

# 2021 年第一期湖北省科技投资集团有限公司 公司债券募集说明书



牵头主承销商/簿记管理人



住所：上海市广东路 689 号

联席主承销商



住所：湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号

二〇二一年四月



## 声明及提示

### 一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

### 二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。



凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者在评价本期债券时，应认真考虑本期债券募集说明书中列明的各种风险。

## 五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人未委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券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。

## 六、本期债券基本要素

**（一）债券名称：**2021 年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券（简称“21 鄂科投债 01”）。

**（二）发行总额：**人民币 10 亿元。

**（三）债券期限：**本期债券期限为 20 年，在本期债券存续期的第 5、第 10 和第 15 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

**（四）债券利率：**本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。



簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

**（五）发行人调整票面利率选择权：**在本期债券存续期的第 5、第 10 和第 15 个计息年度末，发行人有权选择上调本期债券的票面利率或者下调本期债券的票面利率，调整的幅度为 0 至 300 个基点（含本数，1 个基点为 0.01%，下同），最终调整的幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

**（六）投资者回售选择权：**在本期债券存续期的第 5、第 10 和第 15 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

**（七）发行方式：**本期债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。

**（八）发行范围及对象：**1、银行间市场公开发行：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。2、上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**（九）付息方式：**本期债券每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。



**（十）本金兑付：**本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2041 年 4 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）；若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择注销投资者回售的债券，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**（十一）债券担保：**本期债券无担保。

**（十二）信用级别：**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，本期债券的信用等级为 AAA。



## 目 录

释义.....	6
第一条 债券发行依据 .....	10
第二条 本期债券发行的有关机构 .....	11
第三条 发行概要.....	17
第四条 认购与托管 .....	21
第五条 债券发行网点 .....	23
第六条 认购人承诺 .....	24
第七条 债券本息兑付办法 .....	26
第八条 发行人基本情况 .....	29
第九条 发行人业务情况 .....	67
第十条 发行人财务情况 .....	105
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	210
第十二条 募集资金用途 .....	213
第十三条 偿债保障措施 .....	248
第十四条 风险揭示 .....	254
第十五条 信用评级 .....	261
第十六条 法律意见 .....	269
第十七条 其他应说明事项 .....	271
第十八条 备查文件 .....	276



## 释 义

在本期债券募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有以下含义：

**发行人、湖北科投、公司、集团公司、集团：**指湖北省科技投资集团有限公司。

**本期债券：**指发行金额为人民币 10 亿元的“2021 年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券”。

**本次发行：**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《2021 年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券募集说明书》。

**申购和配售办法说明：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

**簿记建档：**指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的票面利率（价格）簿记建档区间后，申购人发出申购意向函，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**中央国债登记公司：**指中央国债登记结算有限责任公司。



**中国证券登记公司上海分公司：**指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

**牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人、海通证券：**指海通证券股份有限公司。

**联席主承销商、长江证券：**指长江证券股份有限公司。

**余额包销：**指主承销商按承销协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

**《债权代理协议》：**指本次债券债权代理协议。

**《账户及资金监管协议》：**指本期债券账户及资金监管协议。

**《债券持有人会议规则》：**指本次债券持有人会议规则。

**《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》。

**《债券条例》：**指《企业债券管理条例》（中华人民共和国国务院令第 121 号）。

**《债券管理通知》、1134 号文：**指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134 号）。

**《加强平台公司管理通知》、19 号文：**指《国务院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）。

**《融资平台发行债券的通知》、2881 号文：**指《国家发展改革委办公厅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）。

**《进一步强化企业债券风险防范的通知》、3451号文：**指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）。

**《制止违法违规融资行为的通知》、463号文：**指《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）。

**《进一步改进企业债券发行审核工作的通知》、957号文：**指《国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行审核工作的通知》（发改办财金〔2013〕957号）。

**《小微企业融资指导意见》、1410号文：**指《关于加强小微企业融资服务支持小微企业发展的指导意见》（发改财金〔2013〕1410号）。

**《关于进一步改进发行工作的通知》、1890号文：**指《国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行工作的通知》（发改办财金〔2013〕1890号）。

**《关于加强地方政府性债务管理的意见》、43号文：**指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）。

**《关于充分发挥企业债券融资功能的通知》、1327号文：**指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）。

**《关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》、3127号文：**指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报



程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）。

**《国家发展改革委关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》、1806 号文：**指《国家发展改革委关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》（发改财金〔2018〕1806 号）。

**国土资源部：**指中华人民共和国国土资源部。

**东湖高新区、东湖新技术开发区：**指武汉东湖新技术开发区。

**高新区管委会：**指武汉东湖新技术开发区管理委员会。

**最近三年/近三年：**指 2017 年、2018 年和 2019 年。

**最近三年末/近三年末：**指 2017 年末、2018 年末及 2019 年末。

**最近三年及一期/近三年及一期：**指 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月。

**最近三年及一期末/近三年及一期末：**指 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末。

**工作日：**指北京市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）。

**法定节假日或休息日：**指中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日或休息日）。

**元：**指人民币元。



## 第一条 债券发行依据

2018 年 12 月 25 日，发行人召开董事会会议，会议审议同意发行人申请发行总额不超过人民币 70 亿元的公司债券。

2018 年 12 月 25 日，发行人召开股东会，同意发行人申请发行总额不超过人民币 70 亿元的公司债券。

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕147 号文件批准公开发行。



## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：湖北省科技投资集团有限公司

住所：武汉东湖开发区高新大道 666 号生物城 C5 栋

法定代表人：汪志忠

联系人：金波

联系地址：武汉东湖开发区高新大道 666 号生物城 C5 栋

联系电话：027-67880608

传真：027-67880580

邮政编码：430075

### 二、主承销商

#### （一）牵头主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：熊婕宇、江艳、张康明、刘念、胡雅雯

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

#### （二）联席主承销商：长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市新华路特 8 号



法定代表人：李新华

联系人：郝敬纹、冯欢、敖雪莹

联系地址：湖北省武汉市新华路特 8 号

联系电话：027-65799705

传真：027-85481502

邮政编码：430015

### 三、债券托管机构：

#### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100032

#### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

营业场所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-68870172



传真：021-38874800

邮政编码：200120

**四、审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

执行事务合伙人：石文先

联系人：朱烨、周琚

联系地址：湖北省武汉市武昌区东湖路 169 号众环海华大厦

联系电话：027-85836779

传真：027-85424329

邮政编码：430077

**五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司**

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：高哲理、周迪

联系地址：北京市西城区复兴门内大街 156 号北京招商国际金融

中心 D 座 7 层

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100031

**六、债权代理人：海通证券股份有限公司**

住所：上海市广东路 689 号



法定代表人：周杰

联系人：熊婕宇、江艳、张康明、刘念、胡雅雯

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

#### 七、发行人律师：湖北山河律师事务所

住所：武汉市江汉区新华路 385 号南达大楼 11-13 层

负责人：付海亮

联系人：谭锐锋

联系地址：武汉市江汉区新华路 385 号南达大楼 11-13 层

联系电话：027-59516865、027-59516866

传真：027-59516823

邮政编码：430015

#### 八、账户及资金监管人：

##### （一）中国工商银行股份有限公司湖北自贸试验区武汉片区分行

营业场所：武汉东湖新技术开发区高新大道 780 号沃德中心

负责人：易碧蔚

联系人：刘蒙蒙

联系地址：武汉东湖新技术开发区高新大道 780 号沃德中心

联系电话：027-82219297



传真：027-82219297

邮政编码：430000

**（二）中信银行股份有限公司武汉分行**

营业场所：武汉市汉口建设大道 747 号

负责人：单国民

联系人：杨秀

联系地址：武汉市东湖开发区光谷软件园 F1 栋

联系电话：027-87510608

传真：027-87510068

邮政编码：430015

**（三）华夏银行股份有限公司武汉分行**

营业场所：武汉市武昌区民主路 786 号

负责人：杨伟

联系人：姚喆

联系地址：武汉市武昌区民主路 786 号

联系电话：13871536225

传真：027-87266647

邮政编码：430071

**（四）招行银行股份有限公司武汉光谷支行**

营业场所：武汉东湖新技术开发区光谷街 1 号光谷广场

负责人：曹文斌



联系人：崔海燕

联系地址：武汉市东湖新技术开发区光谷街 1 号光谷广场

联系电话：027-67885243

传真：027-67885803

邮政编码：430074



### 第三条 发行概要

一、**发行人：**湖北省科技投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2021 年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券（简称“21 鄂科投债 01”）。

三、**发行总额：**人民币 10 亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为 20 年，在本期债券存续期的第 5、第 10 和第 15 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

六、**发行价格：**本期债券面值 100 元，平价发行。

七、**付息方式：**本期债券每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

八、**本金兑付：**本期债券到期一次还本，本期债券最后一期利息支付日即本金兑付日。

九、**发行人调整票面利率选择权：**在本期债券存续期的第 5、第 10 和第 15 个计息年度末，发行人有权选择上调本期债券的票面利率



或者下调本期债券的票面利率，调整的幅度为 0 至 300 个基点（含本数），最终调整的幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

**十、发行人调整票面利率公告日期：**发行人将于本期债券第 5、第 10 和第 15 个计息年度付息日前的第 35 个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

**十一、投资者回售选择权：**在本期债券存续期的第 5、第 10 和第 15 个计息年度末，发行人刊登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投资者回售登记期内进行登记，将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

**十二、投资者回售登记期：**投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内进行登记。

**十三、债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式公司债券。在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**十四、发行方式：**本期债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。



**十五、发行范围及对象：**1、银行间市场公开发行：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。2、上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**十六、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2021 年 4 月 22 日。

**十七、发行首日：**本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2021 年 4 月 23 日。

**十八、发行期限：**本期债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日至 2021 年 4 月 26 日止。

**十九、起息日：**自缴款日开始计息，本期债券存续期内每年的 4 月 26 日为该计息年度的起息日。

**二十、付息日：**本期债券存续期内每年的 4 月 26 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第 1 个工作日）。

**二十一、兑付日：**本期债券的兑付日为 2041 年 4 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）；若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择注销投资者回售的债券，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。



**二十二、承销方式：**本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

**二十三、主承销商：**海通证券股份有限公司、长江证券股份有限公司。其中海通证券为本期债券的牵头主承销商和簿记管理人。

**二十四、承销团成员：**海通证券股份有限公司和长江证券股份有限公司。

**二十五、债权代理人：**海通证券股份有限公司。

**二十六、账户及资金监管人：**中国工商银行股份有限公司湖北自贸试验区武汉片区分行、中信银行股份有限公司武汉分行、华夏银行股份有限公司武汉分行和招行银行股份有限公司武汉光谷支行。

**二十七、债券担保：**本期债券无担保。

**二十八、信用评级：**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，本期债券的信用等级为 AAA。

**二十九、流动性安排：**本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

**三十、税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

**三十一、信用安排：**在本期债券存续期间内，评级机构将在本次债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。



## 第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档系统向境内机构投资者公开发行人和通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行人相结合的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2021 年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、在中央国债登记公司开户的境内法人机构凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；在中央国债登记公司开户的境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券主承销商联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

三、本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。



四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

六、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均需遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。



## 第五条 债券发行网点

本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档系统向中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行人和通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金账户或者 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。具体发行网点见附表一中的发行网点。



## 第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、本期债券的投资者接受本期债券募集说明书各项权利义务的  
安排并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、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  
同意并接受这种变更。

三、投资者同意债权代理人代表本期债券持有人与发行人签订  
《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》，并同时代表本期债  
券持有人与发行人、账户及资金监管人签订《账户及资金监管协议》，  
接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资  
者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本期债券的债权代理人/账户及资金监管人依据有关法律、  
法规的规定发生合法变更，在依法就该等变更进行信息披露时，投资  
者同意并接受这种变更。

五、本期债券发行结束后，发行人将尽快申请本期债券在经批准  
的证券交易场所上市和交易流通，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。

六、在本期债券的存续期内，若发行人依据有关法律、法规将其



在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市（如已上市交易）或交易流通（如已交易流通）的批准部门对本期债券项下的债务转让无异议；

（二）债务转让承继事宜已经债券持有人会议投票通过；

（三）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不低于原债券信用级别的评级报告；

（四）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（五）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。



## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券存续期内每年的 4 月 26 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

（一）本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2041 年 4 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）；若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择注销投资者回售的债券，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金



的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

### 三、发行人调整票面利率选择权和投资者行使回售选择权约定

（一）发行人有权决定在本期债券存续期的第 5、第 10 和第 15 个计息年度末是否调整本期债券票面利率，调整幅度以发行人调整票面利率公告中约定的调整幅度为准，调整的方向可向上或向下，调整的幅度为 0 至 300 个基点（含本数），最终调整的幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

（二）发行人将于本期债券第 5、第 10 和第 15 个计息年度付息日前的第 35 个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

（三）投资者在回售登记期内有权按回售实施办法所公告的内容进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。

（四）投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为投资者放弃回售，继续持有债券并接受发行人对利率的调整。

（五）投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的，即视为投资者放弃回售，同意继续持有本期债券并接受发行人对利率的调整。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投



资者已经行使回售选择权，不得撤销。

（六）投资者回售的本期债券，回售金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

（七）发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。发行人依照登记机构和有关机构的登记结果对本期债券拟注销部分进行兑付，并公告兑付数额。

（八）本期债券未注销部分的票面利率，以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。



## 第八条 发行人基本情况

### 一、公司概况

公司名称：湖北省科技投资集团有限公司

成立时间：2005 年 7 月 28 日

住所：武汉东湖开发区高新大道 666 号生物城 C5 栋

法定代表人：汪志忠

注册资本：4,000,000.00 万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

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）

湖北省科技投资集团有限公司成立于2005年7月28日，是武汉东湖新技术开发区管理委员会下属的国有控股有限责任公司。公司承担着东湖高新区重大基础设施建设的投融资工作，是武汉市东湖新技术开发区重要基础设施建设、重大产业项目投资、服务中小企业发展、国有资产运营管理的核心主体。

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2019 年 12 月 31 日，合并会计报表口径下，发行人的资产总计为 15,898,120.85



万元，负债合计为 10,073,902.27 万元，所有者权益合计为 5,824,218.57 万元。2017 年至 2019 年，发行人分别实现营业收入 140,311.92 万元、170,892.58 万元和 154,418.68 万元，分别实现净利润 27,210.17 万元、32,024.59 万元和 26,588.19 万元。

## 二、历史沿革

### （一）发行人的设立

公司前身为湖北省科技投资有限公司，成立于 2005 年 7 月 28 日，是由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。公司成立时的股权结构如下：

公司成立时的股权结构表

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	股权比例	实际出资 (万元)	实际出资占注册 资本的比例
1	湖北省高新技术发展促进中心	80,000.00	40.00%	0.00	0.00%
2	武汉东湖新技术开发区生产力促进中心	60,000.00	30.00%	0.00	0.00%
3	武汉光谷建设投资有限公司	40,000.00	20.00%	43,000.00	21.50%
4	武汉高科国有控股集团有限公司	20,000.00	10.00%	23,000.00	11.50%



合计	200,000.00	100.00%	66,000.00	33.00%
----	------------	---------	-----------	--------

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。

## （二）2005 年 12 月，发行人注册资本变更

2005 年 12 月 25 日，根据公司临时股东大会决议，同意公司注册资本缩减至 120,000.00 万元，缩减后，公司的股权结构如下：

公司 2005 年减资后的股权结构表

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	股权比例	实际出资 (万元)	实际出资占注 册资本的比例
1	湖北省高新技术发展促进中心	2,500.00	2.08%	0.00	0.00%
2	武汉东湖新技术开发区生产力促进中心	51,500.00	42.92%	0.00	0.00%
3	武汉光谷建设投资有限公司	43,000.00	35.83%	43,000.00	35.83%
4	武汉高科国有控股集团有限公司	23,000.00	19.17%	23,000.00	19.17%
合计		120,000.00	100.00%	66,000.00	55.00%

## （三）2007 年 6 月，发行人注册资本变更

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。



发行人此次注册资本变更后的股东及出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	股权比例	实际出资 (万元)	实际出资占注 册资本的比例
1	湖北省高新技术发展促进中心	2,500.00	1.18%	0.00	0.00%
2	武汉东湖新技术开发区生产力促进中心	144,210.00	67.80%	144,210.00	67.80%
3	武汉光谷建设投资有限公司	43,000.00	20.22%	43,000.00	20.22%
4	武汉高科国有控股集团有限公司	23,000.00	10.81%	23,000.00	10.81%
合计		<b>212,710.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>210,210.00</b>	<b>98.83%</b>

#### (四) 2007 年 7 月，发行人股东、注册资本变更

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，其股权结构如下：

#### 公司 2007 年 7 月股权转让及增资后的股权结构表

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	股权比例	实际出资 (万元)	实际出资占注 册资本的比例
1	武汉东湖新技术开发区管理委员会	67,290.00	24.03%	31,202.00	11.14%
2	武汉东湖新技术开发区生产力促进中心	144,210.00	51.50%	144,210.00	51.50%
3	武汉光谷建设投资有限公司	43,000.00	15.36%	43,000.00	15.36%
4	武汉高科国有控股集团有限公司	23,000.00	8.22%	23,000.00	8.22%



5	武汉留学生创业园管理中心	2,500.00	0.89%	0.00	0.00%
合计		280,000.00	100.00%	241,412.00	86.22%

#### （五）2009 年 12 月，发行人股东、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，其股权结构如下：

#### 公司 2009 年 12 月增资后的股权结构表

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	股权比例	实际出资 (万元)	实际出资占注 册资本的比例
1	武汉东湖新技术开发区管理委员会	237,290.00	52.73%	151,402.00	33.64%
2	武汉东湖新技术开发区生产力促进中心	144,210.00	32.05%	144,210.00	32.05%
3	武汉光谷建设投资有限公司	43,000.00	9.56%	43,000.00	9.56%
4	武汉高科国有控股集团有限公司	23,000.00	5.11%	23,000.00	5.11%
5	武汉留学生创业园管理中心	2,500.00	0.56%	0.00	0.00%
合计		450,000.00	100.00%	361,612.00	80.36%

#### （六）2010 年 12 月，发行人企业类型、股东、注册资本变更

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。

### 公司 2010 年 12 月股权变更后的股权结构表

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	股权比例	实际出资 (万元)	实际出资占注 册资本的比例
1	武汉东湖新技术开发区管理委员会	1,000,000.00	100.00%	554,270.00	55.43%
	合计	1,000,000.00	100.00%	554,270.00	55.43%

### （七）2011 年 3 月，发行人名称变更

2011 年 3 月 16 日，经武汉市东湖新技术开发区管委会批准，公司正式更名为“湖北省科技投资集团有限公司”。

### （八）2014 年 4 月，发行人注册资本变更

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〔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。

### 公司 2014 年 4 月增资后的股权结构表

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	股权比例	实际出资 (万元)	实际出资占注 册资本的比例
1	武汉东湖新技术开发区管理委员会	1,500,000.00	100.00%	1,157,250.00	77.15%
	合计	1,500,000.00	100.00%	1,157,250.00	77.15%

### （九）2015 年 8 月，发行人股东、注册资本变更



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。

#### 公司 2015 年 2 月增资后的股权结构表

序号	股东名称	认缴出资（万元）	股权比例
1	武汉东湖新技术开发区管理委员会	1,500,000.00	84.75%
2	国开（北京）新型城镇化发展基金（有限合伙）	89,986.00	5.08%
3	华能贵诚信托有限公司	179,971.00	10.17%
合计		<b>1,769,957.00</b>	<b>100.00%</b>

#### （十）2016 年 3 月，发行人股东、注册资本变更

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。

**公司 2016 年 3 月增资后的股权结构表**

序号	股东名称	认缴出资（万元）	股权比例
1	武汉东湖新技术开发区管理委员会	1,500,000.00	81.55%
2	国开（北京）新型城镇化发展基金（有限合伙）	89,986.00	4.89%
3	华能贵诚信托有限公司	179,971.00	9.78%
4	五矿国际信托有限公司	69,424.00	3.78%
合计		<b>1,839,381.00</b>	<b>100.00%</b>

**（十一）2019 年 4 月，发行人注册资本变更**

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。

**公司 2019 年 4 月增资后的股权结构表**

序号	股东名称	认缴出资（万元）	股权比例
1	武汉东湖新技术开发区管理委员会	3,660,619.00	91.52%
2	国开（北京）新型城镇化发展基金（有限合伙）	89,986.00	2.25%
3	华能贵诚信托有限公司	179,971.00	4.50%
4	五矿国际信托有限公司	69,424.00	1.74%
合计		<b>4,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

**（十二）2019 年 12 月，发行人股东变更**

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）转让给高新区管



委会。本次股权转让完成后，高新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：

**公司 2019 年 12 月股权变更后的股权结构表**

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	武汉东湖新技术开发区管理委员会	3,750,605.00	93.77%
2	华能贵诚信托有限公司	179,971.00	4.50%
3	五矿国际信托有限公司	69,424.00	1.74%
合计		<b>4,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

**（十三）2020 年 5 月，发行人股东变更**

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 4.50% 的股权（对应 179,971 万元注册资本）转让给高新区管委会。本次股权转让完成后，高新区管委会持有发行人 98.26% 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 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：

**公司 2020 年 5 月股权变更后的股权结构表**

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	武汉东湖新技术开发区管理委员会	3,930,576.00	98.26%
2	五矿国际信托有限公司	69,424.00	1.74%
合计		<b>4,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

**（十四）2020 年 12 月，发行人股东变更**



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）转让给高新区管委会。本次股权转让完成后，高新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：

公司 2020 年 12 月股权变更后的股权结构表

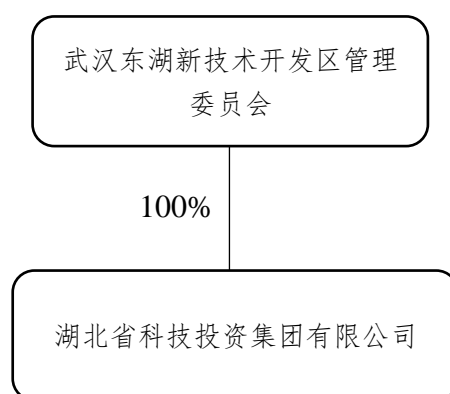
序号	股东	认缴出资额（万元）	出资比例
1	武汉东湖新技术开发区管理委员会	4,000,000.00	100.00%
合计		4,000,000.00	100.00%

