120,000.00 元，其余已判决的代垫贷款本息 3,431,352.05 元尚未偿还，剩余逾期未偿还的贷款本息 25,167,218.96 元尚在追偿过程中。

2013 年 5 月 30 日，生产力中心经湖北省武汉市中级人民法院调解，原告生产力促进中心与被告民生银行武汉分行、第三人绿世界公司达成（2013）鄂武汉中民商初字第 00073 号调解协议，约定武汉远东绿世界集团有限公司将欠生产力促进中心贷款本金及利息共计 3,696.22 万元（此金额包含前期代垫武汉远东绿世界集团有限公司逾期未偿还的贷款本息 28,167,218.96 元）于 2013 年 6 月 10 日前一次性支付给生产力促进中心。生产力中心已向武汉东湖新技术开发区申请，由财政拨付的中小企业集合贷补偿基金对上述代偿的情况进行补贴。

2018 年 7 月 5 日，武汉市洪山区人民法院依法裁定受理武汉远东绿世界集团有限公司强制清算一案，并于 2019 年 4 月 25 日指定湖北诚明律师事务所担任远东绿世界清算组开展工作。

生产力中心作为其债权人于 5 月 13 日接到湖北诚明律师事务所的债权申报通知，要求生产力中心于收到通知之日起 30 日内向清算组申报债权。生产力中心已按要求和程序将债权申报材料提交至清算组，债权申报总金额为 7,047.80 万元，剩余未回收贷款本息金额 2,859.86 万元。

截至 2020 年 9 月末，发行人尚未收到上述款项。

（2）2013 年 6 月 18 日，发行人子公司武汉光谷创业投资基金有限公司（以下简称“光谷基金”）与国家开发银行股份有限公司（以下简称“国家开发银行”）签订《保证合同》，为东湖软件产业股份有限公司（以下简称“东湖软件”）的《借款合同》项下 3,000.00 万元借款本金、利息及相关费用等的清偿提供保证担保。贷款到期后，用款人东湖软件公司未按照《借款合同》的约定偿还本金及

利息，欠付本金 1,800.00 万元、利息 296,937.50 元，遂贷款人国家开发银行通知光谷基金履行保证人义务。光谷基金根据《保证合同》约定向国家开发银行支付了贷款本金 1,800.00 万元及利息等，并通知被告履行清偿义务及反担保义务，清偿原告垫付的贷款本息及相关费用等。光谷基金、生产力中心已就上述事项对东湖软件发起诉讼，法院已经判决，已经进入强制执行程序。2018 年 3 月，光谷基金向法院申请司法变卖已流拍。

截至 2020 年 9 月末，光谷基金债权尚未实现。

(3) 2013 年 6 月 25 日，光谷基金与国家开发银行签订《保证合同》，为被告武汉梅曼科技有限公司（以下简称“梅曼科技”）的《借款合同》项下 3,000 万元借款本金、利息及相关费用的清偿提供保证担保。贷款到期后，用款人梅曼科技未按照借款合同约定的足额偿还全部本金，欠付借款本金 1,000.00 万元、利息 214,322.92 元，遂贷款人国家开发银行通知光谷基金履行保证人义务。光谷基金已依《保证合同》约定向国家开发银行支付了梅曼科技公司欠付的贷款本金 1,000.00 万元及利息等。光谷基金已就上述事项对梅曼科技发起诉讼，法院已经判决，已经进入强制执行程序。

2018 年 12 月 25 日，光谷基金已取得法院裁定，对梅曼科技抵押的五套房产交付光谷基金抵偿部分债务金额（相关房产过户手续尚未完成）。以物抵债后，剩余债权金额为 1,044,137.60 元。

截至 2020 年 9 月末，光谷基金剩余债权尚未实现。

(4) 2013 年 10 月 24 日，光谷基金与国家开发银行签订《保证合同》，为被告湖北中试电力科技股份有限公司（以下简称“中试电力”）的《借款合同》项下 1,800 万元借款本金、利息及相关费用的清偿提供保证担保。贷款到期后，用款人中试电力未按照借款合同约定的足额偿还全部本金，欠付借款本金 1,700.00 万元，利息 65.10 万元，遂贷款人国家开发银行通知光谷基金、生产力中心履行保证人义务。光谷基金已依《保证合同》约定向国家开发银行支付了中试电力欠付的贷款本金 1,700.00 万元，生产力中心支付了利息 65.10 万元。光谷基金、生产力中心已就上述事项对中试电力发起诉讼，法院已经判决，已经进入强制执行程序。