截至本募集说明书出具之日，公司注册资本及股权结构再无变化。

### 三、发行人股东情况

高新区管委会目前持有发行人 100%的股权，是发行人的控股股东及实际控制人。

发行人股权结构图



高新区管委会为湖北省人民政府派出机构，委托武汉市管理，机构规格为正厅级。根据 2015 年 1 月 15 日颁布的《东湖国家自主创新示范区条例》，高新区管委会行使市人民政府相应的行政管理权限，



武汉东湖新技术开发区享受一级财政管理权限。财政收支纳入市级预算管理。

发行人全部股份不存在被质押的情况。

#### 四、公司治理和组织结构

##### （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。

公司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、审议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。

公司设立董事会，董事会由七名董事组成。董事候选人经公司股东会选举后担任公司董事。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、制定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。

公司设监事会，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，要求董事、高级管理人员予以纠正；

4、提议召开临时股东会会议，在董事会不履行公司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。

公司设总经理一人，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。公司设副总经理、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。

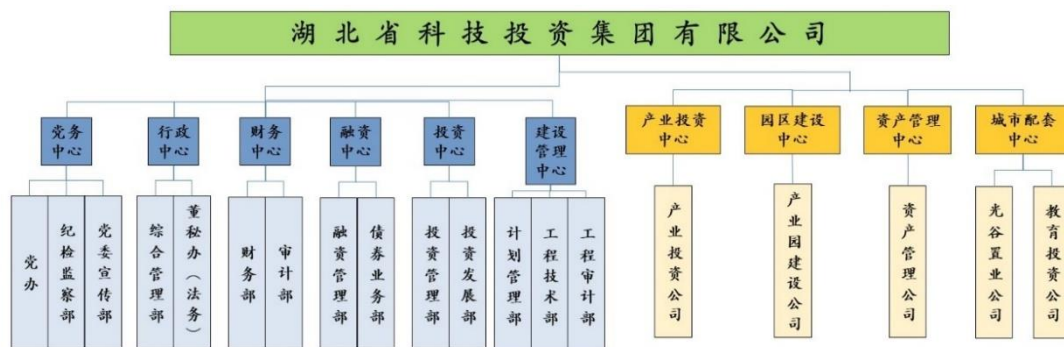
总经理列席董事会会议。

## （二）组织结构

公司内设党务中心、行政中心、财务中心、融资中心、投资中心，各中心下分别设有党办、纪检监察部、党委宣传部、综合管理部、董秘办（法务）、财务部、审计部、融资管理部、债券业务部、投资发展部、投资管理部等具体业务部门。公司组织结构图如下：

### 湖北省科技投资集团有限公司组织结构图





### (三) 内部控制制度

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、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）发行人独立性

发行人是依据《公司法》组建的国有独资有限责任公司，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。

##### 1、业务方面

发行人是由武汉东湖新技术开发区管理委员会全资控股的企业，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。

##### 2、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。

### 3、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。

### 4、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。

### 5、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。

## （五）发行人子公司情况

截至 2019 年末，发行人纳入合并报表范围的二级子公司合计 19 家。详情如下：

### 发行人纳入合并报表范围内的二级子公司情况



序号	名称	注册资本 (万元)	持股比例	业务性质
1	武汉光谷资产投资管理有限公司	10,000.00	100.00%	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。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）
2	武汉光谷建设投资有限公司	55,681.01	89.80%	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）。（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）
3	武汉东湖综合保税区建设投资有限公司	150,000.00	100.00%	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）
4	武汉光谷产业投资有限公司	1000,000.00	100.00%	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）。（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）
5	湖北省科技投资集团（香港）有限公司	1.00（港币）	100.00%	投资等。
6	武汉光谷交通建设有限公司	160,000.00	66.87%	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）
7	武汉光谷中心城建设投资有限公司	200,000.00	92.50%	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）



8	武汉光谷产业园建设投资有限公司	25,000.00	100.00%	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）
9	武汉摩科建设发展有限公司	1,000.00	100.00%	房地产开发；商品房销售、租赁；物业管理；基础设施项目、园区配套设施的管理运营；建设投资项目；五金电料、装饰材料、建筑设备的租赁、批发兼零售。（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）
10	武汉金融港开发有限公司	20,000.00	100.00%	房地产开发、销售；商品房出租；物业管理。（上述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）
11	武汉光谷节能科技园有限公司	20,000.00	100.00%	房地产开发、销售、出租及配套设施管理。（上述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）
12	开元武汉光谷流芳新镇开发有限责任公司	5,000.00	100.00%	土地一级开发整理；城市基础设施建设和经营管理；房地产开发。（上述经营范围中国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定期限内经营）
13	武汉光谷金融控股集团有限公司	2,000,000.00	54.61%	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）
14	武汉未来科技城投资建设有限公司	120,000.00	76.25%	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。（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）
15	武汉长江融达电子有限公司	14,956.57	73.34%	电子及通信产品的设计、制造、销售；计算机的设计、制造、销售；模具及汽车零部件的设计、制造、销售；铆接机



				的设计、制造、销售；兼营住宿；物业管理。（仅分支机构）
16	武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司	196,739.38	100.00%	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（国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定期限内经营）；建筑设计；规划设计；景观设计；环境艺术设计。（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）
17	武汉光谷生物医药产业园发展有限公司	29,369.44	58.55%	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）
18	光谷置业（武汉）有限公司	100,000.00	100.00%	房屋建设；社区相关配套服务；商品房开发和销售；物业管理；房屋租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
19	武汉光谷教育建设投资有限公司	23,080.00	100.00%	对教育、医疗、文化、体育项目的投资及项目管理（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）；房地产开发经营；房屋土木工程建筑、安装、装饰。（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）

## 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（以下简称“资产公司”）成立于2008年9月26日，注册资本为10,000.00万元，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。

截至2019年末，资产公司资产总计13,717.92万元，所有者权益



合计 11,760.48 万元，2019 年实现营业收入 7,694.15 万元，净利润 224.55 万元。

## 2、武汉光谷建设投资有限公司

武汉光谷建设投资有限公司（以下简称“光谷建投”）成立于 2002 年 10 月 22 日，注册资本为 55,681.01 万元，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）。

截至 2019 年末，光谷建投资产总计 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。

## 3、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（以下简称“综保投公司”）成立于 2012 年 8 月 9 日，注册资本为 150,000.00 万元，经营范围为对高新技术产业、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。

截至 2019 年末，综保投公司资产总计 563,726.48 万元，所有者权益合计 63,634.97 万元，2019 年实现营业收入 4,851.92 万元，净利润-2,514.77 万元，2019 年度综保投公司出现亏损的主要原因系公司



项目建设收入尚不能覆盖运营成本及期间费用支出所致。

#### **4、武汉光谷产业投资有限公司**

武汉光谷产业投资有限公司（以下简称“产业投公司”）成立于 2016 年 5 月 25 日，注册资本为 1,000,000.00 万元，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 2019 年末，产业投公司资产总计 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。

#### **5、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（以下简称“科投香港公司”）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 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。

#### **6、武汉光谷交通建设有限公司**

武汉光谷交通建设有限公司（以下简称“光谷交建”）成立于 2014 年 3 月 6 日，注册资本为 160,000.00 万元，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。

截至 2019 年末，光谷交建资产总计 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。

### **7、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（以下简称“中心城建投”）成立于 2014 年 4 月 28 日，注册资本为 200,000.00 万元，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。

截至 2019 年末，中心城建投资产总计 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。

### **8、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（以下简称“产业园公司”）成立于 2015 年 12 月 31 日，注册资本为 25,000.00 万元，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。

截至 2019 年末，产业园公司资产总计 93,872.37 万元，所有者权益合计 24,171.74 万元，2019 年实现营业收入 442.16 万元，净利润-888.71 万元，2019 年度产业园公司出现亏损主要原因系公司项目建设收入较少所致。

### **9、武汉摩科建设发展有限公司**

武汉摩科建设发展有限公司（以下简称“摩科建设”）成立于 2016 年 2 月 17 日，注册资本为 1,000.00 万元，经营范围为房地产开发；商品房销售、租赁；物业管理；基础设施项目、园区配套设施的管理运营；建设投资项目；五金电料、装饰材料、建筑设备的租赁、批发兼零售。

截至 2019 年末，摩科建设资产总计 8,910.94 万元，所有者权益合计 769.38 万元，2019 年实现营业收入 0.00 万元，净利润-60.93 万元，2019 年度摩科建设出现亏损的原因系摩托罗拉武汉项目尚未完工，暂未确认收入。

### **10、武汉金融港开发有限公司**

武汉金融港开发有限公司（以下简称“金融港公司”）成立于 2011 年 12 月 5 日，注册资本为 20,000.00 万元，经营范围为房地产开发、销售；商品房出租；物业管理。

截至 2019 年末，金融港公司资产总计 28,194.46 万元，所有者权



益合计 19,990.64 万元,2019 年实现营业收入 0.00 万元,净利润-70.27 元。截至 2019 年末,该公司未实质开展业务,因此出现亏损。

### **11、武汉光谷节能科技园有限公司**

武汉光谷节能科技园有限公司(以下简称“节能公司”)成立于 2011 年 12 月 8 日,注册资本为 20,000.00 万元,经营范围为房地产开发、销售、出租及配套设施管理。

截至 2019 年末,节能公司的资产总计 29,853.34 万元,所有者权益合计 19,987.99 万元,2019 年实现营业收入 0.00 万元,净利润-0.55 万元。截至 2019 年末,该公司未实质开展业务,因此出现亏损。

### **12、开元武汉光谷流芳新镇开发有限责任公司**

开元武汉光谷流芳新镇开发有限责任公司(以下简称“流芳公司”)成立于 2013 年 3 月 1 日,注册资本为 5,000.00 万元,经营范围为土地一级开发整理;城市基础设施建设和经营管理;房地产开发。

截至 2019 年末,流芳公司的资产总计 153,917.13 万元,所有者权益合计 60,210.47 万元,2019 年实现营业收入 0.00 万元,净利润 6.73 万元。

### **13、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(以下简称“光谷金控”)前身是武汉光谷科技金融发展有限公司,成立于 2015 年 5 月 15 日,注册资本为 2,000,000.00 万元,经营范围为企业股权投资;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。

截至 2019 年末，光谷金控总资产 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。

#### **14、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（以下简称“未来城公司”）成立于 2010 年 9 月 28 日，注册资本为 120,000.00 万元，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 2019 年末，未来城公司资产总计 420,666.64 万元，所有者权益合计 100,296.91 万元，2019 年实现营业收入 7,018.55 万元，净利润-373.09 万元。2019 年度未来城公司出现亏损的主要原因系公司项目建设收入尚不能覆盖运营成本及期间费用支出所致。

#### **15、武汉长江融达电子有限公司**

武汉长江融达电子有限公司（以下简称“长江融达公司”）成立于 2002 年 12 月 9 日，注册资本为 14,956.57 万元，经营范围为电子及通信产品的设计、制造、销售；计算机的设计、制造、销售；模具及



汽车零部件的设计、制造、销售；铆接机的设计、制造、销售；兼营住宿；物业管理。

截至 2019 年末，长江融达公司的资产总计 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。

## **16、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（以下简称“生物投公司”）成立于 2008 年 11 月 3 日，注册资本为 196,739.38 万元，经营范围为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（国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定期限内经营）；建筑设计；规划设计；景观设计；环境艺术设计。

截至 2019 年末，生物投公司资产总计 621,702.95 万元，所有者权益合计 171,632.08 万元，2019 年实现营业收入 37,437.80 万元，净利润-10,460.34 万元，2019 年度生物投公司出现亏损的主要原因系公司项目建设收入尚不能覆盖运营成本及期间费用支出所致。

## **17、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（以下简称“医药园公司”）成立于 2009 年 8 月 21 日，注册资本为 29,369.44 万元，经营范围为生物医药园区建设、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。

截至 2019 年末，医药园公司资产总计 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。2019 年度医药园公司出现亏损的主要原因系公司项目建设收入尚不能覆盖运营成本及期间费用支出所致。

### 18、光谷置业（武汉）有限公司

光谷置业（武汉）有限公司（以下简称“光谷置业公司”）成立于 2007 年 3 月 27 日，注册资本为 100,000.00 万元，经营范围为房屋建设；社区相关配套服务；商品房开发和销售；物业管理；房屋租赁服务。

截至 2019 年末，光谷置业公司的资产总计 159,712.89 万元，所有者权益合计 100,576.84 万元，2019 年实现营业收入 1,606.76 万元，净利润-1,976.93 万元，2019 年度光谷置业出现亏损的主要原因系公司正处于快速发展期，员工人数增多导致期间费用增加所致。

## 五、发行人董事、监事及高级管理人员情况

### 公司董事、监事及高级管理人员任职情况表

董事任职情况							
序号	姓名	性别	出生年份	国籍	有无境外居留权	最高学历	职务
1	汪志忠	男	1968 年	中国	无	研究生学历	董事长
2	杨道虹	男	1975 年	中国	无	博士研究生	董事
3	程 君	男	1963 年	中国	无	本科学历	董事
4	张 权	男	1983 年	中国	无	博士研究生	董事
5	史建华	女	1965 年	中国	无	研究生学历	董事
6	曾桂林	女	1966 年	中国	无	本科学历	董事



监事任职情况							
序号	姓名	性别	出生年份	国籍	有无境外居留权	学历	职务
1	谢四云	女	1963 年	中国	无	本科学历	监事、纪委书记
2	殷霆婷	女	1965 年	中国	无	大专学历	监事
3	刘 迅	男	1975 年	中国	无	研究生学历	职工监事
除董事以外高级管理人员任职情况							
序号	姓名	性别	出生年份	国籍	有无境外居留权	学历	职务
1	刘 坤	男	1978 年	中国	无	本科学历	副总经理
2	周 凡	男	1976 年	中国	无	研究生学历	总经济师
3	孙 颖	女	1982 年	中国	无	博士研究生	副总经理
4	蒋 宁	男	1962 年	中国	无	大专学历	副总经理

### （一）董事会成员简介

汪志忠，男，1968 年出生，研究生学历，中共党员，无境外居留权，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，无境外居留权，现任湖北省科技投资集团有限公司董事，兼任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，无境外居留权，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、高级工程师、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、高级工程师、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，无境外居留权，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，无境外居留权，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，无境外居留权，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。

## （二）监事会成员简介

谢四云，女，1963 年出生，本科学历，高级统计师，中共党员，无境外居留权，现任湖北省科技投资集团有限公司监事、纪委书记。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，无境外居留权，现任湖北省科技投资集团有限公司监事。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，中共党员，无境外居留权，现任湖北省科技投资集团有限公司职工监事。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。

## （三）除董事以外的高级管理人员简介

刘坤，男，1978 年出生，本科学历，无境外居留权，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，硕士学位，中共党员，无境外居留权，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，博士研究生学历，致公党党员，无境外居留权，现任湖北省科技投资集团有限公司副总经理。曾任职于湖北省第二师范学院、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。

截至本期债券募集说明书签署日，发行人董事、监事及其他高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的要求，董事、监事及其他高级管理人员均在公司领取薪酬，不存在董事、监事及其他高级管理人员为政府公务员兼职的情况，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》等相关规定。



## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

东湖高新区创建于 1988 年 10 月；1991 年 3 月，被国务院首批批准为国家级高新技术产业开发区；2000 年，被科技部、外交部批准为 APEC 科技工业园区；2001 年，被国家批准为国家光电子产业基地。2006 年以来，东湖高新区先后被国家列为建设世界一流科技园区试点、国家服务外包基地城市示范区、国家生物产业基地、科技兴贸创新基地、海外高层次人才创新创业基地和国家地球空间信息产业化基地。2009 年 12 月，国务院同意支持东湖高新区建设国家自主创新示范区，自此将东湖高新区的发展正式上升为国家战略。东湖高新区是中组部批准建立的四家“中央企业集中建设人才基地”之一（北京、天津、杭州、武汉）。全国仅有北京、武汉两个城市被批准建设自主创新示范区和未来科技城。2016 年 5 月，湖北省作为唯一定位为战略性新兴产业和高技术产业基地的省份入选第三批国家自贸试验区，作为自贸区主体部分的东湖高新区晋升为“双自联动”区（国家自主创新示范区、国家自贸试验区）。

发行人作为东湖高新区资产规模最大的国有企业，是区内主要的园区开发与基础设施建设投融资主体，承担了东湖高新区内园区及基础设施建设重任，主要负责园区内的厂房、办公楼、住宅及配套物业的建设，接受管委会委托对园区内的交通道路、水电管网、绿化工程、



网络通讯等基础设施项目进行代建管理，对外出租经营性物业以及园区内物业管理。经过多年发展，发行人已形成基础设施建设、产业园区开发、重大产业项目投资、物业管理、汽车销售等多种业务形态。

近三年，发行人各业务板块经营情况如下：

### 发行人近三年营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2019 年		2018 年		2017 年	
	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	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	76,409.93	49.48	59,740.37	34.96	69,765.64	49.72
（1）物业租赁	43,294.80	28.04	33,752.31	19.75	32,211.54	22.96
（2）物业管理	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
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	2,552.85	1.65	1,543.62	0.90	879.74	0.63
5、汽车销售维修	22,452.46	14.54	27,372.28	16.02	36,493.22	26.01
6、电子产品业务	1,797.30	1.16	2,264.54	1.33	1,510.07	1.08
7、其他	33,990.24	22.01	27,222.87	15.93	14,340.09	10.22
合计	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”、“光电院贸易商品收入”、“水电费收入”及“其他”。

### 发行人近三年营业成本构成情况

单位：万元、%



业务板块	2019 年		2018 年		2017 年	
	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	2,355.68	2.11	2,612.87	2.10	1,321.95	1.27
2、产业园区开发与运营	59,648.90	53.41	49,296.40	39.59	52,773.94	50.67
（1）物业租赁	31,236.45	27.97	27,375.30	21.98	16,452.90	15.80
（2）物业管理	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
3、商品房销售	3,441.43	3.08	26,432.50	21.22	2,041.40	1.96
4、道路施工	1,811.65	1.62	906.43	0.73	718.07	0.69
5、汽车销售维修	20,651.76	18.49	25,160.66	20.21	33,926.29	32.57
6、电子产品业务	1,333.33	1.19	1,938.18	1.56	1,361.64	1.31
7、其他	22,442.46	20.09	18,172.49	14.59	12,013.61	11.53
合计	111,685.20	100.00	124,519.54	100.00	104,156.90	100.00

### 发行人近三年营业毛利润和毛利率构成情况

单位：万元、%

业务板块	2019 年		2018 年		2017 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
1、基础设施代建管理业务	9,676.67	80.42	10,845.98	80.59	10,494.77	88.81
2、产业园区开发与运营	16,761.03	21.94	10,443.96	17.48	16,991.70	24.36
（1）物业租赁	12,058.35	27.85	6,377.01	18.89	15,758.64	48.92
（2）物业管理	1,549.87	25.86	1,316.73	22.59	662.49	12.71
（3）厂房和办公楼销售	3,152.81	11.62	2,750.23	13.64	570.57	1.76
3、商品房销售	1,742.13	33.61	12,857.56	32.72	3,465.05	62.93
4、道路施工	741.21	29.03	637.19	41.28	161.68	18.38
5、汽车销售维修	1,800.71	8.02	2,211.62	8.08	2,566.93	7.03
6、电子产品业务	463.97	25.81	326.32	14.41	148.42	9.83
7、其他	11,547.77	33.97	9,050.38	33.25	2,326.48	16.22
合计	42,733.48	27.67	46,373.05	27.14	36,155.03	25.77

发行人近三年的营业收入分别为 140,311.92 万元、170,892.59 万元和 154,418.68 万元。2018 年营业收入较 2017 年上升 21.79%，主要由于商品房销售收入大幅增长所致；2019 年营业收入较 2018 年下降 9.64%，主要系公司商品房销售收入波动所致。发行人近三年的营业



成本分别为 104,156.90 万元、124,519.54 万元和 111,685.20 万元，其中 2018 年营业成本上升 19.55%，2019 年营业成本下降 10.31% 与营业收入变化趋势一致，主要是受商品房销售业务成本波动所致。发行人近三年的营业毛利润分别为 36,155.03 万元、46,373.05 万元和 42,733.48 万元，营业毛利率分别为 25.77%、27.14% 和 27.67%。2018 年，发行人的营业毛利率较 2017 年上升 1.37 个百分点，主要由于电子产品销售、厂房与办公楼销售以及道路施工等业务毛利率波动上升所致；2019 年，发行人的营业毛利率较 2018 年上升 0.53 个百分点，主要由于物业租赁、物业管理和电子产品销售等业务毛利率波动上升所致。

### （一）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及重大产业园区配套设施建设。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。

2017 年至 2019 年，发行人基础设施代建业务收入分别为 11,816.72 万元、13,458.85 万元和 12,032.34 万元，占营业收入的比重分别为 8.42%、7.88% 和 7.79%。发行人近年来基础设施代建业务收入有所波动，主要是因为开发区管委会在制定每年开发计划时，会综合



考虑园区及基础设施建设的投资比重，因此该项业务总量可能随开发区开发进度有一定的调整。发行人 2017 年、2018 年和 2019 年基础设施代建业务的毛利率分别为 88.81%、80.59%和 80.41%，主要原因是发行人在基础设施代建业务项下虽然承担相关项目融资及投资，但相关成本按照会计准则不确认为发行人业务成本，发行人在该业务项下的主要成本为进行项目管理的人力成本，一般计入管理费用。自 2017 年以来发行人下属武汉光谷交通建设有限公司将部分人工成本结转计入基础设施代建业务成本。

## （二）产业园开发与经营业务

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。截至 2019 年末，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。

### 发行人 2017 年至 2019 年产业园开发与经营业务收入情况

单位：万元

业务板块	2019 年	2018 年	2017 年
产业园区开发与经营合计	76,409.93	59,740.37	69,765.64
其中：			
1、物业租赁	43,294.80	33,752.31	32,211.54
2、物业管理	5,993.95	5,828.23	5,213.91
3、厂房和办公楼销售	27,121.18	20,159.83	32,340.19

#### 1、物业租赁

2017 年至 2019 年，公司物业租赁收入分别为 32,211.54 万元、33,752.31 万元和 43,294.80 万元，占营业收入的比重分别为 22.96%、



19.75%和 28.04%。2017 年至 2019 年，公司物业租赁收入逐年增长，主要得益于公司经营性房产规模的逐步扩大。公司近三年物业租赁业务毛利润依次为 15,758.64 万元、6,377.01 万元和 12,058.35 万元，毛利率分别为 48.92%、18.89%和 27.85%。2018 年物业租赁业务毛利润和毛利率下滑幅度较大，主要由于计提折旧及维修维保支出费用较大所致。

## 2、物业管理

2017 年至 2019 年，发行人物业管理费收入分别为 5,213.91 万元、5,828.23 万元和 5,993.95 万元，占营业收入的比重分别为 3.72%、3.41%和 3.88%。发行人近三年的物业管理费收入呈稳定增长态势，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的毛利润分别为 662.49 万元、1,316.73 万元和 1,549.87 万元，毛利率分别为 12.71%、22.59%和 25.86%，该项业务毛利率逐年上升，主要是随着物业入住率进一步上升、固定成本投入基本完成，收入培育期基本结束，进入良性盈利周期。

## 3、厂房和办公楼销售

2017 年至 2019 年，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 万元和 27,121.18 万元，占营业收入的比重分别为 23.05%、11.80%和 17.56%。该项收入近年来波动较大，2018



年厂房和办公楼销售收入同比下降 37.66%，主要由于可供销售的办公楼及厂房面积减少。2019 年厂房和办公楼销售收入同比增长 34.53%，主要由于可供销售的办公楼及厂房面积增加。厂房和办公楼销售业务近三年的毛利润分别为 570.57 万元、2,750.23 万元和 3,152.81 万元，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，主要原因是项目相关主要成本于 2017 年集中确认。

### （三）商品房销售

公司近三年商品房销售收入依次为 5,506.45 万元、39,290.06 万元和 5,183.56 万元。发行人商品房销售收入波动较大，主要原因是项目已完成，并无新增商品房销售项目。武汉光谷建设投资有限公司经营范围中含房地产开发及经营。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<sup>1</sup>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。

### （四）汽车销售维修业务

2017 年至 2019 年，发行人先后实现汽车销售维修收入 36,493.22 万元、27,372.28 万元和 22,452.46 万元，其占营业收入的比重分别为

<sup>1</sup> 之寓置业有限公司原为武汉科投开发有限公司的全资子公司。2018 年 8 月 7 日，武汉科投开发有限公司将其所持之寓置业有限公司 100%股权全部转让给发行人子公司光谷置业（武汉）有限公司。



26.01%、16.02%和 14.54%。公司近三年的汽车销售维修收入呈下滑趋势，主要系主要系竞争环境日趋激烈，整车销售量有所下降。公司近三年的汽车销售维修业务的毛利润分别为 2,566.93 万元、2,211.62 万元和 1,800.71 万元，毛利率分别为 7.03%、8.08%和 8.02%，毛利率相对比较稳定。

### （五）道路施工

2017 年至 2019 年，发行人先后实现道路施工业务收入 879.74 万元、1,543.62 万元和 2,552.85 万元，占营业收入的比重分别为 0.63%、0.90%和 1.65%，占比不大。道路施工业务近三年的毛利润分别为 161.68 万元、637.19 万元和 741.21 万元，毛利率分别为 18.38%、41.28%和 29.03%。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。

### （六）电子产品销售

2017 年至 2019 年，发行人先后实现电子产品销售业务收入 1,510.07 万元、2,264.54 万元和 1,797.30 万元，占营业收入的比重分别为 1.08%、1.33%和 1.16%。发行人电子产品销售业务近三年实现的毛利润分别为 148.42 万元、326.36 万元和 463.97 万元，毛利率分别为 9.83%、14.41%和 25.81%，对发行人利润贡献较小。

## 二、发行人主营业务模式

### （一）基础设施代建业务

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。

每年年初，由东湖高新区管委会下达当年城建项目建设计划，纲领性指导公司承建的当年度基建项目建设。发行人接受委托后，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。施工过程中，发行人承担相应的资本金投入和项目融资。

在代建项目推进过程中，发行人所付前期代建工程款项均须经高新区管委会签批同意，相应代建工程款项计入其他非流动资产（集团本部）或存货（子公司武汉光谷建设投资有限公司），并按照《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）于每年按照当年工程进度产值的一定比例（1.50%）计提收入。

待工程完工后，经高新区管委会签批同意，将部分其他非流动资产或存货转入对管委会的应收账款。同时，高新区管委会每年向发行人拨付相应的工程款项。



## （二）产业园开发与运营

### 1、物业租赁

#### （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) 主要物业情况

截至 2020 年 9 月末，发行人持有可租赁物业面积约 300 万平方米，其中已出租面积 218.76 万平方米，出租率在 75%左右，主要集中在光谷软件园区内。

### 截至 2020 年末发行人主要物业资产情况

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



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	2019.09.01-2025.08.31
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	2018.12.10-2021.12.09
武汉群硕软件开发有限公司	光谷软件园 A4 栋	2018.05.15-2021.05.14
伯凯企业服务（武汉）有限公司	光谷软件园 A3 栋	2019.10.01-2024.09.30
招商信诺人寿保险有限公司	光谷软件园 A2 栋	2019.07.01-2022.06.30
武汉爱机汽车配件有限公司	光谷软件园 C6 栋 1F	2019.12.10-2021.12.09
武汉腾创孵化管理有限公司	互联网+大楼	2017.11.01-2022.10.31
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	2019.07.01-2022.06.30
鸿富锦精密工业（武汉）有限公司（富士康）	富士康公租房	2019.07.01-2020.12.31

## 2、物业管理

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和武汉光谷生物产业基地投资有限公司等负责开发运营。

### （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 年分别完成了 13.31 万平方米、16.96 万平方米及 11.02 万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 万元及 27,121.18 万元。主要厂房及办公楼销售情况如下表所示：

### 2017-2019 年发行人主要厂房及办公楼业务开发及销售情况

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	湖北省食品药品监督检验研究院	4,003.97	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	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		

### 报告期内发行人厂房及办公楼业务开发及销售情况表

单位：万平方米、万元

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

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。

根据发行人业务开展惯例，一般由新成立的项目公司根据项目进度通过招拍挂流程拿地，因此发行人暂无用于未来项目开发的土地储备。

### （三）汽车销售及维修业务

发行人通过武汉龙泰汽车销售服务有限公司（简称“龙泰汽车”）进行汽车销售及维修业务。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。合同期满后双方协商一致后可续约。

#### 截至 2020 年 9 月末发行人汽车销售授权代理情况

授权代理方名称	授权期限
一汽马自达汽车销售有限公司	2019.8.30-2022.8.30
一汽轿车销售有限公司（维修业务）	无明确授权期限
东风乘用车公司	2019.7.1-2021.7.1

龙泰汽车与一汽马自达汽车销售有限公司、东风乘用车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。

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。通常自车款到账至新车到 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
一汽马自达汽车销售有限公司	24,260.19	20,295.67	16,229.48
一汽轿车销售有限公司*	134.18	125.80	140.91
中国第一汽车股份有限公司红旗事业部	59.63	27.92	0.00
东风乘用车公司	13,963.00	9,611.20	8,056.75
合计	<b>38,417.00</b>	<b>30,060.59</b>	<b>24,427.14</b>

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，其中 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。截至 2019 年末，龙泰汽车保有 4S 店 1 家，位于东湖高新技术开发区，销售主要覆盖武昌区、洪山区、东湖高新区、青山区等区域。

整车销售业务收入主要为乘用车销售。发行人整车销售中个人销售占比超过 90%，不涉及汽车金融租赁等方面的业务。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 年至 2019 年年整车销售收入分别为 34,865.00 万元、25,491.85 万元和 20,219.45 万元。

### 2017 年至 2019 年整车销售收入表



单位：万元、辆

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	销售额	销售台数	销售额	销售台数	销售额	销售台数
马自达	13,545.62	954	16,609.71	1,118	22,499.00	1,511
奔腾及红旗	-	-	71.95	3	384.00	17
风神	6,673.83	687	8,810.19	927	11,982.00	1,369
合计	<b>20,219.45</b>	<b>1,641</b>	<b>25,491.85</b>	<b>2,048</b>	<b>34,865.00</b>	<b>2,897</b>

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。厂商的返利政策受厂商、车型和时段等多方面因素影响。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。

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 年至 2019 年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 万元和 2,541.33 万元，呈稳定增长态势。

### 2017 年至 2019 年汽车维修养护及其他相关业务收入明细

单位：万元

类别	2019 年	2018 年	2017 年
----	--------	--------	--------



马自达维修养护	1,418.38	1,173.30	1,007.00
奔腾及红旗维修养护	-	218.78	389.00
风神维修养护	760.14	400.82	190.00
其他收入	362.81	282.72	195.00
小计	<b>2,541.33</b>	<b>2,075.62</b>	<b>1,781.00</b>

#### （四）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，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，具体模式为：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 66.70%，验收付款至 80.00%，余款在质保期结束后付清。

发行人 2017 年至 2019 年分别实现道路施工业务收入 879.74 万元、1,543.62 万元和 2,552.85 万元，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，因此报告期内该项业务收入起伏较大。

#### （五）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业务。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。

2017 年至 2019 年,发行人电子产品销售业务实现营业收入分别为 1,510.07 万元、2,264.54 万元和 1,797.30 万元。

#### (六) 发行人在建及拟建项目情况

截至 2019 年末,发行人正在投资建设多个产业园和基础设施建设项目,具体情况如下表所示:

##### 截至 2019 年末主要投资建设产业园项目

单位:万元

项目名称	分项名称	总投资	已投资金额	项目进度	开工年份	竣工年份
武汉东湖综合保税区智慧园项目	智慧园区	9,970.41	6,592.50	97%	2016	2020
武汉东湖综合保税区光电子产业园	光电子产业园	100,170.90	41,228.40	55%	2018	2021
武汉东湖综合保税区光谷城市货站项目	光谷城市货站	3,487.00	2,853.00	76%	2019	2020
光谷中心城项目	地下空间、综合管廊、会展中心及配套项目	2,049,865.06	878,407.18	44.48%	2015	2020
生物创新园二期	创新园二期	505,750.17	8,919.63	2%	2019	2027
光谷国际人才自由港 武汉未来科技城青年社区项目	/	453,918.00	49,326.00	11.43%	2019	2024
数字经济产业园	/	495,272.52	8,300.00	1.68%	2020	2025

除此之外,发行人未来拟投资包括光谷科学岛项目,具体情况如下表所示:

##### 截至 2019 年末主要拟投资产业园项目



单位：亿元

项目名称	项目性质	项目进展	项目总投资
光谷科学岛项目	园区建设	项目证件办理中	11.59
合计	-	-	11.59

### 三、发行人所在行业情况

#### （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的现状与前景

城市基础设施是现代城市赖以生存和发展的基本条件，是城市形成和发展的基础，是城市社会经济事业发展的载体，是实现城市现代化的重要物质条件。

城市基础设施建设行业承担为城市提供公共设施、公共服务的功能。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高社会经济效益、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。城市基础设施建设作为政府投资的一部分，是政府实施积极财政政策的重要手段，对拉动国民经济发展具有加速作用。城市基础设施建设行业的发展已成为我国国民经济发展的重要载体。然而，国内城市基础设施现状相对于我国全面建设小康社会、大力推进城镇化进程的发展要求仍有不小的差距，具体表现为：大城市交通拥挤，城市道路发展难以适应城市发展，居民居住条件差，环境和噪声污染严重，水资源短缺，中小城市自来水、天然气普及率低，硬化道路比重低，污水、废物处理设施缺乏等。因此，城市基础设施建设仍是我国城市现代化建设的重要任务。



伴随着城镇化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。国家相继出台有关政策，加快城市基础设施建设行业投资体制改革的进程。国家十三五规划纲要指出“构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定。严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准。加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市公共服务设施。提高城市建筑和基础设施抗灾能力”。国家发改委《产业结构调整指导目录（2011）》也指出要鼓励城市基础设施建设的发展。中国国务院于 2013 年 9 月 6 日发布了《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号），明确提出要进一步加强和改进我国的城市基础设施建设。据国务院发展研究中心预计，到 2050 年我国城市化率将达到 60% 至 70%，城市化率以每年 1.20% 的速度提升。

总体来看，随着中国经济持续稳定的快速发展和各级政府财政收入的不增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势，城市基础设施建设行业具有良好的发展前景。

## （2）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，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

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）发行人在行业中的地位和竞争优势

### 1、发行人所在行业地位

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，优越的区位交通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

武汉东湖新技术开发区是我国各个国家级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，区内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；有 60 多位两院院士和 20 多万专业技术人员，其中 12 人入选中央“千人计划”。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，公司已取得银行授信额 1,777.14 亿元，其中未使用额度 794.61 亿元。总体来看，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。

### 四、发行人地域经济情况

#### （一）武汉市概况

武汉市位于中国中部，是湖北省省会和政治、经济及文化中心。



世界第三大河长江及其最大的支流汉水在此相汇，武汉市区由隔江鼎立的武昌、汉口、汉阳三部分组成，通称武汉三镇。截至 2019 年末，全市下辖 13 个区和 3 个国家级开发区（武汉经济技术开发区、东湖新技术开发区、武汉临空港经济技术开发区），总面积 8,569.15 平方公里，全市常住人口 1,121.20 万人，常住人口城镇化率 80.49%。

武汉市地理位置优越，历来被称为“九省通衢”之地，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽。辖区内交通网络发达，高铁网辐射大半个中国，铁路网线主要有：京广铁路、京九铁路、汉丹铁路（丹江口）、武九高铁、武杭高铁和沪汉蓉高铁等；公路网线主要有：京港澳高速公路、大广高速公路、沪渝高速公路、福银高速公路和沪蓉高速公路等多条高速公路，另有 107、318 等多条国道和省道贯穿；航空运输方面，武汉天河国际机场是全国八大区域性枢纽机场之一，是华中地区唯一可办理落地签证的出入境口岸，可直航北京、台北、澳门、广州、香港、上海、深圳等 90 余个主要国内城市和巴黎、东京、旧金山、大阪、首尔、新加坡、曼谷等 40 余个国外城市。根据中国民航局发布的《2019 年民航机场生产统计公报》显示，2019 年武汉天河机场旅客吞吐量达 2,715.02 万人次，居全国机场第 14 位。另外武汉港是国内最大的内河港口之一，是我国长江流域重要的枢纽港和对外开放港口，货运量居长江水系前列，货轮可直达俄罗斯、日本、韩国、东南亚及港澳地区。

武汉市作为华中地区重要的工业城市，经过多年建设已发展成为



我国重要的以钢铁、机械、轻纺为主，化工、医药、电子、建材具有一定规模的综合性工业生产基地。自 1992 年 5 月国务院正式批准武汉市为金融对外开放城市后，武汉市正逐步发展成为我国光纤、微电子、激光、汽车工业、生物工程、新材料等新兴产业基地之一。二十世纪 90 年代，中国以上海浦东开发、三峡工程开工和开放沿江 14 个城市为标志，启动了长江开发战略。武汉市是沿江 14 个开放城市之一，设立了武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区、武汉临空港经济技术开发区三个国家级开发区。

2019 年武汉市实现地区生产总值 16,223.21 亿元，同比增长 7.4%。分产业看，第一产业实现增加值 378.99 亿元，同比增长 3.0%；第二产业实现增加值 5,988.88 亿元，同比增长 6.5%；第三产业实现增加值 9,855.34 亿元，同比增长 8.2%。

固定资产投资方面，2019 年全年固定资产投资（不含农户）比上年增长 9.8%。按产业分，第一产业投资同比增长 84.5%；第二产业投资同比增长 11.8%，其中工业投资增长 16.3%；第三产业投资增长 8.7%，其中基础设施投资增长 12.9%。按构成分，建筑安装工程投资增长 6.0%，设备工器具购置增长 38.2%，其他费用增长 9.5%。全年民间投资增长 8.0%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 51.1%。

总体来看，武汉市经济规模较大，发展情况良好，经济实力较为强劲。未来武汉市经济将保持较快的增长水平，在充足的财政收入保障下，武汉市将继续加大对轨道交通等基础设施方面的支持力度。



## （二）武汉东湖新技术开发区概况

武汉东湖新技术开发区(以下简称“东湖高新区”)创建于 1988 年; 1991 年,经国务院批准升级为首批国家级高新技术开发区;2001 年,被原国家计委、科技部批准为国家光电子产业基地,即“武汉·中国光谷”;2009 年,获批国家自主创新示范区,成为继北京中关村之后国务院批准的第二家国家自主创新示范区,也是中西部地区唯一的国家自主创新示范区。东湖高新区地处武汉市东南部,规划面积为 518.06 平方公里,共涉及东湖高新区、洪山区、江夏区三个行政分区,区内建成有大学科技园、光谷软件园、富士康武汉科技园以及汽车电子、金融后台等 10 多个产业园。

东湖高新区已经形成了集园区品牌、产业品牌、基地品牌、企业品牌和会展品牌等五位一体的综合性品牌优势,形成了国内最大的光电子信息产业集群,涌现了烽火科技、长飞光纤、华星光电(武汉)等一批龙头企业,也打造了具有代表性和影响力的“光博会”和“华创会”,成功跻身于美国阿纳海姆光通信展、德国慕尼黑激光展、日本千叶国际光电子展等世界顶级光电子博览会之列。此外,依托湖北集成电路产业基金等产业基金支持和当地人才优势,东湖高新区内以国家存储器基地、武汉新芯为核心的集成电路研发生产集群也已初具规模,预计将在未来 3-5 年间逐步实现技术的应用和产能的释放,成为我国芯片研发与生产重镇。2018 年 4 月 26 日,习近平总书记视察了位于东湖高新区的烽火集团和武汉新芯,强调核心技术、关键技术、



国之重器必须立足于自身，鼓励高新区内企业为了实现“两个一百年”奋斗目标，一些重大核心技术必须靠自己攻坚克难，在科技攻关上要摒弃幻想、靠自己。

2019 年，东湖高新区一般公共预算收入总计 367.33 亿元，其中地方一般公共预算收入为 152.87 亿元；政府性基金收入总计 276.66 亿元。

### （三）东湖高新区主要区属国有企业情况介绍

东湖高新区主要区属国有企业主要包括发行人和武汉高科国有控股集团有限公司（以下简称“武汉高科”）。武汉高科成立于 2001 年 1 月，是由武汉东湖高新区管委会全资控股的大型国有企业，该公司主要从事对高新技术企业的投资、高新技术产业园建设与运营以及一级土地开发等业务。截至 2019 年末，武汉高科经审计的总资产为 384.53 亿元，净资产为 122.40 亿元，资产负债率为 68.17%；2019 年度实现营业收入 3.23 亿元、利润总额 1.72 亿元、净利润 1.24 亿元。经鹏元资信评估有限公司评定，武汉高科主体信用评级为 AA+。

### 东湖高新区主要区属国有企业已发行企业债券情况

单位：亿元

发行人	发行人 2019 年末总资产规模	债券简称	发行规模	债券余额	债项评级	发行日期	期限
武汉高科国有控股集团有限公司	384.53	17 武汉高科债 01	14.40	12.96	AA+	2017.9.14	10 年，后 8 年提前还本
湖北省科技投资集团有限公司	1,589.81	16 鄂科投债	14.00	14.00	AAA	2016.3.17	5+5+5 年
		19 鄂科投债 01	20.00	20.00	AAA	2019.3.8	5+5+5 年
		19 鄂科投债 02	10.00	10.00	AAA	2019.4.25	5+5+5 年



		20 鄂科投债 01	20.00	20.00	AAA	2020.03.05	5+5+5+5 年
合计	-		78.40	76.96	-	-	-

从资产规模来看，发行人在东湖高新区属大型国有企业中排名第一。

#### （四）湖北省主要国有企业情况介绍

截至 2019 年末，湖北省主要的省属、市属、区属国有企业的资产和营业收入情况如下表所示：

湖北省主要地方国有企业情况表

排名	公司名称	2019 年末总资产（亿元）	2019 年度营业收入（万元）	最新主体评级
1	湖北省交通投资集团有限公司	4,403.33	3,342,957.53	AAA
2	武汉地铁集团有限公司	3,425.35	902,836.30	AAA
3	武汉市城市建设投资开发集团有限公司	3,254.33	1,903,632.27	AAA
4	湖北省联合发展投资集团有限公司	2,095.98	2,037,205.91	AAA
5	湖北省长江产业投资集团有限公司	1,843.40	821,041.04	AAA
6	武汉地产开发投资集团有限公司	1,792.94	994,015.85	AAA
7	湖北省科技投资集团有限公司	1,589.81	154,418.68	AAA
8	武汉金融控股（集团）有限公司	1,311.15	4,812,354.14	AAA
9	武汉商贸集团有限公司	596.61	3,825,943.64	AAA
10	湖北省文化旅游投资集团有限公司	491.36	1,174,023.74	AAA

由上表可见，发行人 2019 年末的资产规模在省内主要地方国企中排名靠前，发行人 2019 年度的营业收入在湖北省内主要地方国有企业中排名较为靠后。发行人作为湖北省内科技领域最重要的国有资本运营主体，承担着湖北省、武汉市和东湖高新区的多项重大产业项目投资职能，虽然营业收入规模相对较低，但仍然对区域内的产业升级和发展起到了重要的引领带头作用。



## 第十条 发行人财务情况

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2017 年至 2019 年的合并报表进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(众环审字〔2020〕012468 号)。本部分所引用的财务数据,非经特别说明,均来源于上述审计报告。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。

投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时,应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

### 一、报告期会计政策、会计估计变更

#### (一) 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;2017 年 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,经发行人 2017 董事会决议,发行人自 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 6 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本集团本报告期的净利润。对于本报告期内合并利润表与利润表列报的影响如下：

单位：万元

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	



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
其中：营业收入		其中：营业收入	
其他收益	3,854.83	其他收益	1,367.83
营业外收入	-3,854.83	营业外收入	-1,367.83
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、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。

发行人根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

由于上述要求，本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不



同,但对本期和比较期间的发行人合并及母公司净利润和合并及母公司股东权益无影响。

## (二) 会计估计变更

报告期内,公司无会计估计变更事项。

## (三) 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、发行人主要财务数据

### (一) 合并资产负债表主要数据

#### 发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末合并资产负债表

单位:万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产总计	18,341,246.80	15,898,120.85	13,787,757.61	12,210,724.43
流动资产合计	6,719,544.81	5,618,178.86	5,143,198.34	5,497,548.05
非流动资产总计	11,621,701.99	10,279,941.99	8,644,559.27	6,713,176.38
负债合计	12,350,587.64	10,073,902.27	8,439,621.47	7,883,232.78
流动负债合计	2,919,783.44	2,249,578.68	2,165,086.24	2,277,610.23
非流动负债合计	9,430,804.20	7,824,323.60	6,274,535.23	5,605,622.55
所有者权益合计	5,990,659.16	5,824,218.57	5,348,136.14	4,327,491.64