截至 2020 年 9 月末，光谷基金收回代垫款项 100.00 万元，其余贷款款项 1,700.00 万元尚未收回。

（5）2013 年 6 月 25 日，光谷基金与国家开发银行签订《保证合同》，为被告江通动画股份有限公司（以下简称“江通漫画”）的《借款合同》项下 2,000.00 万元借款本金、利息及相关费用的清偿提供保证担保。贷款到期后，用款人江通漫画未按照借款合同约定的足额偿还全部本金，欠付借款本金 2,000.00 万元，遂贷款人国家开发银行通知光谷基金履行保证人义务。光谷基金已依《保证合同》约定向国家开发银行支付了江通漫画欠付的贷款本金 2,000.00 万元及利息 23.75 万元。光谷基金已就上述事项对江通漫画提起诉讼，达成调解，已结案。

2017 年，光谷基金在原调解结案的基础申请了强制执行。2019 年 7 月 9 日武汉市中级人民法院作出（2017）鄂 01 执 890 号之二《执行裁定书》，终结本次执行程序。

截至 2020 年 9 月末，光谷基金收回代垫贷款款项 50.00 万元，剩余贷款本金 1,950.00 万元及利息 237,500.00 元尚未收回。

（6）2013 年 6 月 25 日，光谷基金与国家开发银行签订《保证合同》，为武汉盛华微系统技术股份有限公司（以下简称“盛华微”）的《借款合同》项下 4,600.00 万元借款本金、利息及相关费用的清偿提供保证担保。贷款到期后，用款人盛华微未按照借款合同约定的足额偿还全部本金，遂贷款人国家开发银行通知光谷基金履行保证人义务。光谷基金已依《保证合同》约定向国家开发银行支付了盛华微欠付的贷款本金 4,600.00 万元及利息 1,744,833.35 元。光谷基金现已对盛华微提起诉讼。

2018 年 2 月 12 日，东湖高新区人民法院受理盛华微破产重整一案，指定第三方破产管理人受理债权申报。

2018 年 7 月 6 日，召开第一次债权人大会。2019 年 1 月，召开第二次债权人大会，管理人报告第一次债权人大会债权审查情况、审议《武汉盛华微系统技术有限公司重整计划草案》及说明等。2020 年 9 月 11 日，召开第三次债权人大会，管理人作阶段性工作报告并宣读《关于是否申请盛华微产业园分割销售的报告》、《武汉盛华微系统技术有限公司重整计划草案》等内容。

截至 2020 年 9 月末，光谷基金尚未收到代垫款项。

（7）2013 年 4 月 22 日，发行人子公司生产力中心与国家开发银行签订《保证合同》，为被告武汉农立信科技有限公司（以下简称“农立信”）的《借款合同》项下 500 万元借款本金、利息及相关费用的清偿提供保证担保。贷款到期后，用款人农立信未按照借款合同约定的足额偿还全部本金，欠付借款本金 500.00 万元，遂贷款人国家开发银行通知本中心履行保证人义务。生产力中心已依《保证合同》约定向国家开发银行支付了农立信欠付的贷款本金 500.00 万元及利息 17.67 万元。生产力中心已就上述事项对农立信提起诉讼，达成调解，已结案。

截至 2020 年 9 月末，生产力中心尚未收到代垫款项。

（8）2020 年 4 月 27 日，因发行人与亚太药业、亚太集团及任军针对合同纠纷协商未果，发行人向武汉市中级人民法院提起诉讼，武汉中级人民法院依法组成合议庭进行了审理，本案现已审理终结，达成调解协议主要内容如下：

1）被告浙江亚太药业股份有限公司收购发行人名下武汉光谷亚太药业有限公司 49%的股权（对应公司注册资本 4.00 亿元），并向发行人支付股权收购价款，股权收购价款以 4.00 亿元投资款本金为基数，加收年利率 4.75%计算的股权溢价收益（下称“利息”），利息自发行人缴纳投资款本金之日（2017 年 12 月 28 日支付 1.00 亿元，2018 年 2 月 26 日支付 1.80 亿元，2018 年 2 月 27 日支付 0.20 亿元，2019 年 4 月 8 日支付 1.00 亿元）起计付至亚太药业支付完全部投资款本金及利息之日止。

2）协议各方确认，股权收购价款分两期支付：第一期：本协议签订之日起 7 日内，亚太药业向发行人一次性支付 3.00 亿元投资款本金及对应的全部利息；第二期：2021 年 9 月 30 日前，亚太药业向发行人一次性支付 1.00 亿元投资款及对应的全部利息。