### (二) 合并利润表主要数据

#### 发行人 2017 年至 2019 年及 2020 年 1-9 月合并利润表

单位:万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	70,377.72	154,418.68	170,892.58	140,311.92
营业成本	54,874.77	111,685.20	124,519.54	104,156.90
营业利润	13,158.91	32,823.80	42,856.13	32,034.46
利润总额	13,335.60	33,780.27	50,619.30	36,393.05
净利润	5,689.42	26,588.19	32,024.59	27,210.17

### (三) 合并现金流量表主要数据



## 发行人 2017 年至 2019 年及 2020 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
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
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
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
现金及现金等价物净增加额	400,030.87	-105,212.64	-206,044.31	-694,955.93
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

(四) 发行人 2017 年至 2019 年经审计及 2020 年 1-9 月未经审计的合并报表（见附表二至附表七）

### 三、发行人财务分析

#### (一) 偿债能力分析

##### 发行人近三年及一期/末偿债能力指标

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	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
流动负债现金比率（%）	68.59	18.42	-4.50	-18.65
利息保障倍数	-	1.45	2.03	4.67

发行人近三年及一期的流动比率分别为 2.41、2.38、2.50 及 2.30，速动比率分别为 1.92、1.90、1.93 及 1.87，近三年及一期基本保持稳定。

发行人近三年及一期的流动负债现金比率分别为 -18.65%、-4.50%、18.42% 及 68.59%，其中发行人近三年及一期的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 万元及 57,459.96 万元；发行人近三年及一期的流动负债分别为 2,277,610.23 万元、2,165,086.24 万元、2,249,578.68 万元及 2,919,783.44



万元。流动负债现金比率变化较大的主要原因系近三年及一期末流动负债小幅波动上升，同时发行人经营活动改善，产生的经营性净现金流量由负转正所致。发行人 2018 年经营活动现金净流出大幅减少主要系发行人收到武汉东湖新技术开发区管理委员会财政局的往来款以及其他单位往来款增加所致；发行人 2019 年及 2020 年 1-9 月经营活动现金流净额转正主要系发行人代建项目回款较好及经营支出较少所致。

发行人近三年及一期末的资产负债率分别为 64.56%、61.21%、63.37% 及 67.34%，发行人的资产负债率整体呈稳中有增的态势。

从发行人实际业务模式来看，每年东湖高新区会向发行人下达项目建设计划，并由财政按比例支付资本金。发行人作为建设主体对外融资，每年的还本付息计划会在年底上报至管委会债务办，将其纳入财政预算予以安排，发行人实际负担的还本付息压力较小。此外，发行人多年来与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，拥有优良的信用记录，获得了充足的银行综合授信额度。充足的银行授信和通畅的融资渠道对于发行人偿还负债有较强的保障。

## （二）营运能力分析

发行人 2017 年至 2019 年及 2020 年 1-9 月营运能力指标如下表：

指标	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
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
流动资产周转率（次）	0.02	0.03	0.03	0.02
总资产周转率（次）	0.01	0.01	0.01	0.01



净资产周转率（次）	0.01	0.03	0.04	0.03
-----------	------	------	------	------

注：2020 年 1-9 月指标为年化指标，年化公式：应收账款周转率（次）=主营业务收入÷3×4÷（平均应收账款+平均应收票据）；存货周转率（次）=主营业务成本÷3×4÷平均存货；流动资产周转率（次）=主营业务收入÷3×4÷平均流动资产；总资产周转率（次）=主营总收入÷3×4÷平均总资产；净资产周转率（次）=营业收入/平均所有者权益合计。

发行人近三年及一期应收账款周转率分别为 0.16、0.18、0.18 及 0.08。存货周转率分别为 0.06、0.12、0.10 及 0.06。存货周转率低的主要原因是发行人近三年的存货规模较大，其占总资产的比例也保持在较高水平，使得公司的存货周转率较低。流动资产周转率分别为 0.02、0.03、0.03 及 0.02，总资产周转率分别为 0.01、0.01、0.01 及 0.01，净资产周转率分别为 0.03、0.04、0.03 及 0.01。发行人上述运营能力指标显示其资产利用率低于常规水平，主要是因为发行人营业收入及营业成本相对其资产规模较小。

### （三）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 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	<b>70,377.72</b>	<b>154,418.68</b>	<b>170,892.58</b>	<b>140,311.92</b>
其中：营业收入	70,377.72	154,418.68	170,892.58	140,311.92
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	<b>139,363.14</b>	<b>233,871.15</b>	<b>214,191.53</b>	<b>150,660.22</b>
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	0.00	85.22	121.14	221.91
财务费用	53,026.20	69,526.31	47,374.69	6,258.87
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



科目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
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	0.00	10,015.91	16.38	-
<b>三、营业利润</b>	<b>13,158.91</b>	<b>32,823.80</b>	<b>42,856.13</b>	<b>32,034.46</b>
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
<b>四、利润总额</b>	<b>13,335.60</b>	<b>33,780.27</b>	<b>50,619.30</b>	<b>36,393.05</b>
减：所得税费用	7,646.18	7,192.08	18,594.71	9,182.88
<b>五、净利润</b>	<b>5,689.42</b>	<b>26,588.19</b>	<b>32,024.59</b>	<b>27,210.17</b>
六、其他综合收益的税后净额	-17,269.89	66,889.53	-53,116.25	4,835.40
<b>七、综合收益总额</b>	<b>-11,580.47</b>	<b>93,477.72</b>	<b>-21,091.65</b>	<b>32,045.57</b>
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

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人营业毛利率整体保持稳定。

#### 1、营业收入、营业成本和毛利润

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，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



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
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”及“其他”。

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，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	2.1	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	0.00	0.00	3,441.43	3.08	26,432.50	21.22	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

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人毛利润情况如下：

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	9,676.67	22.64	10,845.98	23.39	10,494.77	29.11
2、产业园区开发与运营	487.92	3.15	16,761.03	39.22	10,443.96	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



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
(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	-	-	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	741.21	1.73	637.19	1.37	161.68	0.45
5、汽车销售维修	1,014.79	6.55	1,800.71	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	326.32	0.70	148.42	0.41
7、其他	8,026.16	51.77	11,547.77	27.02	9,050.38	19.52	2,326.48	6.43
合计	<b>15,502.96</b>	<b>100.00</b>	<b>42,733.48</b>	<b>100.00</b>	<b>46,373.05</b>	<b>100.00</b>	<b>36,155.03</b>	<b>100.00</b>

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人毛利率情况如下：

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	80.42	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	33.97	33.25	16.22
营业毛利率	<b>22.03</b>	<b>27.67</b>	<b>27.14</b>	<b>25.77</b>

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 140,311.92 万元、170,892.59 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。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人的营业成本分



别为 104,156.90 万元、124,519.54 万元、111,685.20 万元和 54,874.77 万元，与收入变化趋势一致。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人的营业毛利润分别为 36,155.03 万元、46,373.05 万元、42,733.48 万元和 15,502.96 万元。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、期间费用

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，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	0.00	0.00	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	<b>80,296.57</b>	<b>100.00</b>	<b>106,223.46</b>	<b>100.00</b>	<b>77,646.02</b>	<b>100.00</b>	<b>32,586.34</b>	<b>100.00</b>

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，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。

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，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%。



2017-2019 年及 2020 年 1-9 月,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,主要为员工工资。

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月,发行人研发费用分别为 221.91 万元、121.14 万元、85.22 万元和 0.00 万元,在期间费用中占比分别为 0.68%、0.16%、0.08%和 0.00%,占比较小。

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月,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。

报告期内,发行人权益法核算的长期股权投资收益是发行人投资收益的重要来源,其对应的长期股权投资项目主要包括发行人出资的企业或基金。2017 年,发行人权益法核算的长期股权投资收益主要来自于武汉合嘉置业有限公司(以下简称“合嘉置业”),合嘉置业系发



行人参股设立的房地产项目公司，发行人已于 2018 年将其持有的合嘉置业股份对外转让。2018 年，发行人投资收益较 2017 年减少 17,890.18 万元，减幅为 62.94%，主要原因是发行人权益法核算的长期股权投资收益减少，一方面是由于上期合嘉置业股权增值较高、基数较大，另一方面在于发行人参股的武汉华星光电技术有限公司（以下简称“华星光电 T3”）、武汉华星光电半导体显示技术有限公司（以下简称“华星光电 T4”）2018 年投资较大、盈利较弱。2019 年，发行人投资收益较 2018 年增加 23,564.07 万元，增幅 223.70%，主要系华星光电 T3 项目量产后大幅盈利，同时 T4 项目投产后大幅减亏，进而带来权益法核算的长期股权投资收益大幅增长。

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	0.00	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	0.00	0.00	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	0.00	453.99	-65.59
合计	<b>34,098.00</b>	<b>10,533.93</b>	<b>28,424.11</b>

报告期内发行人投资收益占净利润的比重分别为 104.46%、32.89%、128.24%和 99.69%，占比较高，且波动较大，对发行人盈利能力有较大影响。

#### 4、公允价值变动收益



2017-2019 年及 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。2018 年度公允价值变动收益较 2017 年增加 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，减幅为 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较 2019 年同期增加 44,230.56 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。2020 年 1-9 月公允价值变动损益较上年同期增加 44,230.56 万元，增幅为 658.53%，主要原因为华星光电 T3、T4 项目收益增加。

报告期内，发行人将华星光电 T3、T4 项目的投资确认为混合金融工具，对 T3、T4 的实际投资按照权益法核算计入长期股权投资；同时将上述两项投资对应的回售权作为嵌入衍生金融工具，以公允价值计量且变动计入当期损益。上述两项收益相加大致与实际投资对应的固定比例收益相等。因此，2018 年，由于 T3、T4 项目尚未大幅盈利，以权益法核算的长期股权投资收益为负，公允价值变动收益较高；2019 年，T3 项目大幅盈利、T4 项目大幅减亏，进而导致当年以权益法核算的长期股权投资收益大幅增长，同时公允价值变动收益大幅下降。

## 5、资产减值损失



2017-2019 年及 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	<b>-879.92</b>	<b>-1,918.99</b>	<b>-5,648.80</b>

## 6、其他收益

2017-2019 年及 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。2018 年其他收益比 2017 年增加 22,139.81 万元，增幅为 574.34%，2019 年其他收益比 2018 年增加 19,401.51 万元，增幅为 74.64%，发行人其他收益波动较大主要原因为：①由于近年来发行人所在区域房价及租金价格均涨幅较大，且 2018 年、2019 年园区内租赁客户不断增长，为补偿发行人物业租赁业务的日常运营，财政局租金差价补贴 2018 年及



2019 年涨幅较大；②有轨电车于 2018 年 1 月通车，2018 年以来新增有轨电车经营补贴；③新增国资办对发行人子公司武汉光谷金融控股集团有限公司各类基金运营补贴。2020 年 1-9 月其他收益较同期增加 10,451.80 万元，增幅为 67.09%，主要原因是新增多项政府补贴。

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 年度	2018 年度	2017 年度
联想员工过渡宿舍运营补贴	352.49	685.29	252.72
财政局租金差价补贴	20,495.52	11,805.71	1,115.11
财政局对科投运营补贴	7,427.20	0.00	0.00
个税返还	0.03	2.66	0.00
安全隐患奖补经费	0.00	10.00	0.00
联想家园运营费用补贴	46.74	192.00	250.66
联想 MOTO 宿舍政府运营补贴	7.14	29.28	0.00
管委会拨付生物产业园区管理服务补贴	722.00	722.00	809.00
统计工作经费	3.00	3.00	0.00
服务业“小进规”政策兑现资金	5.00	5.00	0.00
国资办对金控经营补贴	8,595.00	6,585.00	0.00
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
园区运营补贴	1,157.89	371.00	371.00
武汉财政局 2017 年中央外经贸资金补贴	0.00	49.70	0.00
东湖综合保税区“自贸十条”专项资金	365.35	38.00	0.00
印花退税	32.46	0.00	0.00
光电院运行经费补贴	0.00	1,143.43	652.25
2018 年人才创新创业平台奖励	0.00	80.00	0.00
光谷国际创客之家活动奖励	0.00	30.08	0.00
地税手续费返还	4.56	48.86	0.00
社零贡献奖	8.00	20.14	0.00
孵化器补助	0.00	270.00	0.00
有轨电车经营补贴	5,235.90	3,807.59	0.00
拆迁奖励	140.00	60.00	0.00
红色物业五星级企业奖励	642.34	25.00	0.00
基层党建创新项目奖金	0.00	3.00	0.00
个税手续费返还	0.00	7.91	0.00



2019 年特色载体专项资金奖励补贴	149.01	0.00	0.00
进项加计扣除	5.96	0.00	0.00
光伏发电项目财政补贴款	0.00	0.00	22.00
中国质量认证中心项目房租补贴款	0.00	0.00	345.60
扩大开放专项资金	0.00	0.00	34.50
高新技术企业认定奖励	0.00	0.00	2.00
合计	45,396.15	25,994.64	3,854.83

## 7、营业外收支

2017-2019 年及 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金额下降所致。

2017-2019 年,发行人营业外收入中的政府补贴明细如下:

单位:万元

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



项目	补助金额		
	2019年度	2018年度	2017年度
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	-	-
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 年发行人净利润较 2018 年下降 5,436.40 万元，减幅为 16.98%，主要系公允价值变动损益减少所致。2020 年 1-9 月发行人净利润较同期增加 1,593.20 万元，增幅为 38.89%，主要是华星光电 T3、T4 项目公允价值变动所致。

#### （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

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：				



科目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>970,657.29</b>	<b>1,115,909.59</b>	<b>1,202,867.32</b>	<b>1,206,611.31</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>913,197.34</b>	<b>701,632.09</b>	<b>1,300,352.69</b>	<b>1,631,348.98</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>57,459.96</b>	<b>414,277.50</b>	<b>-97,485.37</b>	<b>-424,737.68</b>
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	0.00	-	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	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>195,900.23</b>	<b>19,145.46</b>	<b>51,767.91</b>	<b>52,214.91</b>
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
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	-	2.21	-
支付其他与投资活动有关的现金	762.77	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,458,964.12</b>	<b>1,375,897.08</b>	<b>1,296,324.81</b>	<b>1,069,277.52</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,263,063.89</b>	<b>-1,356,751.62</b>	<b>-1,244,556.90</b>	<b>-1,017,062.61</b>
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	0.00	20,040.00	120,660.00	70,395.00



科目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
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
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,910,707.30</b>	<b>3,117,032.77</b>	<b>2,807,571.57</b>	<b>2,371,175.69</b>
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
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,307,485.18</b>	<b>2,279,911.59</b>	<b>1,668,608.89</b>	<b>1,624,049.61</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,603,222.12</b>	<b>837,121.18</b>	<b>1,138,962.68</b>	<b>747,126.08</b>
四、汇率变动对现金的影响	2,412.68	140.30	-2,964.72	-281.72
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>400,030.87</b>	<b>-105,212.64</b>	<b>-206,044.31</b>	<b>-694,955.93</b>
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
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,002,553.16</b>	<b>1,602,522.30</b>	<b>1,707,734.94</b>	<b>1,913,779.25</b>

### 1、经营活动现金流量

发行人 2017 年、2018 年及 2019 年经营活动产生的现金流量净额分别为-424,737.68 万元、-97,485.37 万元及 414,277.50 万元。发行人 2020 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额为 57,459.96 万元。

发行人 2017 年和 2018 年经营活动产生的现金流量净额为负的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、尚未回款，导致现金流入较少，净额为负。

发行人报告期内获得的经营活动现金流入包括发行人及其子公司从事基础设施代建业务获得的政府财政回款，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

发行人 2017 年、2018 年及 2019 年投资活动产生的现金流量净额分别为-1,017,062.61 万元、-1,244,556.90 万元及-1,356,751.62 万元。发行人 2020 年 1-9 月投资活动产生的现金流量净额为-1,263,063.89 万元。

发行人投资活动产生的现金流量净额呈净流出状态，主要原因是发行人代建项目投入持续增加所致。

## 3、筹资活动现金流量

发行人 2017 年、2018 年及 2019 年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 万元及 837,121.18 万元，近三年呈波动态势。发行人 2020 年 1-9 月筹资活动产生的现金流量净额为 1,603,222.12 万元。

发行人 2018 年筹资活动产生的现金流量净额较 2017 年增加 391,836.60 万元，增幅为 52.45%，主要是发行人因项目建设需要银行借款及债券市场融资金额增加所致。2019 年筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年减少 301,841.50 万元，减幅 26.50%，主要系发行人偿还有息债务较多所致。



## (五) 资产负债结构分析

## 发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末资产负债构成情况

单位：万元、%

科目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
<b>流动资产：</b>				
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
<b>流动资产合计</b>	<b>6,719,544.81</b>	<b>5,618,178.86</b>	<b>5,143,198.34</b>	<b>5,497,548.05</b>
<b>非流动资产：</b>				
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
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>11,621,701.99</b>	<b>10,279,941.99</b>	<b>8,644,559.27</b>	<b>6,713,176.38</b>
<b>资产总计</b>	<b>18,341,246.80</b>	<b>15,898,120.85</b>	<b>13,787,757.61</b>	<b>12,210,724.43</b>
<b>流动负债：</b>				
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
<b>流动负债合计</b>	<b>2,919,783.44</b>	<b>2,249,578.68</b>	<b>2,165,086.24</b>	<b>2,277,610.23</b>
<b>非流动负债：</b>				
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
<b>非流动负债合计</b>	<b>9,430,804.20</b>	<b>7,824,323.60</b>	<b>6,274,535.23</b>	<b>5,605,622.55</b>
<b>负债总计</b>	<b>12,350,587.64</b>	<b>10,073,902.27</b>	<b>8,439,621.47</b>	<b>7,883,232.78</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	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	-
资本公积	2,277,515.11	2,165,789.11	2,076,288.58	2,104,106.50
其它综合收益	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
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
<b>所有者权益总计</b>	<b>5,990,659.16</b>	<b>5,824,218.57</b>	<b>5,348,136.14</b>	<b>4,327,491.64</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>18,341,246.80</b>	<b>15,898,120.85</b>	<b>13,787,757.61</b>	<b>12,210,724.43</b>

总体来说，发行人近三年及一期总资产及净资产保持稳定增长态势。同时发行人近三年及一期的资产负债率分别为 64.56%、61.21%、63.37% 和 67.34%，资产负债结构基本保持稳定。

### 1、资产结构分析

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人的资产总计分别为 12,210,724.43 万元、13,787,757.61 万元、15,898,120.85 万元及 18,341,246.80 万元。2018 年末资产总计较 2017 年末增长 1,577,033.18



万元，增幅为 12.92%；2019 年末资产总计较 2018 年末增长 2,110,363.24 万元，增幅 15.31%；2020 年 9 月末资产总计较 2019 年末增长 2,443,125.95 万元，增幅为 15.37%，变动主要原因均为发行人承担市政代建工程和长期股权投资增加。

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

发行人主要流动资产科目包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货等。发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的流动资产合计分别为 5,497,548.05 万元、5,143,198.34 万元、5,618,178.86 万元及 6,719,544.81 万元。2018 年末，发行人流动资产较 2017 年末减少 354,349.71 万元，减幅为 6.45%，变化不大。2019 年末，发行人流动资产较 2018 年末增加 474,980.52 万元，增幅为 9.24%，造成变动的主要原因为存货及其他应收款的增加。2020 年 9 月末流动资产合计较 2019 年末增加 1,101,365.95 万元，增幅为 19.60%，造成变动的主要原因为对于武汉东湖新技术开发区管理委员会的应收账款增加。报告期内各期末，各项流动资产的余额及占比如下：

单位：万元，%

科目	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	10.92	1,602,522.30	10.08	1,707,734.94	12.39	1,934,779.25	15.84
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	0.95	124,063.36	0.78	100,417.23	0.73	48,888.10	0.40
应收票据	1,438.00	0.01	1,004.02	0.01	436.34	0.00	5.00	0.00
应收账款	1,482,275.80	8.08	897,379.27	5.64	777,986.40	5.64	1,123,780.74	9.20
预付款项	164,438.13	0.90	79,611.49	0.50	63,775.03	0.46	43,390.05	0.36
其他应收款	1,535,215.19	8.37	1,565,160.53	9.84	1,407,614.69	10.21	1,203,405.13	9.86
存货	1,265,970.66	6.90	1,276,346.34	8.03	1,039,545.43	7.54	1,123,131.19	9.20
其他流动资产	92,643.35	0.51	72,091.54	0.45	45,688.27	0.33	20,168.57	0.17
流动资产合计	<b>6,719,544.81</b>	<b>36.64</b>	<b>5,618,178.86</b>	<b>35.34</b>	<b>5,143,198.34</b>	<b>37.30</b>	<b>5,497,548.05</b>	<b>45.02</b>
资产总计	<b>18,341,246.80</b>	<b>100.00</b>	<b>15,898,120.85</b>	<b>100.00</b>	<b>13,787,757.61</b>	<b>100.00</b>	<b>12,210,724.43</b>	<b>100.00</b>

### 1) 货币资金

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的货币资金余额分别为 1,934,779.25 万元、1,707,734.94 万元、1,602,522.30 万元及 2,002,553.16 万元，无受限货币资金。2018 年末较年初货币资金减少 227,044.31 万元，减幅为 11.73%。2019 年末较年初货币资金减少 105,212.64 万元，减幅为 6.16%，变动较小；2020 年 9 月末较年初货币资金增加 400,030.87 万元，增幅为 24.96%，主要系有息债务提款增加所致。

### 发行人最近一年及一期末货币资金明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末
现金	186.33	219.88
银行存款	1,988,962.74	1,598,382.15
其他货币资金	13,404.09	3,920.27
合计	<b>2,002,553.16</b>	<b>1,602,522.30</b>

### 2) 应收账款（不含应收票据）

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的应收账款余额分别为



1,123,780.74 万元、777,986.40 万元、897,379.27 万元及 1,482,275.80 万元。应收账款主要为发行人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。2018 年末发行人应收账款较 2017 年末减少 345,794.34 万元，减幅为 30.77%，主要是收到财政支付的工程款金额较大所致。2019 年末应收账款较 2018 年末增长 119,392.87 万元，增幅为 15.35%，变动原因是对于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 月末应收账款较 2019 年末增长 584,896.53 万元，增幅为 65.18%，变动原因为对于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	-	-	-	-



种类	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
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	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>902,313.88</b>	<b>100.00</b>	<b>4,934.62</b>	<b>0.55</b>

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
<b>合计</b>	<b>14,189.18</b>	<b>100.00</b>	<b>4,934.62</b>

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：

单位：万元，%

单位名称	与发行人关系	金额	年限	占应收账款余额比例
武汉市财政局东湖开发区分局	政府部门	793,483.33	1-3 年	88.42
东湖新技术开发区管理委员会	控股股东	78,997.53	1-5 年	8.80
武汉东湖新技术开发区土地储备中心	政府部门	3,910.71	5 年以上	0.44
鸣飞伟业技术有限公司	非关联方	2,398.17	1 年以内	0.27
武汉工交职业学院	非关联方	2,295.81	5 年以上	0.26
合计		881,085.56		98.18

截至 2020 年 9 月末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位：万元，%

单位名称	与发行人关系	金额	年限	占应收账款余额比例
武汉市财政局东湖开发区分局	政府部门	1,213,561.58	1-5 年	81.87
武汉东湖新技术开发区管理委员会	控股股东	63,673.49	1-5 年	4.30
武汉地铁集团	非关联方	23,000.00	1 年以内	1.55
湖北城际铁路有限责任公司	非关联方	20,000.00	1 年以内	1.35
武汉东湖新技术开发区土地储备中心	政府部门	3,910.71	5 年以上	0.26
合计		1,324,145.77		89.33

### 3) 其他应收款

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的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 万元及 1,535,215.19 万元。其他应收款主要是发行人与开发区财政局及武汉市东湖新技术开发区管理委员会形成的往来款（除代建项目完工移交后转为应收账款以外的款项）。2018 年末其他应收款较 2017 年末增长 204,209.56 万元，增幅为 16.97%，造成变动的主要原因是当期发



行人与开发区财政局及武汉市东湖新技术开发区土地储备中心形成的往来款增加，主要为代管委会及财政局前期先垫付的款项。2019 年末其他应收款较年初增长 157,545.84 万元，增幅为 11.19%。主要原因是对于武汉市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其他应收款增加。2020 年 9 月末其他应收款较年初减少 29,945.34 万元，减幅为 1.91%，变动不大。

截至 2019 年末，发行人其他应收款（不含应收利息及应收股利）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（不含应收利息及应收股利）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	<b>40,273.00</b>	<b>100.00</b>	<b>1,940.33</b>

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	与发行人关系	金额	年限	占其他应收款余额的比例
武汉市东湖新技术开发区管理委员会	控股股东	439,312.37	0-5 年	28.07
武汉市财政局东湖开发区分局	非关联方	355,054.53	0-4 年	22.68
东湖开发区土地储备中心	非关联方	267,798.20	0-5 年	17.11
武汉天马微电子有限公司	非关联方	150,206.09	0-2 年	9.60
武汉光谷地产有限公司	关联方	72,059.14	0-3 年	4.60
合计		<b>1,284,430.34</b>		<b>82.06</b>

截至 2020 年 9 月末，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	与发行人关系	金额	年限	占其他应收款余额的比例
武汉市东湖新技术开发区管理委员会	控股股东	304,244.82	1-5 年	19.82
武汉市财政局东湖开发区分局	非关联方	217,061.72	0-5 年	14.14
武汉光谷资源开发投资有限公司	非关联方	100,932.67	1 年以内	6.57
武汉光谷地产有限公司	关联方	72,059.14	1-2 年	4.69
武汉都市产业投资发展有限责任公司	非关联方	34,000.00	1 年以内	2.21



合计	728,298.35		47.44
----	------------	--	-------

发行人制定了相应的《湖北省科技投资集团有限公司关联交易管理制度》，公司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；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；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。其他应收款已按照关联交易制度履行了相应的审批程序，不存在第三方违规占用资金的情形。

发行人向非关联方拆借资金均履行了必要的内部决策程序，由（有权机构）进行审核并批准，签订了资金拆借协议，保证了拆借资金按时还本付息，不存在违规占用资金的行为。在报告期内，发行人与非关联方发生的往来借款均按期偿还本金和利息，未发生任何逾期情况。

#### 4) 存货

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的存货余额分别为 1,123,131.19 万元、1,039,545.43 万元、1,276,346.34 万元及 1,265,970.66 万元，主要为代建项目及园区开发成本。其中发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的开发成本分别为 613,607.35 万元、583,234.57 万元、842,031.00 万元及 835,635.79 万元；发行人 2017-2019 年末及 2020



年 9 月末的开发产品分别为 504,131.96 万元、448,028.90 万元、419,248.63 万元及 409,105.24 万元。发行人 2018 年末存货较 2017 年末减少 83,585.75 万元，减幅为 7.44%，变动不大。2019 年末存货较年初增加 236,800.91 万元，增幅为 22.78%，主要原因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 月末存货较年初减少 10,375.68 万元，减幅为 0.81%，变化不大。

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人存货构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	1,498.49	0.12	2,639.47	0.21	821.84	0.08	697.63	0.06
开发成本	835,635.79	66.01	842,031.00	65.97	583,234.57	56.10	613,607.35	54.63
开发产品	409,105.24	32.32	419,248.63	32.85	448,028.91	43.10	504,131.96	44.89
周转材料	-	-	316.89	0.02	253.17	0.02	121.31	0.01
库存商品	19,079.71	1.51	11,359.69	0.89	6,925.63	0.67	3,158.03	0.28
工程施工	50.87	0.00	748.82	0.06	279.48	0.03	475.68	0.04
其他	600.56	0.05	1.83	0.00	1.83	0.00	939.24	0.08
合计	1,265,970.66	100.00	1,276,346.34	100.00	1,039,545.43	100.00	1,123,131.19	100.00

注：1、发行人子公司武汉光谷建设投资有限公司为代建工程发生的项目工程款在项目建设期间计入“开发成本”；

2、开发产品主要为产业园区开发项目。

## （2）非流动资产项目分析

发行人非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产和其他非流动资产等。发行人 2017-2019 年末和 2020 年 9 月末的非流动资产合计分别为 6,713,176.38 万元、8,644,559.27 万元、10,279,941.99 万元及 11,621,701.99 万元，分别占资产总计的 54.98%、62.70%、64.66%及 63.36%。2018 年末非流动资产较 2017 年



末增长 1,931,382.89 万元，增幅 28.77%，主要原因是长期股权投资增加。2019 年末非流动资产较 2018 年末增长 1,635,382.72 万元，增幅 18.92%，主要原因是发行人承担的武汉市东湖新技术开发区市政建设工程和长期股权投资大幅增长。2020 年 9 月末非流动资产较 2019 年末增长 1,341,760.01 万元，增幅 13.05%，变动不大。报告期内，发行人非流动资产构成如下：

单位：万元，%

科目	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	10.06	1,515,192.06	9.53	1,258,454.07	9.13	1,155,087.20	9.46
持有至到期投资	15,680.00	0.09	3,630.00	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应收款	53,998.73	0.29	84,998.18	0.53	71,429.04	0.52	0.00	0.00
长期股权投资	2,080,672.93	11.34	1,794,390.48	11.29	1,391,058.63	10.09	1,017,886.81	8.34
投资性房地产	758,336.28	4.13	770,482.43	4.85	819,114.37	5.94	732,952.20	6.00
固定资产	191,512.49	1.04	196,154.71	1.23	159,003.84	1.15	161,731.59	1.32
在建工程	498,342.90	2.72	421,382.68	2.65	309,228.41	2.24	195,881.77	1.60
无形资产	88,345.65	0.48	74,110.63	0.47	66,927.39	0.49	24,918.52	0.20
商誉	21,772.57	0.12	21,772.57	0.14	21,772.57	0.16	42,151.41	0.35
长期待摊费用	8,730.61	0.05	9,760.76	0.06	5,489.75	0.04	2,691.03	0.02
递延所得税资产	10,028.59	0.05	10,017.18	0.06	9,734.00	0.07	10,150.51	0.08
其他非流动资产	6,048,295.89	32.98	5,378,050.31	33.83	4,532,347.20	32.87	3,369,725.34	27.60
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) 可供出售金融资产

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的可供出售金融资产余额分别为 1,155,087.19 万元、1,258,454.07 万元、1,515,192.06 万元及 1,845,985.35 万元。2018 年末可供出售金融资产较年初增加 103,366.88 万元，增幅为 8.95%。2019 年末可供出售金融资产较年初增加



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年初增加 330,793.29 万元，增幅为 21.83%，主要是对长江存储科技控股有限责任公司增加投资 10.5 亿元，对深圳华大智造科技股份有限公司增加投资 6 亿元，对小米产业基金增加投资 8 亿元，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。

最近一年及一期末，发行人可供出售金融资产分类情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月末			2019 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
1、可供出售权益工具	1,864,795.11	26,809.76	1,837,985.35	1,534,001.82	26,809.76	1,507,192.06
其中：按公允价值计量的权益工具	405,565.41	-	405,565.41	339,707.21	-	339,707.21
按成本计量的权益工具	1,459,229.70	26,809.76	1,432,419.94	1,194,294.61	26,809.76	1,167,484.85
2、光谷软件园资产支持专项计划	8,000.00	-	8,000.00	8,000.00	-	8,000.00
合计	1,872,795.11	26,809.76	1,845,985.35	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



企业名称	2019 年末账面价值	占比	后续计量方式
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
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



企业名称	2019 年末账面价值	占比	后续计量方式
武汉光谷生物工程股份有限公司	2,000.00	0.13	成本法
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
中英融贯咨讯（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
武汉能纳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
宁波启道致宪资产管理合伙企业(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
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



企业名称	2019 年末账面价值	占比	后续计量方式
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

## 2) 长期股权投资

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的长期股权投资余额分别为 1,017,886.81 万元、1,391,058.62 万元、1,794,390.47 万元及 2,080,672.93 万元。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%，主要系部分可供出售金融资产调整至长期股权投资，在会计处理上将上述投资认定为混合金融工具，将实际投资计入长期股权投资并采用权益法进行后续计量。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%，主要原因是下属子公司光谷金控对国家集成电路产业投资基金追加投资



22.5 亿元。

最近一年及一期末，发行人长期股权投资明细如下表：

单位：万元

被投资单位	2020 年 9 月末余额			2019 年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一、子公司	-	-	-	-	-	-
二、合营企业	5,146.73	-	5,146.73	19,770.88	-	19,770.88
三、联营企业	2,075,526.20		2,075,526.20	1,774,619.59	-	1,774,619.59
合计	<b>2,080,672.93</b>		<b>2,080,672.93</b>	<b>1,794,390.47</b>	-	<b>1,794,390.47</b>

### 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%，变化不大。2019 年末发行人投资性房地产较 2018 年末减少 48,631.94 万元，减幅为 5.94%，变化不大。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，减幅为 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	<b>846,688.04</b>	<b>76,205.61</b>	-	<b>770,482.43</b>

截至 2020 年 9 月末，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	835,221.49	83,969.39	-	751,252.11
土地使用权	10,550.76	3,466.59	-	7,084.17
合计	<b>845,772.25</b>	<b>87,435.98</b>	-	<b>758,336.28</b>

## 4) 固定资产

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的固定资产余额分别为 161,731.59 万元、159,003.85 万元、196,154.71 万元及 191,512.49 万元。2018 年末较 2017 年末固定资产净额减少 2,727.75 万元，减幅为 1.69%。2019 年末较 2018 年末固定资产净额增加 37,150.86 万元，增幅为 23.36%，主要系在建工程转入所致。2020 年 9 月末固定资产较 2019 年末减少 4,642.22 万元，减幅为 2.37%，变动较小。

最近一年及一期末，发行人固定资产账面价值种类如下：

单位：万元

固定资产项目	2020 年 9 月末		2019 年末	
	固定资产净额	占比	固定资产净额	占比
房屋建筑物	179,099.30	93.52	182,313.10	92.94
机器设备	3,884.32	2.03	5,519.69	2.81
运输工具	750.49	0.39	828.43	0.42
电子设备	715.87	0.37	609.14	0.31
办公设备	5,498.24	2.87	5337.12	2.72
其他	1,564.27	0.82	1547.24	0.79
合计	<b>191,512.49</b>	<b>100.00</b>	<b>196,154.71</b>	<b>100.00</b>

## 5) 在建工程

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的在建工程余额分别为 195,881.77 万元、309,228.41 万元、421,382.68 万元和 498,342.90 万元。2018 年末在建工程较 2017 年末增加 113,346.64 万元，增幅为



57.86%，主要原因是因为发行人本期对光谷科技会展中心投入增加。2019 年末在建工程较 2018 年末增加 112,154.27 万元，增幅为 36.27%，主要系东湖综保区首期启动区和光谷科技会展中心等项目投资进一步增加所致。2020 年 9 月末在建工程较 2019 年末增加 76,960.22 万元，增幅 18.26%，主要系发行人对东湖综保区首期启动区和光谷科技会展中心等项目投资进一步增加所致。

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末发行人在建工程项目明细如下：

单位：万元

工程项目名称	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年 9 月末
现代世贸中心 2 号楼装修项目	1,406.13	2,309.12	-	-
海洋院新大楼	1,378.50	1,515.99	8,403.08	14,274.18
水产品项目	3,671.57	3,671.57	3,671.57	3,671.57
信息管网工程	5,784.89	6,052.04	157.95	1,082.83
东湖综保区首期启动区	31,568.53	100,166.41	191,844.51	234,888.67
光电创新园项目	2,088.65	8,004.53	-	-
光谷科技大厦	2,156.90	9,823.27	22,927.18	36,377.76
光谷科技会展中心	143,287.59	159,330.07	176,298.93	184,148.02
Moto 摩托罗拉武汉项目	-	8,229.67	8,268.84	8,268.84
公共服务中心展示馆	-	1,984.50	2,886.54	2,886.54
光谷外校初中部	-	-	613.08	2,012.48
东扩 4、5、11 号 110 千伏输变电站建筑工程	-	-	-	1,931.04
其他	-	8,141.23	6,311.00	8,800.97
合计	195,881.77	309,228.41	421,382.68	498,342.90

#### 6) 其他非流动资产

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的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 万元及 6,048,295.89 万元。发行人其他非流动资产包括代建项目、统借转贷款项和代管资产，其中代建项目主要系发行人为武汉东湖新技术开发



区管委会代建项目形成的资产，统借贷款主体为发行人子公司武汉东湖新技术开发区生产力促进中心。该公司作为富士康产业园配套设施建设项目的承建商，负责贷款的统借统还。代管资产系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》精神，生产力中心代表管委会对软件产业公共服务与技术支撑平台工程项目资产履行出资人职责，对此项资产进行代管。

2018 年末其他非流动资产较 2017 年末增长 1,162,621.85 万元，增幅为 34.50%，主要是因为发行人新增的高新环境创新代建项目。2019 年末其他非流动资产较 2018 年末增长 845,703.11 万元，增幅为 18.66%，主要是东湖高新区基础建设和市政道路建设等代建项目增加所致。2020 年 9 月末其他非流动资产较 2019 年末增长 670,245.59 万元，增幅为 12.46%，变动不大。

发行人近三年及一期末其他非流动资产账面价值构成如下：

单位：万元

项目	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年 9 月末
1、代建项目	3,213,517.47	4,360,522.83	5,189,853.16	5,846,475.59
2、统借转贷款项	5,000.00	5,000.00	4,000.00	4,000.00
3、光谷网球中心	147,747.61	152,989.98	170,362.77	181,956.75
4、代管资产	3,460.26	3,460.26	3,460.26	3,460.26
5、中芯学校、幼儿园	-	10,374.11	10,374.11	10,374.11
6、其他	-	-	-	2,011.62
7、防疫资金专项款	-	-	-	17.55
合计	<b>3,369,725.34</b>	<b>4,532,347.19</b>	<b>5,378,050.30</b>	<b>6,048,295.89</b>

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
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



项目	2019 年末余额
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
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	<b>5,189,853.16</b>

## 2、负债结构分析

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

发行人主要流动负债科目包括短期借款、应付账款、其他应付款、预收款项等，发行人 2017、2018 年、2019 年末和 2020 年 9 月末的流动负债合计余额分别为 2,277,610.23 万元、2,165,086.23 万元、2,249,578.68 万元及 2,919,783.44 万元，占总负债比例分别为 28.89%、25.65%、22.33%及 23.64%。2018 年末流动负债较年初减少 112,523.99 万元，减幅为 4.94%，变化不大。2019 年末流动负债较年初增加 84,492.44 万元，增幅为 3.90%，变化不大。2020 年 9 月末流动负债较年初增加 670,204.77 万元，增幅为 29.79%，主要原因系其他应付



款和一年内到期的非流动负债增加。报告期内，发行人流动负债构成如下：

单位：万元，%

科目	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	0.18	81,500.00	0.81	1,000.00	0.01	20,268.15	0.26
应付票据	4,602.14	0.04	5,125.49	0.05	3,193.32	0.04	5,409.25	0.07
应付账款	41,489.42	0.34	44,791.66	0.44	40,657.89	0.48	91,483.20	1.16
预收款项	352,442.47	2.85	358,571.50	3.56	335,830.30	3.98	358,652.08	4.55
应付职工薪酬	483.46	0.00	1,497.86	0.01	650.58	0.01	794.06	0.01
应交税费	17,665.53	0.14	15,581.61	0.15	15,213.47	0.18	14,537.06	0.18
其他应付款	955,244.38	7.73	651,093.33	6.46	613,617.09	7.18	719,540.36	9.13
一年内到期的非流动负债	1,526,056.04	12.36	1,091,417.24	10.83	1,036,875.51	12.29	870,541.00	11.04
其他流动负债	-	-	-	-	118,048.08	1.40	196,385.06	2.49
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
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

报告期内，公司流动负债的主要项目变动情况分析如下：

#### 1) 短期借款

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的短期借款余额分别为 20,268.15 万元、1,000 万元、81,500.00 万元及 21,800.00 万元。2018 年末短期借款较 2017 年末减少 19,268.15 万元，减幅为 95.07%，主要原因是部分短期借款归还。2019 年末短期借款较 2018 年末增加 80,500.00 万元，增幅为 8,050.00%，主要原因是农行新增 3 亿元流动资金，汉口银行新增 5 亿元流动资金。2020 年 9 月末短期借款较年



初减少 59,700 万元，减幅为 73.25%，主要是发行人归还到期短期借款所致。

## 2) 应付账款（不含应付票据）

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的应付账款余额分别为 91,483.20 万元、40,657.89 万元、44,791.66 万元及 41,489.42 万元。2018 年末应付账款较年初减少 50,825.31 万元，减幅为 55.56%，主要原因是对应中铁十一局集团有限公司的应付账款减少。2019 年末较年初增加 4,133.77 万元，增幅为 10.17%，变动不大，主要原因是代建项目应支付工程款项增加。2020 年 9 月末较年初减少 3,302.24 万元，减幅为 7.37%，变动不大。

最近一年，发行人应付账款账龄结构如下：

单位：万元，%

项目	2019 年末	
	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	13,282.92	29.65
1 年至 2 年	1,290.47	2.88
2 年至 3 年	9,544.64	21.31
3 年以上	20,673.62	46.16
合计	44,791.66	100.00

截至 2019 年末，发行人重要账龄在 1 年期以上的应付账款明细如下：

单位：万元

序号	单位名称	与发行人关系	金额	未偿还或结转原因
1	关葛大道工程款	非关联方	11,083.98	款项未结算
2	裕达建工集团有限公司	非关联方	1,658.15	款项未结算
3	中建三局第三建设工程有限责任公司	非关联方	1,088.10	款项未结算



4	武汉首园建筑装饰设计工程有限公司	非关联方	982.33	款项未结算
合计			<b>14,812.56</b>	

截至 2020 年 9 月末，发行人前五大应付账款明细如下：

单位：万元

序号	单位名称	与发行人关系	金额	未偿还或结转原因
1	中冶南方工程技术有限公司	非关联方	3,527.07	款项未结算
2	裕达建工集团有限公司	非关联方	1,729.61	款项未结算
3	中建二局第三建筑工程有限公司	非关联方	1,506.89	款项未结算
4	新十建设集团有限公司	非关联方	1,246.59	款项未结算
5	湖北祥和建设集团有限公司	非关联方	1,224.55	款项未结算
合计			<b>9,234.71</b>	

### 3) 预收款项

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的预收款项余额分别为 358,652.08 万元、335,830.30 万元、358,571.50 万元和 352,442.47 万元。2018 年末较年初减少 22,821.78 万元，减幅 6.36%，造成变动的主要原因为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 年末较年初增加 22,741.20 万元，增幅 6.77%，主要系子公司光谷建设预收工程款增加所致。2020 年 9 月末较年初减少 6,129.03 万元，减幅 1.71%，变化不大。

经发行人与东湖新技术开发区财政局确认，发行人对地方政府及其相关部门的预收账款均存在经营业务背景，业务背景真实、清晰，履行了必要的合规性手续，符合国家相关规定，不存在替政府融资等行为。

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	<b>358,571.50</b>	<b>100.00</b>

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	博乐市建设局（房产局）	非关联方	7,800.00	2.18	工程款
	合计		<b>146,546.27</b>	<b>40.87</b>	

截至 2020 年 9 月末，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	30.58	工程款
2	湖北省食品药品监督检验研究院	非关联方	12,292.27	3.49	工程款
3	武汉天兴洲道桥投资有限公司	非关联方	11,529.09	3.27	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	2.25	工程款
5	鸿富锦精密工业（武汉）有限公司	非关联方	6,789.81	1.93	工程款
	合计		<b>146,297.98</b>	<b>41.51</b>	

4) 其他应付款（不含应付利息及应付股利）



发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的其他应付款余额分别为 719,540.36 万元、613,617.09 万元、651,093.33 万元和 955,244.38 万元。2018 年末其他应付款较年初降低 105,923.27 万元，减幅为 14.72%。2019 年末其他应付款较年初增加 37,476.24 万元，增幅为 6.11%，变化不大。2020 年 9 月末较年初增加 304,151.06 万元，增幅为 46.71%，主要是发行人新增应付工程款所致。

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	<b>646,227.52</b>	<b>100.00</b>

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、%

序号	单位名称	与发行人关系	金额	占其他应付款总额比例	款项性质
1	武汉市财政局东湖开发区分局	非关联方	139,014.45	21.35	借款
2	武汉市市政建设集团有限公司	非关联方	44,760.97	6.87	工程款
3	中铁十一局集团有限公司	非关联方	37,134.81	5.70	工程款
4	武汉地铁集团有限公司	非关联方	23,000.00	3.53	工程款
5	湖北城际铁路有限责任公司	非关联方	15,000.00	2.30	工程款
合计			<b>258,910.23</b>	<b>39.77</b>	

截至 2020 年 9 月末，发行人其他应付款重要债权人明细如下：

单位：万元、%



序号	单位名称	与发行人关系	金额	占其他应付账款总额比例	款项性质
1	武汉东湖新技术开发区管理委员会	非关联方	180,000.00	18.84	工程款
2	武汉市东湖开发区财政局	非关联方	125,635.98	13.15	借款
3	TCL 科技集团股份有限公司	非关联方	80,000.00	8.37	保证金
4	湖北省长江经济带产业引导基金合伙企业（有限合伙）	非关联方	60,000.00	6.28	保证金
5	武汉市市政建设集团有限公司	非关联方	44,760.97	4.69	工程款
合计			<b>490,396.95</b>	<b>51.34</b>	