3）发行人收到相应款项后，配合亚太药业办理工商登记，申请解除资产冻结等手续。

4）亚太药业及案外人绍兴兴亚药业有限公司为本次债务提供房屋及土地抵押担保，并配合我公司办理完成抵押担保手续。

5）亚太集团、任军及绍兴兴亚药业有限公司对调节协议项下亚太药业的全部付款义务承担连带清偿责任。

截至 2020 年 9 月末, 发行人已收到亚太药业支付的第一期股权收购价款(本金及利息), 共计人民币 337,614,722.22 元。第二期投资款及利息尚未收回。

上述案件中, 发行人均为原告方, 且案件不会在未来对发行人偿债能力造成负面影响。

(三) 对外担保情况

截至 2020 年 9 月末, 发行人对外担保余额为 2,017,847.78 万元, 占净资产比例为 33.68%。具体担保情况见下表列示:

单位: 万元

序号	被担保企业名称	贷款银行	担保业务余额	担保业务起止时间
1	武汉高科国有控股集团有限公司	华夏银行	29,000.00	2019.7.25-2021.7.24
		渤海银行武汉分行	26,525.00	2019.7.17-2022.7.16
		工商银行东湖支行	45,000.00	2016.6.17-2021.6.16
		民生银行光谷支行	470.00	2018.5.22-2021.5.21
		渤海银行武汉分行	9,025.00	2019.9.19-2022.9.18
		工商银行东湖支行	47,500.00	2019.10.1-2022.10.1
		兴业银行	19,820.00	2019.8.1-2021.7.31
		平安信托	50,000.00	2020.5.15-2023.5.14
		平安信托	50,000.00	2020.7.1-2023.6.30
		中意资管	200,000.00	2020.7.11-2023.7.30
		小计	477,340.00	
2	武汉左岭新城开发投资有限公司	农发行	137,500.00	2016.1.29-2031.1.20
		进出口银行	32,500.00	2017.1.5-2027.1.5
		渤海银行武汉分行	15,000.00	2016.7.1-2021.6.29
		小计	185,000.00	
3	武汉葛化集团有限公司	农商行	27,300.00	2018.11.30-2021.1.30
		兴业银行	35,000.00	2016.8.11-2021.8.10
		非公开发行公司债券	100,000.00	2020.8.21-2023.8.20
		小计	162,300.00	3
4	长江存储科技控股有限责任公司	国家开发银行	18,315.90	2018.1.16-2025.12.2
		国家开发银行	178,096.01	2020.3.23-2035.3.23
		小计	196,411.91	
5	武汉华星光电技术有限公司	银团贷款	242,418.04	2016.2.29-2021.2.28
		小计	242,418.04	
6	武汉华星光电半导体显示技术有限公司	银团贷款	449,377.83	2017.12.22-2025.12.22
		小计	449,377.83	
7	武汉蔚来能源有限公司	招商银行	8,800.00	2018.1.10-2021.1.10
		中信银行	7,400.00	2017.10.10-2020.10.10

序号	被担保企业名称	贷款银行	担保业务余额	担保业务起止时间
		汉口银行	19,700.00	2019.3.29-2022.3.29
		小计	35,900.00	
8	湖北集成电路产业投资基金股份有限公司	兴业国际信托	160,000.00	2018.5.22-2023.5.19
		华夏银行	30,000.00	2019.8.20-2026.8.20
		兴业银行（债权融资计划）	50,100.00	2020.8.13-2025.8.13
		小计	240,100.00	
9	武汉联影医疗科技有限公司	进出口银行湖北省分行	5,000.00	2020.1.15-2027.4.48
			4,000.00	2019.12.25-2027.4.18
			5,000.00	2019.12.3-2027.4.18
			10,000.00	2019.4.18-2027.4.18
			5,000.00	2020.5.6-2027.4.48
		小计	29,000.00	
	合计		2,017,847.78	

注：截至 2020 年 10 月末，武汉联影医疗科技有限公司提前结清进出口银行湖北省分行的借款，发行人对武汉联影医疗科技有限公司的担保业务余额为 0.00 万元。

截至募集说明书签署之日，以上对外担保情况无重大变化，被担保企业生产经营情况无重大不利变化。

（四）其他或有事项

截至募集说明书签署之日，发行人无其他或有事项。

九、资产权利限制情况

截至 2020 年 9 月末，发行人权利受到限制资产情况如下：

单位：万元、%

抵质押物	贷款银行	账面价值	占净资产比例	评估价值	贷款总额	贷款余额	期限
公租房及配套设施项目土地及部分在建工程：武新国用（2011）第 190 号中小企业园土地及部分在建工程：武新国用（2011）第 191 号	国家开发银行	59,975.00	1.00	9,347.06	26,000.00	4,000.00	2011.8.17-2021.8.17
				6,980.00	23,600.00	5,950.00	2012.1.25-2022.1.25
新疆博乐市棚户区改造项目土地及武汉科技会展中心房产	国家开发银行	10,463.08	0.17	34,315.00	32,000.00	20,000.00	2012.6.29-2022.6.28