#### 5) 一年内到期的非流动负债

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的一年内到期的非流动负债余额分别为 870,541.00 万元、1,036,875.51 万元、1,091,417.24 万元和 1,526,056.04 万元。2018 年末较年初增加 166,334.51 万元，增幅为 19.11%。2019 年末较年初增加 54,541.73 万元，增幅为 5.26%，变化不大。2020 年 9 月末较年初增加 434,638.80 万元，增幅 39.82%，主要是一年内到期的长期应付款和长期借款增加所致。

最近一年及一期末，发行人一年内到期非流动负债构成如下：

单位：万元、%

类别	2020 年 9 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	1,267,163.43	83.04	850,417.24	77.92
一年内到期的长期应付款	258,892.61	16.96	241,000.00	22.08
合计	<b>1,526,056.04</b>	<b>100.00</b>	<b>1,091,417.24</b>	<b>100.00</b>

#### 6) 其他流动负债

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他流动负债账面金额分别为 196,385.06 万元、118,048.08 万元、0.00 万元和 0.00 万元，在



流动负债中的占比分别为 8.62%、5.45%、0.00%和 0.00%，全部为短期融资券的本金及利息。2017 年末发行人其他流动负债较 2016 年末增加 146,255.04 万元，增幅为 291.75%，主要原因是发行人当年发行的短期融资券规模增加。2018 年末发行人其他流动负债较 2017 年末减少 78,336.98 万元，减幅为 39.89%，主要原因是发行人部分短期融资券到期；2019 年末发行人其他流动负债较 2018 年末减少 118,048.08 万元，减幅为 100.00%，主要原因是发行人短期融资券到期。

最近三年及一期末，发行人其他流动负债分类如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
短期融资券本金	0.00	0.00	115,000.00	190,000.00
短期融资券利息	0.00	0.00	3,048.08	6,385.06
合计	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>118,048.08</b>	<b>196,385.06</b>

## （2）非流动负债项目分析

发行人主要非流动负债科目包括长期借款、长期应付款、专项应付款及其他非流动负债等，发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的非流动负债合计余额分别为 5,605,622.55 万元、6,274,535.23 万元、7,824,323.60 万元及 9,430,804.20 万元，占总负债的比例分别为 71.11%、74.35%、77.67%及 76.36%。报告期内，发行人非流动负债构成如下：

单位：万元，%

科目	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	44.10	4,407,808.06	43.75	3,868,105.06	45.83	4,216,464.68	53.57
应付债券	2,660,433.44	21.54	2,104,714.65	20.89	1,187,036.12	14.07	243,671.42	3.10
长期应付款	1,127,792.51	9.13	1,117,474.51	11.09	1,167,722.50	13.84	1,086,563.38	13.78
预计负债	320.00	0.00	320.00	0.00	320.00	0.00	100.00	0.00



递延收益	6,182.00	0.05	6,182.00	0.06	-	-	-	-
递延所得税负债	61,573.04	0.50	61,912.14	0.61	31,872.09	0.38	36,453.64	0.46
其他非流动负债	128,003.62	1.04	125,912.24	1.25	19,479.46	0.23	22,369.43	0.28
非流动负债合计	<b>9,430,804.20</b>	<b>76.36</b>	<b>7,824,323.60</b>	<b>77.67</b>	<b>6,274,535.23</b>	<b>74.35</b>	<b>5,605,622.55</b>	<b>71.11</b>
负债合计	<b>12,350,587.64</b>	<b>100.00</b>	<b>10,073,902.27</b>	<b>100.00</b>	<b>8,439,621.47</b>	<b>100.00</b>	<b>7,883,232.78</b>	<b>100.00</b>

### 1) 长期借款

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的长期借款余额分别为 4,216,464.68 万元、3,868,105.06 万元、4,407,808.06 万元及 5,446,499.58 万元。2018 年末较年初减少 348,359.63 万元，减幅 8.26%。2019 年末较年初增加 539,703.00 万元，增幅 13.95%。2020 年 9 月末较年初增加 1,038,691.53 万元，增幅 23.56%。发行人长期借款主要为保证借款和质押借款，报告期内各期末长期借款持续增加，主要系发行人项目投资需求增加所致。

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	<b>5,446,499.58</b>	<b>100.00</b>	<b>4,407,808.06</b>	<b>100.00</b>

### 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 年末增加 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：亿元

证券名称	起息日	到期日期	当前余额	证券类别
16 鄂科投债	2016-03-17	2031-03-17	14.00	企业债
19 鄂科投债 01	2019-03-08	2034-03-08	20.00	企业债
19 鄂科投债 02	2019-04-25	2034-04-25	10.00	企业债
17 湖北科技 PPN001	2017-06-16	2022-06-16	10.00	定向工具
18 湖北科技 PPN001	2018-03-14	2023-03-14	10.00	定向工具
18 湖北科技 PPN002	2018-08-02	2021-08-02	30.00	定向工具
18 湖北科技 MTN001BC	2018-03-23	2023-03-23	15.00	中期票据
18 湖北科技 MTN002	2018-04-04	2021-04-04	30.00	中期票据
19 湖北科技 MTN001	2019-01-18	2024-01-18	15.00	中期票据
19 鄂科次	2019-06-21	2040-07-09	0.80	证监会主管 ABS
PR 鄂科优	2019-06-21	2040-07-09	15.37	证监会主管 ABS
20 鄂科投债 01	2020-03-10	2040-03-10	20.00	一般企业债
20HBST01	2020-04-13	2030-04-13	8.00	一般公司债
20 湖北科技 MTN001	2020-08-31	2025-08-31	10.00	一般中期票据
湖北省科技投资集团有限公司 2018 年第一期债权融资计划	2018-06-21	2023-06-21	6.90	债权融资计划
湖北省科技投资集团有限公司 2018 年第二期债权融资计划	2018-11-14	2023-11-14	10.00	债权融资计划
湖北省科技投资集团有限公司 2019 年第一期债权融资计划	2019-01-31	2022-01-31	6.00	债权融资计划
湖北省科技投资集团有限公司 2019 年第二期债权融资计划	2019-02-01	2022-02-01	15.00	债权融资计划
湖北省科技投资集团有限公司 2019 年第三期债权融资计划	2019-08-09	2024-08-09	3.10	债权融资计划



湖北省科技投资集团有限公司 2019 年第四期债权融资计划	2019-09-18	2022-09-18	4.00	债权融资计划
湖北省科技投资集团有限公司 2020 年第一期债权融资计划	2020-06-10	2023-06-10	6.00	债权融资计划
合计			<b>259.17</b>	
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	3 亿美元	高等级无抵押债券

### 3) 长期应付款

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的长期应付款余额分别为 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。2018 年末长期应付款较 2017 年末增长 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，减幅为 4.30%，变动幅度不大。2020 年 9 月末较年初增加 10,318.00 万元，增幅为 0.92%，变动幅度不大。

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

债权单位	贷款起止日	类型	2019 年末余额
厦门国际信托有限公司	2016.6.29-2023.6.28	信托	300,600.00
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
国银金融租赁公司	2019.5.14-2027.5.14	租赁	101,575.55
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
恒立金通融资租赁有限公司	2016.7.22-2026.7.22	租赁	68,387.95
国开基金	无固定期限	基金	66,000.00
中信证券股份有限公司	2016.7.7-2024.7.6	基金	49,800.00
航天科工金融租赁有限公司	2018.5.25-2024.5.25	租赁	46,666.67
华融金融租赁股份有限公司	2019.8.26-2025.8.26	租赁	42,512.50
中车金融租赁有限公司	2019.6.20-2025.6.20	租赁	42,001.20
华夏金融租赁有限公司	2019.9.5-2024.9.5	租赁	34,038.36
武汉光谷融资租赁有限公司	2016.7.22-2026.7.22	租赁	32,117.08
中航国际租赁有限公司	2018.6.19-2024.6.19	租赁	19,573.16
工银金融租赁有限公司	2016.3.30-2023.3.30	租赁	16,071.43



兴业金融租赁有限责任公司	2016.6.30-2022.6.30	租赁	2,537.51
合计			<b>1,068,881.41</b>

截至 2020 年 9 月末，发行人主要长期应付款明细情况如下表所示：

单位：万元

债权单位	贷款起止日	类型	2020 年 9 月 末余额
兴业金融租赁有限责任公司	2016.6.30-2022.6.30	租赁	786.47
中车金融租赁有限公司	2019.6.20-2025.6.20	租赁	38,450.22
渝农商金融租赁有限责任公司	2016.1.20-2021.1.20	租赁	78.10
国银金融租赁有限公司	2019.5.14-2027.5.14	租赁	91,675.73
工银金融租赁有限公司	2016.3.30-2023.3.30	租赁	10,679.71
恒立金通融资租赁有限公司	2016.7.22-2026.7.22	租赁	62,058.90
恒立金通融资租赁有限公司	2017.4.14-2027.4.14		
武汉光谷融资租赁有限公司	2016.7.22-2026.7.22	租赁	29,978.88
航天科工金融租赁有限公司	2018.5.25-2024.6.19	租赁	24,868.05
中信证券股份有限公司	2016.7.7-2024.7.6	基金	9,840.00
中信证券股份有限公司	2017.6.22-2024.6.21	基金	39,880.00
武汉平安都市投资发展合伙企业（有限合伙）	2015.9.22-2022.9.21	基金	133,600.00
厦门国际信托有限公司	2016.6.29-2023.6.28	信托	267,200.00
华融金融租赁股份有限公司	2019.8.26-2025.8.26	租赁	38,227.61
华夏金融租赁有限公司	2019.9.5-2024.9.5	租赁	24,856.62
中航国际租赁有限公司	2020.3.2-2024.12.2	租赁	17,685.82
长江养老-湖北科投光谷科技会展中心不动产债权投资计划	2020.6.9-2030.6.9	债权投资计划	140,000.00
湖北金融租赁有限公司	2015.11.24-2020.11.24	租赁	0.00
合计	-	-	<b>929,866.10</b>

上述列表中有限合伙企业及基金公司以基金投资发行人项目，按期发放投资收益，不涉及明股实债情形。

2019 年末，发行人长期应付款分类明细如下：

单位：万元、%

类别	2019 年末	
	金额	占比
长期应付款	1,068,881.41	95.65



其中：应付融资租赁款	405,481.41	36.29
其他借款	663,400.00	59.37
专项应付款	48,593.10	4.35
合计	<b>1,117,474.51</b>	<b>100.00</b>

#### 4) 其他非流动负债

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的其他非流动负债余额分别为 22,369.43 万元、19,479.46 万元、125,912.24 万元及 128,003.62 万元。2019 年末大幅增长的主要原因是发行人于 2019 年 6 月发行了 8,000.00 万元优先级和 153,000.00 万元次级 CMBS，为光谷软件园资产支持专项计划。2020 年 9 月末较年初增加 2,091.39 万元，增幅为 1.66%，变动幅度不大。



## 五、发行人资产情况分析

### （一）土地使用权情况

截至 2019 年末发行人土地使用权明细表

单位：平方米、万元、元/平方米

土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司	作价出资	武新国用（2014）第 088、089 号	高新大道以南、光谷三路以西、二妃山以北	出让	2009 年	工业用地	194,089.66	31,719.04	初始作价入股时是按照评估法入账，后补缴出让金	692.64	19,920.51	是	存货
	作价出资	鄂(2016)武汉市东开工不动产权第 0051401 号		出让	2009 年		91,987.52			692.64		否	
	作价出资	武新国用（2014）第 022 号		出让	2009 年		57,184.91			692.64		是	
	作价出资	鄂（2018）武汉市东开工不动产权第 0071851 号		出让	2009 年		107,733.69			692.64		否	



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
	作价出资	武新国用（2015）第 106 号		出让	2009 年		6,947.01			692.64		否	
	招拍挂	鄂（2016）武汉市东开不动产权第 0001121 号	高新大道以北、荷英路以西	出让	2016 年	商务金融用地	26,866.85	6,579.00	成本法	2,448.74	6,579.00	是	
	招拍挂	鄂（2017）武汉市东开不动产权第 0019771 号	东湖开发区高新大道以南、武广高铁以东	出让	2015 年	工业用地	39,389.25	2,467.00	成本法	626.31	2,467.00	否	
武汉光谷数字经济产业园发展有限公司	协议出让	鄂（2018）武汉市东 0087879 号	东湖新技术开发区高新大道以南、同力路以东	出让	2018 年	工业用地	97,522.21	3,804.00	成本法	390.07	3,804.00	否	存货
	协议出让	鄂（2018）武汉市东 0087881 号	东湖新技术开发区高新大道以南、梨水路以西	出让	2018 年	工业用地	84,858.15	3,310.00	成本法	390.07	3,310.00	否	
武汉未来科技城投资	协议出让	武新国用（2012）第 098 号	高新大道以北、珊瑚路以东	出让	2012 年	工业用地	130,770.46	6,299.91	成本法	481.75	6,299.91	是	存货、投资



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
建设有限公司	协议出让	武新国用（2012）第 099 号					200,784.09	9,672.85		481.75	9,672.85	是	性房地产
博乐市居安地产有限公司	协议出让	博乐市国用（2012）第 248 号	博乐市健康路南侧、星火干渠西侧	出让	2012 年	住宅	38,400.98	7,650.00	成本法	789.88	7,650.00	是	存货
	协议出让	博乐市国用（2012）第 249 号		出让	2012 年	住宅	58,448.60					是	
湖北省科技投资集团有限公司	协议出让	武新国用（2010）第 614 号	关山大道以西，南环铁路以南	出让	2010 年	工业用地	59,508.39	-	购买房产	-	-	否	投资性房地产
	协议出让	武新国用（商 2006）第 1518 号	东湖开发区关山一路 1 号	出让	2010 年	工业用地	17,731.75	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用（2013）第 007 号	高新三路以南，佛祖岭二路以东	出让	2013 年	工业用地	48,936.76	1,621.70	成本法	331.39	1,621.70	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10942 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1	出让	2019 年	其他用地	213.18	-	购买房产	-	-	否	



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
			期产业楼 A1 栋										
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10948 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋	出让	2019 年	其他用地	219.24	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10946 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋	出让	2019 年	其他用地	212.36	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10945 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋	出让	2019 年	其他用地	212.36	-	购买房产	-	-	否	



土地使 用权人	取得 方式	权证编号	坐落位置	证载类 型（划 拨/出 让）	入 账 时 间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余 额	入 账 方 式	单 价	土地出 让金缴 纳金 额	抵 押 状 况	入 账 科 目
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 10947 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号光 谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋	出让	2019 年	其他 用地	212.36	-	购买 房产	-	-	否	
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 10944 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号光 谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋	出让	2019 年	其他 用地	212.36	-	购买 房产	-	-	否	
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 10950 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号光 谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋	出让	2019 年	其他 用地	210.54	-	购买 房产	-	-	否	
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 10941 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号光 谷软件园 1.1	出让	2019 年	其他 用地	144.24	-	购买 房产	-	-	否	



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
			期产业楼 A1 栋										
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10949 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋	出让	2019 年	其他用地	219.24	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10943 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋	出让	2019 年	其他用地	212.36	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10932 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A2 栋	出让	2019 年	其他用地	208.00	-	购买房产	-	-	否	



土地 使用权人	取得 方式	权证编号	坐落位置	证载类 型（划 拨/出 让）	入 账 时 间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余 额	入 账 方 式	单 价	土地出 让金缴 纳金 额	抵 押 状 况	入 账 科 目
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 10940 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号光 谷软件园 1.1 期产业楼 A2 栋	出让	2019 年	其他 用地	203.96	-	购买 房产	-	-	否	
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 10931 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号光 谷软件园 1.1 期产业楼 A2 栋	出让	2019 年	其他 用地	82.41	-	购买 房产	-	-	否	
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 10936 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号光 谷软件园 1.1 期产业楼 A2 栋	出让	2019 年	其他 用地	205.72	-	购买 房产	-	-	否	
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 10934 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号光 谷软件园 1.1	出让	2019 年	其他 用地	205.72	-	购买 房产	-	-	否	



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
			期产业楼 A2 栋										
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10933 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A2 栋	出让	2019 年	其他用地	205.72	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10938 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A2 栋	出让	2019 年	其他用地	212.36	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10935 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A2 栋	出让	2019 年	其他用地	205.72	-	购买房产	-	-	否	



土地使用者	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10939 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A2 栋	出让	2019 年	其他用地	212.36	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10937 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A2 栋	出让	2019 年	其他用地	205.72	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10897 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A3 栋	出让	2019 年	其他用地	190.32	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10895 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1	出让	2019 年	其他用地	183.60	-	购买房产	-	-	否	



土地 使用权人	取得 方式	权证编号	坐落位置	证载类 型（划 拨/出 让）	入 账 时 间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余 额	入 账 方 式	单 价	土地出 让金缴 纳金 额	抵 押 状 况	入 账 科 目
			期产业楼 A3 栋										
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 10892 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号光 谷软件园 1.1 期产业楼 A3 栋	出让	2019 年	其他 用地	184.36	-	购买 房产	-	-	否	
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 10893 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号光 谷软件园 1.1 期产业楼 A3 栋	出让	2019 年	其他 用地	184.36	-	购买 房产	-	-	否	
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 10890 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号光 谷软件园 1.1 期产业楼 A3 栋	出让	2019 年	其他 用地	161.04	-	购买 房产	-	-	否	



土地使 用权人	取得 方式	权证编号	坐落位置	证载类 型（划 拨/出 让）	入 账 时 间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余 额	入 账 方 式	单 价	土地出 让金缴 纳金 额	抵 押 状 况	入 账 科 目
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 10891 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号光 谷软件园 1.1 期产业楼 A3 栋	出让	2019 年	其他 用地	184.36	-	购买 房产	-	-	否	
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 10894 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号光 谷软件园 1.1 期产业楼 A3 栋	出让	2019 年	其他 用地	183.60	-	购买 房产	-	-	否	
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 10899 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号光 谷软件园 1.1 期产业楼 A3 栋	出让	2019 年	其他 用地	182.78	-	购买 房产	-	-	否	
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 10898 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号光 谷软件园 1.1	出让	2019 年	其他 用地	190.32	-	购买 房产	-	-	否	



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
			期产业楼 A3 栋										
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10896 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A3 栋	出让	2019 年	其他用地	184.36	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10911 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A4 栋	出让	2019 年	其他用地	166.70	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10910 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A4 栋	出让	2019 年	其他用地	256.73	-	购买房产	-	-	否	



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10913 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A4 栋	出让	2019 年	其他用地	166.28	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10912 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A4 栋	出让	2019 年	其他用地	166.70	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10914 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A4 栋	出让	2019 年	其他用地	166.28	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10917 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1	出让	2019 年	其他用地	166.70	-	购买房产	-	-	否	



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
			期产业楼 A5 栋										
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10915 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A5 栋	出让	2019 年	其他用地	147.39	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10919 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A5 栋	出让	2019 年	其他用地	166.28	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10916 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A5 栋	出让	2019 年	其他用地	166.70	-	购买房产	-	-	否	



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10918 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A5 栋	出让	2019 年	其他用地	166.28	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10920 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 B 栋（1-15）层	出让	2019 年	其他用地	1,538.35	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10903 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋	出让	2019 年	其他用地	102.93	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10900 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1	出让	2019 年	其他用地	105.20	-	购买房产	-	-	否	



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
			期产业楼 C 栋										
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10930 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋	出让	2019 年	其他用地	102.93	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10929 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋	出让	2019 年	其他用地	102.93	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10907 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋	出让	2019 年	其他用地	105.20	-	购买房产	-	-	否	



土地使用者	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10923 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋	出让	2019 年	其他用地	101.26	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10909 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋	出让	2019 年	其他用地	102.93	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10904 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋	出让	2019 年	其他用地	102.93	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10926 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1	出让	2019 年	其他用地	105.20	-	购买房产	-	-	否	



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
			期产业楼 C 栋										
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10908 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋	出让	2019 年	其他用地	102.93	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10906 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋	出让	2019 年	其他用地	105.20	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10905 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋	出让	2019 年	其他用地	105.20	-	购买房产	-	-	否	



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10902 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋	出让	2019 年	其他用地	105.20	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10924 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋	出让	2019 年	其他用地	102.93	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10927 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋	出让	2019 年	其他用地	105.20	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10928 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1	出让	2019 年	其他用地	105.20	-	购买房产	-	-	否	



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
			期产业楼 C 栋										
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10925 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋	出让	2019 年	其他用地	102.93	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10922 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋	出让	2019 年	其他用地	184.10	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 10901 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋	出让	2019 年	其他用地	105.20	-	购买房产	-	-	否	



土地 使用权人	取得 方式	权证编号	坐落位置	证载类 型（划 拨/出 让）	入 账 时 间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余 额	入 账 方 式	单 价	土地出 让金缴 纳金 额	抵 押 状 况	入 账 科 目
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 10921 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号光 谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋	出让	2019 年	其他 用地	182.22	-	购买 房产	-	-	否	
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 01355 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号软 件产业园 4.1 期 A3 栋 18 层 01 号	出让	2019 年	其他 用地	39.26	-	购买 房产	-	-	否	
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 01360 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号软 件产业园 4.1 期 A3 栋 14 层 01 号	出让	2019 年	其他 用地	39.26	-	购买 房产	-	-	否	
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 01359 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号软 件产业园 4.1	出让	2019 年	其他 用地	39.26	-	购买 房产	-	-	否	



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
			期 A3 栋 13 层 01 号										
	协议出让	武新国用(商 2011)第 01358 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件园 4.1 期 A3 栋 12 层 01 号	出让	2019 年	其他用地	39.26	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 01357 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件园 4.1 期 A3 栋 11 层 01 号	出让	2019 年	其他用地	39.26	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 01369 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件园 4.1 期 A3 栋 4 层 01 号	出让	2019 年	其他用地	39.26	-	购买房产	-	-	否	



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
	协议出让	武新国用(商 2011)第 01368 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 1 层 01 号	出让	2019 年	其他用地	11.15	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 01362 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 9 层 01 号	出让	2019 年	其他用地	39.26	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 01356 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 10 层 01 号	出让	2019 年	其他用地	39.26	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 01364 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1	出让	2019 年	其他用地	39.26	-	购买房产	-	-	否	



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
			期 A3 栋 7 层 01 号										
	协议出让	武新国用(商 2011)第 01366 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件园 4.1 期 A3 栋 3 层 01 号	出让	2019 年	其他用地	39.26	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 01365 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件园 4.1 期 A3 栋 6 层 01 号	出让	2019 年	其他用地	39.26	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商 2011)第 01363 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件园 4.1 期 A3 栋 8 层 01 号	出让	2019 年	其他用地	39.26	-	购买房产	-	-	否	



土地 使用权人	取得 方式	权证编号	坐落位置	证载类 型（划 拨/出 让）	入 账 时 间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余 额	入 账 方 式	单 价	土地出 让金缴 纳金 额	抵 押 状 况	入 账 科 目
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 01361 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号软 件产业园 4.1 期 A3 栋 5 层 01 号	出让	2019 年	其他 用地	39.26	-	购买 房产	-	-	否	
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 01367 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号软 件产业园 4.1 期 A3 栋 2 层 01 号	出让	2019 年	其他 用地	39.26	-	购买 房产	-	-	否	
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 01353 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号软 件产业园 4.1 期 A3 栋 16 层 01 号	出让	2019 年	其他 用地	39.26	-	购买 房产	-	-	否	
	协议 出让	武新国用(商 2011)第 01354 号	东湖新技术 开发区关山 大道 1 号软 件产业园 4.1	出让	2019 年	其他 用地	39.26	-	购买 房产	-	-	否	



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
			期 A3 栋 17 层 01 号										
	协议出让	武新国用(商 2011)第 01370 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件园 4.1 期 A3 栋 15 层 01 号	出让	2019 年	其他用地	39.26	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(2014)第 005 号	高新六路以南、佛祖岭二路以西	出让	2014 年	工业用地	108,501.29	6,620.83	成本法	610.21	6,620.83	否	
湖北省科技投资集团有限公司	协议出让	武新国用(2007)第 027 号	东湖开发区华工科技园内	转让	2010 年	工业用地	1,107.73	-	购买房产	-	-	否	投资性房地产
	协议出让	武新国用(2014)第 015 号	流芳园路以北、九夫小路以东	出让	2014 年	工业用地	39,844.00	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(2014)第 063 号	高新大道以北、光谷四路以东	出让	2014 年	公共管理与公共服	82,851.55	7,887.47	成本法	952	7,887.47	否	



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
						务用地							
	协议出让	武新国用（2007）第 143 号	江夏经济开发区两湖大道	出让	2010 年	工业用地	18,467.30	-	购买房产	-	-	否	
武汉光谷资产管理有限公司	协议出让	武新国用（商 2010）第 07066 号	东湖开发区关山一路 1 号 IT 服务中心 1 层 03 号	出让	2010 年	工业用地	693.64	-	购买房产	-	-	否	投资性房地产
	协议出让	武新国用（商 2010）第 07196 号	东湖开发区关山一路 1 号 IT 服务中心 1 层 04 号	出让	2010 年	工业用地	12.48	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用（商 2010）第 07197 号	东湖开发区关山一路 1 号 IT 服务中心 2 层 03 号	出让	2010 年	工业用地	777.47	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用（商 2010）第 07198 号	东湖开发区关山一路 1 号 IT 服务中心 3 层 03 号	出让	2010 年	工业用地	777.47	-	购买房产	-	-	否	



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
武汉东湖综合保税区建设投资有限公司	招拍挂	武汉市东开不动产第 0038026 号	谭鑫培小路以东、高新六路以南	出让	2016 年	工业用地	132,162.98	5,964.02	成本法	451.26	5,964.02	否	投资性房地产
	协议出让	武新国用（2012）第 104 号	光谷三路以东、谭鑫培小路以西、清风路以南	出让	2012 年	仓储	100,924.54	2,366.60	成本法	234.49	2,366.60	否	
	协议出让	武新国用（2012）第 105 号	光谷三路以东、谭鑫培小路以西、宗黄路以南	出让	2012 年	仓储	72,312.46	1,695.65	成本法	234.49	1,695.65	否	
	协议出让	武新国用（2013）第 78 号	光谷三路以西沪蓉高速以北	出让	2013 年	工业用地	73,675.45	3,580.58	成本法	485.99	3,580.58	否	
	招拍挂	武新国用（2014）第 056 号	光谷四路以西清风路以南	出让	2014 年	仓储	66,071.58	2,907.94	成本法	440.12	2,907.94	否	
武汉光谷生物医药产业园发展有限公司	作价出资	相关土地证书的手续正在完善中	神墩二路以南、高新二路以北	出让	2011 年	工业用地	154,439.57	12,174.35	评估法		-	是	
	作价出资	相关土地证书的手续正在完善中	神墩二路以南、珊瑚路以东	出让	2011 年	工业用地	115,447.40		评估法	-		是	



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
湖北省科技投资集团有限公司	协议出让	武新国用（2014）第 062 号	高新三路以北、高新二路以南	出让	2014 年	文体用地	107,039.35	10,008.18	成本法	935	10,008.18	否	其他非流动资产
	协议出让	鄂（2017）武汉市东开不动产第 0071146 号	未来一路以东、科技三路以北	出让	2017 年	工业用地	26,739.95	1,305.00	成本法	488.03	1,305.00	否	在建工程
	协议出让	武新国用（2012）第 096 号	佛祖岭二路以东、流芳园路以北	出让	2012 年	工业用地	39,004.93	1,032.00	成本法	264.58	1,032.00	否	固定资产
武汉光谷建设投资有限公司	协议出让	武国用（2007）第 029 号	武昌区杨园街联盟路 8 号	出让	2007 年	城镇单一住宅用地	58.4	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用（2010）第 022 号	东湖开发区珞瑜路 548 号（武汉科技会展中心一期）	出让	2010 年	综合用地	7,594.08	-	购买房产	-	-	是	
	协议出让	江国用（交 2010）号第 172945 号	江汉区武汉广场写字楼 39 层 13 室	出让	2010 年	商服用地	6.46	-	购买房产	-	-	否	



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
	协议出让	江国用（交 2010）字第 172944 号	江汉区武汉广场写字楼 39 层 08 室	出让	2010 年	商服用地	5	-	购买房产	-	-	否	
武汉龙泰销售服务有限公司	协议出让	武新国用（2010）第 054 号	光谷一路以东，高新大道以南	出让	2010 年	工业用地	21,924.18	1,265.68	成本法	577.3	1,265.68	是	无形资产
武汉光电工业技术研究院有限公司	招拍挂	武汉市东开不动产权第 0039018 号	武汉东湖新技术开发区韩杨路以东、里沟路以南	出让	2016 年	工业用地	28,216.79	1,026.48	成本法	363.78	1,026.48	否	无形资产
武汉光谷中心城市建设投资有限公司	招拍挂	武汉市东开不动产权第 0013620 号	高新大道以南、棠浦路以东、二泉街以北、枫杨路以西	出让	2016 年	商务金融用地	15,203.85	6,626.18	成本法	4,358.23	6,626.18	否	无形资产
	招拍挂	武汉市东开不动产权第 0013670 号	高新大道以北、光谷六路以西	出让	2016 年	文化娱乐用地	54,361.81	8,743.55	成本法	1,608.40	8,743.55	否	
武汉东湖综合保税区	协议出让	武新国用（2012）第 067 号	东园南路以北、光谷三路以东	出让	2012 年	仓储	93,346.53	2,186.11	成本法	234.19	2,186.11	否	无形资产



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
建设投资有限公司	协议出让	武新国用（2012）第 066 号	东园南路以北、光谷三路以东	出让	2012 年	仓储	83,378.75	1,952.67	成本法	234.19	1,952.67	否	
	协议出让	鄂 2018 武汉市东开不动产权第 0004143 号	东湖新技术开发区高新六路以南、台山溪小路以东	出让	2018 年	工业用地	108,040.34	4,384.72	成本法	390.04	4,214.00	否	在建工程
	协议出让	鄂 2018 武汉市东开不动产权第 0054071 号	宗黄路以南，台山溪东路以东	出让	2018 年	工业用地	132,929.93	5,395.16	成本法	390.06	5,185.00	否	
武汉长江融达电子有限公司	协议出让	武汉市东开不动产权第 0056138 号	武汉东湖新技术开发区佛祖岭二路以西、宗黄路以北	出让	2011 年	工业用地	48,571.62	3,093.92	成本法	503.33	3,093.92	否	无形资产



土地 使用权人	取得 方式	权证编号	坐落位置	证载类 型（划 拨/出 让）	入 账 时 间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余 额	入 账 方 式	单 价	土地出 让金缴 纳金 额	抵 押 状 况	入 账 科 目
	协议 出让	武汉市东开 不动产第 0058778 号- 0058781 号	武汉东湖新 技术开发区 佛祖岭三路 28 号高新二 期（新厂一 期）建设项 目动力中 心、机工 间、冲压 间、油漆间	出让	2011 年	工业 用地/ 其他							
	协议 出让	武汉市东开 不动产第 0046324 号 0046326 号- 0046328 号	武汉东湖新 技术开发区 佛祖岭三路 28 号高新二 期（新厂一 期）建设项 目质检研 发工艺电子 配装楼 1 层 （4）报警 阀室、（3） 消防监控室、 （2）信息中	出让	2011 年	工业 用地/ 其他	12,897.89						



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
			心室、配装楼 1-8 层（1）室										
光谷置业（武汉）有限公司	协议出让	武新国用（2007）038 号	东湖开发区东一产业园	出让	2008 年	住宅	170,534.50	3,907.81	成本法	987.5	16,840.36	否	无形资产、投资性房地产等
之寓置业有限公司	协议出让	鄂(2018)武汉市东开不动产权第 0077143 号	东湖新技术开发区九峰二路以北、	出让	2018 年	城镇住宅用地	192,422.34	39,716.45	成本法	1,984.28	38,182.00	否	无形资产



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
			顶冠峰路以西										
武汉光谷教育建设投资有限公司	协议出让	武新国用 2014 第 108 号	高新二路以南，高科园路以西	出让	2014 年 11 月	科教用地	58,889.00	6,448.48	成本法	1,095.02	12,997.78	否	固定资产
武汉光谷教育建设投资有限公司	协议出让	武新国用 2014 第 108 号	高新二路以南，高科园路以西	出让		科教用地	55,982.60	7,076.68	成本法	1,264.09		否	固定资产
武汉光谷国际生命健康产业发展有限公司	协议出让	鄂（2019）武汉市东开不动产第 0013974 号	东湖新技术开发区光谷三路以东、九峰一路以北	出让	2019 年	工业用地	168,819.24	8,428.16	成本法	480.04	8,104.00	否	无形资产



土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型（划拨/出让）	入账时间	用途	面积	2019 年 12 月 31 日账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
武汉光谷科金建设投资有限公司	协议出让	鄂（2020）武汉市东开不动产第 002381 号	东湖新技术开发区神墩五路以南、花锦路以西、十芳街以北、上善路以东	出让	2019 年	商务金融用地	20,576.37	13,484.14	成本法	6,294.60	12,952.00	否	存货
合计	-	-	-	-	-	-	3,687,806.91	242,402.31			228,062.97	-	-



## （二）投资性房地产情况

截至 2019 年末，发行人投资性房地产金额为 770,482.43 万元，占资产总额的比重为 4.85%，低于 30%。

## （三）主要在建工程情况

截至 2019 年末，发行人主要在建工程情况如下：

### 截至 2019 年末前五大在建工程明细

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	东湖综保区首期启动区	园区建设	36 个月	否	19.18
2	光谷科技会展中心	园区建设	36 个月	否	17.63
3	光谷科技大厦	园区建设	36 个月	否	2.29
4	海洋院新大楼	园区建设	25 个月	否	0.84
5	moto 摩托罗拉武汉项目	园区建设	36 个月	否	0.83

## （四）应收款项情况

### 1、应收账款

截至 2019 年末，公司应收账款为 897,379.27 万元，其中应收账款金额前五名单位情况如下：

### 截至 2019 年底应收账款金额前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	金额	年限	占应收账款 余额比例
武汉市财政局东湖开发区分局	政府部门	793,483.33	1-3 年	88.42
东湖新技术开发区管理委员会	控股股东	78,997.53	1-5 年	8.80
武汉东湖新技术开发区土地储备中心	政府部门	3,910.71	5 年以上	0.44
鸣飞伟业技术有限公司	非关联方	2,398.17	1 年以内	0.27
武汉工交职业学院	非关联方	2,295.81	5 年以上	0.26
合计		881,085.56		98.18



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账面价值为 793,483.33 万元,占应收账款账面余额的比例为 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 年末发行人应收武汉东湖新技术开发区土地储备中心和工交职业学院款项合计 6,206.52 万元,占应收账款账面价值的比例为 0.68%,账龄在 5 年以上,发行人存在账龄较长的应收账款。应收账款对手方多为政府部门或事业单位,未来发行人将进一步加大应收账款催收力度,缩短应收账款回款周期。

## 2、其他应收款

截至 2019 年末,公司其他应收款为 1,565,160.53 万元,其中其他应收款前五名单位明细情况如下:

### 截至 2019 年末其他应收款金额前五名单位情况

单位:万元、%

单位名称	与发行人关系	金额	年限	占其他应收款余额的比例
武汉市东湖新技术开发区管理委员会	控股股东	439,312.37	0-5 年	28.07
武汉市财政局东湖开发区分局	非关联方	355,054.53	0-4 年	22.68
东湖开发区土地储备中心	非关联方	267,798.20	0-5 年	17.11
武汉天马微电子有限公司	非关联方	150,206.09	0-2 年	9.60
武汉光谷地产有限公司	关联方	72,059.14	0-3 年	4.60
合计		1,284,430.34		82.06

截至 2019 年末,发行人金额较大的其他应收款中除武汉光谷地产有限公司、武汉天马微电子有限公司款项系资金拆借行为以外,不存在



非经营性占款情况和其他资金拆借情况。发行人与武汉光谷地产有限公司、武汉天马微电子有限公司之间的资金拆借行为系正常经营活动所需，且履行了必要的内部决策程序，签署了相关协议，相应利率、期限约定不违反法律、法规强制性规定。

### 3、长期应收款

截至 2019 年末，发行人长期应收款余额 84,998.18 万元，系发行人对浙江亚太药业股份有限公司（以下简称“浙江亚太”）、蔚来能源投资（湖北）有限公司（以下简称“湖北蔚来”）签订的投资协议项下投资款，并约定由对方在不超过 5 年的时间内进行回购。前述长期应收款系正常投资行为，且履行了必要的内部决策程序，签署了相关协议，不违反法律、法规等强制性规定。

2017 年至 2019 年，发行人与浙江亚太药业股份有限公司先后签订了投资协议，于 2017 年 12 月 28 日投资 1 亿元，2018 年 2 月 27 日投资 2 亿元，2019 年 4 月 30 日投资 1 亿元，共计 4 亿元；根据补充协议，约定在发行人投资不超过 5 年的期间，浙江亚太药业股份有限公司收购发行人持有武汉光谷亚太药业有限公司的股份，2019 年发行人按照协议约定利率计算确认了利息收入（含税）1,745.14 万元。截至目前，发行人与浙江亚太药业签署之投资协议中约定的回购条件已触发，发行人已向武汉市中级人民法院提起诉讼，达成调解，已结案。截至 2020 年 9 月末，发行人已收到浙江亚太药业支付的第一期股权收购价款人民币 3.38



亿元，剩余第二期股权收购价款因未届履行期限，尚未收回。

2017 年至 2018 年，发行人与蔚来能源投资（湖北）有限公司签订投资协议，于 2017 年 6 月 30 日投资 5,000 万元，2017 年 9 月 25 日投资 1 亿元，2018 年 4 月 13 日投资 23,400 万元，共计 38,400 万元；根据补充协议，约定在发行人投资不超过 5 年的期间，蔚来能源投资（湖北）有限公司收购发行人持有武汉蔚来能源有限公司的股份，2019 年发行人按照协议约定利率计算确认了利息收入（含税）1,824 万元。

#### （五）非经营性资产情况

截至 2019 年末，发行人实收资本及资本公积等资本来源于股东投入的货币资金、注入的股权资产和实物资产等。截至 2019 年末，发行人非经营性资产为 1.38 亿元，具体如下：

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撑平台工程项目资产 0.35 亿元履行出资人职责，对此项资产进行代管。由于发行人代管的软件产业公共服务与技术支撑平台工程项目资产未来处置变现很难，而预期无法为发行人带来经济利益流入，因此发行人认定其作为非经营性资产。

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 2018 年末账面价值 1.03 亿元;由于以上资产未来处置变现很难,预期无法为发行人带来经济利益流入,因此发行人认定其作为非经营性资产。

扣除前述合计 1.38 亿元非经营性资产后,发行人有效净资产余额为 581.04 亿元。

## 六、负债情况分析

### (一) 有息负债余额

截至 2020 年 9 月末,发行人有息负债主要为长期借款和应付债券,有息债务总额为 10,739,056.98 万元,具体情况如下表:

单位:万元、%

序号	借款类型	金额	占比
1	短期借款	21,800.00	0.20
2	应付票据	4,602.14	0.04
3	一年内到期的长期借款	1,267,163.43	11.80
4	一年内到期的长期应付款	258,892.61	2.41
5	长期借款	5,446,499.58	50.72
6	应付债券	2,660,433.44	24.77
7	长期应付款有息项	1,079,665.78	10.05
合计		<b>10,739,056.98</b>	<b>100.00</b>

### (二) 有息负债期限结构



截至 2020 年 9 月末，发行人有息负债期限结构如下：

单位：万元、%

项目	1 年以内（含 1 年）		1-2 年（含 2 年）		2-3 年（含 3 年）		3 年以上	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	1,293,565.57	54.88	838,133.50	53.31	636,360.00	49.21	3,972,006.08	70.27
债券融资	804,500.00	34.13	450,000.00	28.62	379,000.00	29.31	1,162,700.00	20.57
信托融资	66,800.00	2.83	0.00	0.00	267,200.00	20.66	0.00	0.00
其他融资	192,170.71	8.15	284,186.15	18.07	10,679.71	0.83	517,521.82	9.16
合计	<b>2,357,036.28</b>	100.00	<b>1,572,319.65</b>	100.00	<b>1,293,239.71</b>	100.00	<b>5,652,227.90</b>	100.00

### （三）有息负债信用融资与担保融资的结构

截至 2020 年 9 月末，公司银行借款信用融资与担保融资的构成如下：

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	<b>6,735,463.02</b>	<b>100.00</b>

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、对外担保情况

截至 2020 年 9 月末，发行人对外提供担保金额为 2,017,847.78 万元，全部为本部的对外担保，占当期末净资产的比例为 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	小计	<b>477,340.00</b>	
		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
2	武汉左岭新城开发投资有限公司	小计	<b>185,000.00</b>	
		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
3	武汉葛化集团有限公司	小计	<b>162,300.00</b>	
		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
4	长江存储科技有限责任公司	小计	<b>196,411.91</b>	
		国开行	18,315.90	2018.1.16-2025.12.2
		国开行	178,096.01	2020.3.23-2035.3.23
5	武汉华星光电技术有限公司	小计	<b>242,418.04</b>	
		银团贷款	242,418.04	2016.2.29-2021.2.28
	武汉华星光电半导体显示技术有限公司	小计	<b>449,377.83</b>	
		国开行	449,377.83	2017.12.22-2025.12.22
6	武汉蔚来能源有限公司	小计	<b>35,900.00</b>	
		招行	8,800.00	2018.1.10-2021.1.10
		中信银行	7,400.00	2017.10.10-2020.10.10
		汉口银行	19,700.00	2019.3.29-2022.3.29
7	湖北集成电路产业投资基金股份有限公司	小计	<b>240,100.00</b>	
		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
		兴业银行股份有限公司（债权融资计划）	50,100.00	2020.8.13-2025.8.13



8	武汉联影医疗科技有限公司	小计	<b>29,000.00</b>	
		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
	合计		<b>2,017,847.78</b>	

注：2020 年 10 月，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。

截至本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。

## 八、受限资产情况

截至 2020 年 9 月末，发行人受限资产情况如下：

### 截至 2020 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元

抵质押物	贷款银行	账面价值	评估价值	贷款余额	起始日期	截止日期
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）191 号	国家开发银行	59,975.00	9,347.06	4,000.00	2011 年 8 月	2021 年 8 月
	国家开发银行		6,980.00	5,950.00	2012 年 1 月	2022 年 1 月
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	16,108.15	20,000.00	2012 年 6 月	2022 年 6 月
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	165,000.00	30,000.00	2012 年 7 月	2022 年 7 月
光谷软件园 A1-A7, C6, E3 栋、互联网+大楼	粤财信托	73,871.00	222,300.00	162,000.00	2019 年 6 月	2040 年 6 月
合计		<b>309,309.08</b>	<b>419,735.21</b>	<b>221,950.00</b>		

## 九、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) 二级子公司情况说明

见“第八条 发行人基本情况/四、公司治理和组织结构/(五) 发行人子公司情况”。

## (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
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



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	
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
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



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	
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
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 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 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）的有限合伙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

其他关联方	与发行人关系	备注
武汉光谷联合股份有限公司	被投资单位实际控制人	
武汉光谷地产有限公司	被投资单位	注 1
艾格太阳能有限公司	被投资单位	注 1

注：1、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》，发行人直接持有的艾格太阳能(武汉)有限公司的股权及子公司及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。

2、发行人未合并上述公司会计报表，对上述三项投资确认为可供出售金融资产。

#### （五）关联方应收应付款项情况

##### 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）发行人关联方采购商品/接受劳务情况

### 1、发行人向关联方采购商品、接受劳务情况

#### 发行人向关联方采购商品、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



## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本期债券募集说明书签署之日，发行人及其全资、控股子公司已发行尚未兑付的企业债券规模为 64.00 亿元，已发行尚未兑付的中期票据规模为 70.00 亿元，已发行尚未兑付的非公开定向债务融资工具规模为 50.00 亿元，已发行尚未兑付的公司债券 8.00 亿元，已发行尚未兑付的债权融资计划 51.00 亿元，已发行尚未兑付的境外债 3.00 亿美元，已发行尚未兑付的资产支持计划 16.17 亿元，有关情况如下所示：

### 发行人已发行尚未兑付企业债券情况

名称	发行期限	起息日	发行金额	票面利率
2016 年湖北省科技投资集团有限公司公司债券	15 年	2016.3.17	14.00 亿元	3.76% <sup>2</sup>
2019 年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券	15 年	2019.3.8	20.00 亿元	4.75%
2019 年第二期湖北省科技投资集团有限公司公司债券	15 年	2019.4.25	10.00 亿元	5.00%
2020 年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券	20 年	2020.3.10	20.00 亿元	3.55%
合计	-	-	64.00 亿元	-