武汉未来科技城起步区一期在建工程	国 家 开 发 银行	165,000.00	2.75	165,000.00	165,000.00	30,000.00	2012.7.19- 2022.7.18
光谷软件园 A1-A7, C6, E3 栋、互联网+大楼	粤 财 信托	73,871.00	1.23	222,300.00	163,000.00	162,000.00	2019.6.20- 2040.6.20
合计		309,309.08	5.16	419,735.21	409,600.00	221,950.00	

第五节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

根据发行人 2019 年 6 月 24 日召开的第五届董事会第 2 次会议决议和 2019 年 7 月 11 日召开的 2019 年第 33 次股东会决议，并经中国证监会“证监许可〔2020〕343 号”文核准，本次债券发行总额不超过 50 亿元（含 50 亿元），采取分期发行方式。

本期债券发行总额不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券发行规模为 10 亿元，根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券募集资金拟用于偿还公司有息负债，有助于进一步优化资本结构，提高公司的抗风险能力。预计将募集资金用于偿还的主要债务本金及利息明细如下，包括但不限于下述款项：

单位：亿元

序号	债券名称	债券类型	到期日	票面利率	债务余额	拟偿还金额
1	18 湖北科技 MTN002	中期票据	2021/4/4	6.89%	30.00	10.00
合计					30.00	10.00

如本期债券募集资金根据本期债券发行时间或发行人的资金安排未能用于偿还上述借款本金及利息，本期债券募集资金将用于偿还公司其他债务的本金和利息。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或其授权人士批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会同意，本期公司债券募集资金使用计划调整由公司董事会转授权人士根据公司实际资金需求情况进行决策。募集资金使用计划调整可能对债

券持有人权益产生重大影响的，应经公司董事会审议并同意，并经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

五、募集资金专项账户管理安排

公司按照《管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。募集资金专项账户相关信息如下：

账户一：

开户银行：兴业银行股份有限公司武汉东湖高新科技支行

银行账户：416180100100167062

大额产品支付号：309521006185

账户二：

开户银行：浙商银行股份有限公司武汉光谷科技支行

银行账户：5210000110120100031360

大额产品支付号：316521000037

发行人将按照《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规以及发行人有关募集资金使用的规章制度的规定使用、管理本期债券募集资金，确保募集资金合法合规使用。在募集资金监管方面，发行人将通过多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益。

（一）募集资金的存放：发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（二）募集资金的使用：发行人将按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排合理有效地使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，禁止发行人控股股东及其关联人占用募集资金。

六、募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）对公司债务结构的影响

本期公司债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，由于长期债权融资比例有一定幅度的提高，公司债务结构将能得到改善。

（二）有利于拓宽公司融资渠道

目前，发行人在建项目投资规模较大，资金需求量较大，而宏观、金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，增加公司资金的使用成本，因此要求公司拓展融资渠道，通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

（三）对公司短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且募集资金运用后，公司短期偿债压力降低，对公司短期偿债能力有所加强。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，本期发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施，并保证：

（一）本期债券募集资金不用于公益性项目投资；

（二）本期债券募集资金不用于非生产性支出，包括：不用于借与他人、委托理财等财务性投资，不直接、间接用于二级市场证券投资，不用于直接或间接投资于以买卖证券为主要业务的公司等；且不用于转借他人；

（三）本期债券募集资金不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务；

（四）本期债券募集资金不涉及新增政府债务、不用于地方政府融资平台子公司。

第六节 备查文件

一、备查文件

- 1、发行人 2017 年度、2018 年度及 2019 年度财务报告和审计报告及 2020 年 1-9 月的财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、信用评级机构出具的资信评级分析报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

二、查阅地点

投资者可以自本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上交所网站（www.sse.com.cn）查阅募集说明书及摘要和信用评级机构出具的资信评级分析报告：

1、湖北省科技投资集团有限公司

联系地址：武汉东湖开发区高新大道 666 号生物城 C5 栋

联系人：金波

联系电话：027-67880608

传真：027-67880580

2、中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系人：宋颐岚、杜涵、唐正雄、王洲

联系电话：60834900

传真：010-60833504

(本页无正文，为《湖北省科技投资集团有限公司公开发行 2021 年公司债券
(第一期)募集说明书摘要(面向合格投资者)》之盖章页)