### 发行人已发行尚未兑付中期票据情况

名称	发行期限	起息日	发行金额	票面利率
湖北省科技投资集团有限公司 2018 年度第一期中期票据（债券通）	5 年	2018.3.23	15.00 亿元	5.94%
湖北省科技投资集团有限公司 2018 年度第二期中期票据	3+N 年	2018.4.4	30.00 亿元	6.89%
湖北省科技投资集团有限公司 2019 年度第一期中期票据	5 年	2019.1.18	15.00 亿元	4.35%
湖北省科技投资集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	5 年	2020.8.31	10.00 亿元	4.41%

<sup>2</sup> 注：2021 年 1 月 21 日，发行人发布《2016 年湖北省科技投资集团有限公司公司债券投资人回售选择权行使公告》，公告行使 2016 年湖北省科技投资集团有限公司公司债券发行人调整票面利率选择权，调整该期债券票面利率至 4.70%。截至 2021 年 3 月 17 日，该期债券已全额存续，下一行权日为 2026 年 3 月 17 日。



合计	-	-	70.00 亿元	-
----	---	---	----------	---

### 发行人已发行尚未兑付非公开定向债务融资工具情况

名称	发行期限	起息日	发行金额	票面利率
湖北省科技投资集团有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具	5 年	2017.6.16	10.00 亿元	5.95%
湖北省科技投资集团有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具	5 年	2018.3.14	10.00 亿元	6.50%
湖北省科技投资集团有限公司 2018 年度第二期非公开定向债务融资工具	3 年	2018.8.2	30.00 亿元	5.95%
合计	-	-	50.00 亿元	-

### 发行人已发行尚未兑付公司债券情况

债券名称	发行期限	起息日	发行金额	票面利率
湖北省科技投资集团有限公司公开发行 2020 年创新创业公司债券（第一期）（疫情防控债）	10 年	2020.4.13	8.00 亿元	3.55%
合计	-	-	8.00 亿元	-

### 发行人已发行尚未兑付债权融资计划情况

名称	发行期限	起息日	发行金额	票面利率
湖北省科技投资集团有限公司 2018 年第一期债权融资计划	5 年	2018.6.21	6.90 亿元	6.30%
湖北省科技投资集团有限公司 2018 年第二期债权融资计划	5 年	2018.11.14	10.00 亿元	6.20%
湖北省科技投资集团有限公司 2019 年第一期债权融资计划	3 年	2019.1.31	6.00 亿元	6.50%
湖北省科技投资集团有限公司 2019 年第二期债权融资计划	3 年	2019.2.1	15.00 亿元	6.68%
湖北省科技投资集团有限公司 2019 年第三期债权融资计划	5 年	2019.8.9	3.10 亿元	6.025%
湖北省科技投资集团有限公司 2019 年第四期债权融资计划	3 年	2019.9.19	4.00 亿元	6.00%
湖北省科技投资集团有限公司 2020 年第一期债权融资计划	3 年	2020.6.10	6.00 亿元	5.60%
合计	-	-	51.00 亿元	-

### 发行人已发行尚未兑付境外债券情况

债券名称	发行期限	起息日	发行金额	待偿还余额	票面利率
湖北省科技投资集团（香港）有限公司 2.9% 有担保债券	5 年	2020.10.28	3.00 亿美元	3.00 亿美元	2.90%
合计	-	-	3.00 亿美	3.00 亿美元	-



			元		
--	--	--	---	--	--

截至本期债券募集说明书签署之日，发行人已发行的企业债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状况。

截至本期债券募集说明书签署之日，公司已发行 4 只企业债券，分别为 14 亿元的 2016 年湖北省科技投资集团有限公司公司债券（简称“16 鄂科投债”）、20 亿元的 2019 年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券（简称“19 鄂科投债 01”）、10 亿元的 2019 年第二期湖北省科技投资集团有限公司公司债券（简称“19 鄂科投债 02”）和 20 亿元的 2020 年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券（简称“20 鄂科投债 01”）。

截至 2021 年 3 月 18 日，“16 鄂科投债”募集资金已全部使用完毕；“19 鄂科投债 01”募集资金已全部使用完毕；“19 鄂科投债 02”募集资金已全部使用完毕；“20 鄂科投债 01”募集资金已使用人民币 15.11 亿元。



## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金运用计划

本期债券募集资金总额为 10 亿元，拟全部用于子公司武汉光谷产业投资有限公司向政府出资产业投资基金或创业投资基金出资。

本期债券募集资金拟用于向下列基金出资：

### 本期债券募集资金投向明细

单位：亿元、%

序号	项目	基金规模	发行人 认缴出 资额	使用本 期债券 资金额 度	使用本期债 券资金占认 缴出资额的 比例	累计使 用债券 资金额 度	累计使用债 券资金占基 金总规模的 比例	所属基金类型	基金成立 时间	备注
1	联通光谷江控第五代通信产业基金（武汉）合伙企业（有限合伙）	100.25	30.00	1.00	3.33	1.00	3.33	政府出资产业投资基金	2020-09-25	-
2	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）	30.80	14.61	3.50	23.96	5.50	37.65	创业投资基金	2017-12-07	发行人于 2019 年 3 月发行了 19 鄂科投债 01，募集资



3	湖北小米长江产业基金合伙企业（有限合伙）	120.00	20.00	5.00	25.00	10.00	50.00	创业投资基金	2017-12-07	金 20 亿元, 其中 2 亿元用于烽火基金、5 亿元用于小米基金、1 亿元用于联想基金
4	湖北省联想长江科技产业基金合伙企业（有限合伙）	30.00	3.00	0.50	16.67	1.50	50.00	创业投资基金	2018-05-16	
合计		281.05	67.61	10.00	-	-	-			-



发行人承诺持有上述基金的股权或份额享有的基金收益优先用于偿还本期债券本息。

发行人承诺本期债券募集资金用于基金出资的部分与发行人自有资金出资部分同期、同比例实缴出资到位。

发行人、上述基金的基金管理人及其高级管理人员具有良好的信用记录，未被列入失信被执行人名单。

发行人承诺，本期债券募集资金不借予他人，不用于产业园区、长租公寓以外的房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于境外收购，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于不符合国家产业政策相关领域。

发行人承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

## **1、联通光谷江控第五代通信产业基金（武汉）合伙企业（有限合伙）（以下简称“联通基金”）**

### **（1）基金简介**

联通基金是由联通创新创业投资有限公司（以下简称“联通创投”）、马鞍山江东产业投资有限公司（以下简称“江东产投”）和产业投公司发起，与金融机构和其他社会资本共同组建的政府出资创业投资基金。其



中联通创投、江东产投和产业投公司分别认缴出资 60.00 亿元、10.00 亿元和 30.00 亿元，由联通凯兴股权投资管理（珠海横琴）有限公司担任基金管理人。

## （2）基金投资领域

根据发行人子公司产业投公司与其他各方签署的《联通光谷江控第五代通信产业基金（武汉）合伙企业（有限合伙）合伙协议》（简称“《联通基金合伙协议》”），联通基金投向包括：通过投资子基金或直投方式布局 5G 产业生态及相关应用领域。

## （3）基金发起人、托管人和管理人基本情况

①基金发起人为联通创新创业投资有限公司、武汉光谷产业投资有限公司、马鞍山江东产业投资有限公司。

②基金托管人为上海浦东发展银行股份有限公司，该银行为具备托管资质的境内商业银行，对基金账户内的全部现金和其他资产实施托管。

③基金管理人为联通凯兴股权投资管理（珠海横琴）有限公司（以下简称“联通凯兴”），其管理团队具备丰富的从业经历和相关业务经验。

联通凯兴团队主要成员包括张范、吴湍和刘光凯，均具有丰富的投资经验和从业经历。基金投资决策委员会成员如下：

姓名	职位	主要经历
张 范	投决会主席	博士，教授级高级工程师；北京市政协常委，曾任中国联通总工程师、中国联合网络通信有限公司副总裁。具有通信行业超 20 年经验，从事风险投资与基金投资近 6 年。2014 年创立了联通创投公司，在国企背景下，建立了市场化的公司运作机制，带领团队完成了十多项投资，逐步形成了通信产业生态投资体系；在通信行业领域，入选为“新



		世纪百千万人才工程国家级人选”，主持的各类通信运营系统获部省级科技进步奖 6 项，拥有技术专利 5 项。
吴 浦	董事长、总经理、法定代表人	毕业于北京师范大学计算机科学与技术专业，学士学位，1996 年起在中国电信集团任职，2002 年起在中国网通任职，2008 年起在中国联通任职，具有丰富的投资管理经验，在通信行业深耕多年，4 年以上股权投资、投资管理经历。具有 5 基金从业资格。
刘光凯	风控总监	北京大学法律本科，北京航空航天大学软件工程硕士。曾任北京汇垠天然投资基金管理有限公司合规风控总监，酷 6 网(上市代码 KUTV)法务总监，人民搜索法务经理，具有 5 年以上的投资管理、股权投资、基金管理经验，多年的法律执业经验，具有基金从业资格、证券从业资格、法律职业资格。

联通基金管理团队具有丰富的投资经验，已完成 4 个基金出资，对 22 个直投项目进行了出资；其中基金退出项目 9 个，直投部分退出项目 6 个，整体投资回报 84.33%。管理团队过去三年投资项目包括苏州瑞翼信息技术有限公司、北京中数智汇科技股份有限公司、柒贰零（北京）健康科技有限公司等项目。

单位：万元、%

投资项目名称	投资金额	退出方式	退出收益
迪信通商贸股份有限公司	2,000.00	IPO	12.26
苏州瑞翼信息技术有限公司	1,803.92	并购退出	166.25
北京中数智汇科技股份有限公司	700.00	股权转让	46.74
柒贰零（北京）健康科技有限公司	520.00	剩余部分拟并购	172.41
蓝信工场（北京）科技有限公司	1,600.00	剩余股权拟回购	75.00
樊登读书会教育科技（北京）有限公司	3,373.86	并购退出	33.34

#### （4）基金组织架构和治理结构

##### ①组织架构

联通基金采用有限合伙形式的组织架构，即基金投资人作为合伙人参与投资，依法享有合伙企业财产权。其中的普通合伙人代表基金对外



行使民事权利，并对基金债务承担无限连带责任；有限合伙人以其认缴的出资额为限对基金债务承担连带责任。

根据《联通基金合伙协议》，联通基金合伙人及管理机构情况如下表所示：

单位：亿元、%

序号	合伙人	身份	认缴出资额	认缴出资额占比
1	联通光谷江控基金管理（武汉）合伙企业（有限合伙）	普通合伙人/执行事务合伙人	0.25	0.2493
2	联通创新创业投资有限公司	有限合伙人	60.00	59.8504
3	武汉光谷产业投资有限公司	有限合伙人	30.00	29.9252
4	马鞍山江东产业投资有限公司	有限合伙人	10.00	9.9751
-	合计	-	100.25	100.00

产业投公司是联通基金的有限合伙人之一，认缴出资额 30.00 亿元，占基金总规模的比例为 29.93%。

## ②治理结构

联通基金普通合伙人联通光谷江控基金管理（武汉）合伙企业（有限合伙）即为执行事务合伙人。执行事务合伙人拥有《合伙企业法》及合伙协议规定的对合伙企业事务独占及排他的执行权，包括但不限于：

A、根据协议的约定（包括根据合伙人会议或投资委员会的决策）决定或执行合伙企业的投资及其他业务，代表合伙企业取得、拥有、管理、维持和处分合伙企业的财产；

B、负责合伙企业的经营管理事项，采取为维持合伙企业合法存续、以有限合伙企业身份开展经营活动所必需的一切行动；



C、为实现合伙目的、维护或争取合伙企业合法权益所必需的其他行动；

D、代表合伙企业对外签署、交付和执行文件；

E、其他协议约定的事务。

#### **(5) 投资决策机制和风险控制机制**

联想基金设立投资委员会，负责合伙企业全部投资项目及相关事项的最终决策。

各方同意，投资委员会由五名成员组成，其中，联通创投有权委派二名委员，武汉光谷产业投资有限公司有权委派一名委员，安徽江控创富基金管理有限公司有权委派一名委员，合伙企业管理人有权委派一名委员。除非经原委派方免职或替换，投资委员会成员的任期与合伙企业的存续期限相同。投资委员会成员可以书面通知投资委员会的方式辞职，亦可以在投资委员会除该成员之外 2/3 以上成员表决认为该成员不适宜担任委员时视为自动去职。辞职或去职的成员，由其原推荐方重新推荐。如投资委员会成员的委派方或其关联方成为违约合伙人，投资委员会有权独立决定其推荐的成员是否去职。

投资委员会设主任一名，负责召集和主持投资委员会会议，主任委员由普通合伙人在联通创投推荐的委员中指定。



马鞍山江东产业投资有限公司、武汉光谷产业投资有限公司分别有权向合伙企业投资委员会各委派一名观察员，观察员有权列席投资委员会会议，但对投资委员会的任何决议不具有表决权。

投资委员会负责合伙企业所有投资事项的决策，包括但不限于：

- ①对投资项目立项进行决策；
- ②对投资方案（含投资核心条款）及项目投资进行决策；
- ③对合伙企业与普通合伙人、管理人及其控股股东或其他关联方进行的共同投资（为免疑义，前述情形不包括普通合伙人、管理人及其控股股东或其他关联方为合伙企业投资之目的搭建投资结构或实现投资之目的而在形式上参与投资）及共同投资的方案进行决策；
- ④对投资后项目的重大变更作出决策；
- ⑤对退出方案及项目投资进行决策；
- ⑥批准合伙企业的关联交易（全体委员一致决方可通过）；
- ⑦批准合伙企业的临时性举债；
- ⑧其他应由投资委员会审议事项；及其他投资委员会主任认为应当由投资委员会决策的事项。

为加强合伙企业的风险控制，联通基金制定了以下风险防控机制：

①投资限制

合伙企业不得从事下列行为：

A、进行承担无限连带责任的投资；



B、直接买卖公开市场交易或发行的二级市场的股票；

C、向任何第三方提供担保（为免疑义，包括提供抵押、质押、保证担保以及差额补足等非典型性担保）、赞助、捐赠；

D、直接或间接从事证券投资基金、期货、信托产品、非保本型理财产品或保险计划投资或纯属投机性质的对冲或金融衍生品交易；

E、投资公开市场交易或发行的企业债券或评级 AAA 以下的企业债券；

F、开展或参与具有资金池性质的私募资产管理业务；

G、投资于不动产、房地产；

H、其他：资金拆借、保理、典当投资等。

## ②投资项目持续监控及风险防范

普通合伙人或普通合伙人委托的管理人将对投资项目进行持续监控，并对投资风险进行防范。

## （6）项目收益实现及退出方式

①合伙企业因投资收入、临时投资收益产生的可分配现金，应按照本协议约定进行分配。

合伙企业因投资收入产生的可分配现金进行分配时（为免疑义，包含非现金分配）按如下顺序进行分配：



A、百分之百（100%）按照权益比例同时向全体合伙人分配，直至各合伙人依本第（1）款累计分配的金额达到其当时对合伙企业的累计实缴出资总额；

B、如有余额，百分之百（100%）按照权益比例同时向全体合伙人分配，直至各合伙人收到以其在合伙企业的累计实缴出资为基数按照百分之六（6%）（单利）的年化收益率计算的金额为止（“门槛收益”，核算收益率的期间自该合伙人的出资支付到合伙企业募集账户之日起到该合伙人收回该部分出资之日止，若其出资系分期缴付，收益分段计算）；

C、如有余额，百分之百（100%）向普通合伙人分配，直至普通合伙人根据本第（3）款累计分配的金额达到以下计算方式所得出的金额：  
全体有限合伙人门槛收益÷百分之八十（80%）×百分之二十（20%）；

D、经过上述分配后的资金余额按全体有限合伙人百分之八十（80%）、普通合伙人百分之二十（20%）的比例分配，全体有限合伙人之间按照权益比例同时分配；

E、普通合伙人根据以上第（3）款、第（4）款所得金额称为“绩效分成”。

以非现金方式分配的资产的价值按照如下方式确定：1）如该资产为公开交易的证券，应根据作出分配决定之日前十五（15）个证券交易日内该等证券的每日加权平均价格（收盘价）的算术平均值确定其价值，或 2）如该资产没有前述上市价格或公开交易价格或其他明确的价格，



普通合伙人应聘请具有证券期货从业资格的经合伙人会议同意的独立第三方机构进行评估从而确定其价值。

任何不希望接受非现金分配的有限合伙人，可要求普通合伙人代表有限合伙人在其取得该等分配后变现相关资产，并根据普通合伙人与该有限合伙人之间的约定将变现的收益支付给该有限合伙人。按照上述约定由合伙企业持有的资产不再是合伙财产，应被视为已按照第 4.4 条（非现金分配）的其他约定向相关合伙人进行了非现金分配。相关的有限合伙人应承担变现所发生的全部费用和开支。为避免疑义，前述用以变现的资产的价值应根据第 4.4.3 条约定的方式确定。

#### **（7）基金存续期限**

基金合伙期限自基金设立之日满十年为止，根据基金投资运营及新兴产业发展情况，普通合伙人可提出合伙期限延期建议，提议不超过三次，提议延期时间加总不超过五年，且须经持有认缴出资额总和超过合伙企业总认缴出资额二分之一的合伙人及引导基金理事会同意方可延期。

#### **（8）基金未来两年投资计划**

根据联通基金投资计划，预计未来两年投资金额 16.075 亿元。由于联通基金新设立不久，目前暂无明确投资项目。

#### **（9）基金备案情况**



联通基金已在“全国政府出资产业投资基金信用信息登记系统”中登记备案，登记代码为 210038。

## 2、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） （以下简称“烽火基金”）

### （1）基金简介

烽火基金是为响应国家“创新驱动发展”战略，抢抓“一带一路”、长江经济带开发和长江中下游城市群建设机遇，引领信息通信产业新一轮发展机遇设立的高新技术产业投资基金。发行人代表东湖高新区参与出资设立烽火基金是为了整合武汉“光谷”优质光信息产业项目，进一步促进东湖高新区产业结构转型升级，对武汉市、东湖高新区光电子产业的进一步提质增效发展具有十分重要的意义。

### （2）基金投资领域

根据发行人子公司产业投公司与其他各方签署的《武汉光谷烽火光电子信息产业投资基金（有限合伙）之合伙协议》（简称“《烽火基金合伙协议》”），烽火基金将通过阶段参股子基金或直接投资项目的方式，在全国范围内筛选光电子、信息通讯、智慧城市、集成电路、大数据、北斗应用等领域的优质基金或项目，其中直投部分主要投向具备原始创新、继承创新或消化吸收再创新属性，处于初创期、早中期的创新型企业，促进东湖高新区和烽火科技的产业发展和升级。

### （3）基金发起人、托管人和管理人基本情况



①基金由武汉光谷烽火投资基金管理有限公司发起，认缴额度 0.06 亿元，资金来源为自有资金。

②基金托管人为招商银行武汉分行，该银行为具备托管资质的境内商业银行，对基金账户内的全部现金和其他资产实施托管。

③基金管理人为武汉光谷烽火投资基金管理有限公司（简称“烽火投资”），是烽火科技集团下属的市场化运作的投资平台。管理团队均为武汉光谷烽火科技创业投资有限公司（简称“烽火创投”）资深投资人员。烽火基金管理团队历史管理基金规模超过 5 亿元，所投资企业都是具备独特先进技术或是细分市场领域前列。已投项目中已有理工光科和辰安科技两家公司在创业板上市，武汉洪旭、武汉虹翼通过股权转让方式实现退出。

基金投资决策委员会成员如下：

姓名	职位	主要经历
陈建华	烽火科技集团董事会秘书、发展策划部主任、投资决策委员	拥有超过 20 年股权投资从业经历。主持并参与了烽火通信（600498）、光迅科技（002281）、长江通信（600345）和理工光科（300557）等多家上市公司的 IPO 工作。
谢 敏	烽火创投副总经理、投资决策委员	拥有超过 10 年股权投资从业经历。参与了烽火通信改制上市工作，主导了烽火星空、大唐线缆和华星藤仓等多个项目的投资工作。
邓明喜	烽火创投副总经理、投资决策委员	拥有超过 5 年创业和私募股权投资经历。创办了武汉洪旭、武汉虹翼等两家通信技术公司，对行业方向、技术前沿和产业链延伸有深刻见解，具有丰富的投资经验。

#### （4）基金组织架构和治理结构

##### ①组织架构



烽火基金采用有限合伙形式的组织架构，即基金投资人作为合伙人参与投资，依法享有合伙企业财产权。其中的普通合伙人代表基金对外行使民事权利，并对基金债务承担无限连带责任；有限合伙人以其认缴的出资额为限对基金债务承担连带责任。

根据《烽火基金合伙协议》及《增资入伙协议》，烽火基金合伙人及管理机构情况如下表所示：

单位：亿元、%

序号	合伙人	身份	认缴出资额	认缴出资额占比
1	武汉光谷烽火投资基金管理有限公司	普通合伙人	0.06	0.19
2	武汉光谷烽火科技创业投资有限公司	有限合伙人	0.23	0.75
3	烽火通信科技股份有限公司	有限合伙人	1.00	3.25
4	武汉光谷产业投资有限公司	有限合伙人	14.61	47.44
5	中国信息通信科技集团有限公司	有限合伙人	11.90	38.64
6	能兴控股集团有限公司	有限合伙人	3.00	9.74
-	合计	-	30.80	100.00

产业投公司是烽火基金的有限合伙人之一，认缴出资额 14.61 亿元，占基金总规模的比例为 47.44%。

## ②治理结构

烽火基金普通合伙人即为执行事务合伙人，全体合伙人签署合伙协议即视为普通合伙人被选定为合伙企业的执行事务合伙人。

执行事务合伙人拥有《合伙企业法》及合伙协议规定的对合伙企业事务独占及排他的执行权，包括但不限于：



A、签署合伙企业设立、变更登记、解散或清算以及其他必要或适当的法律文书；

B、决定、执行合伙企业的投资及其他事务；

C、代表合伙企业取得、持有、管理、维持和处置合伙企业资产；

D、代表合伙企业作为被投资企业的股东或相关权益人享受应有权利；

E、聘用专业人士、中介及顾问机构向合伙企业提供服务；

F、其他事务。

#### **(5) 投资决策机制和风险防控机制**

##### **① 投资决策机制**

烽火基金成立投资决策委员会，作为该基金的投资决策机构，审核基金具体投资项目的投资方案和具体投资项目的退出方案。投资决策委员会由不超过五名委员组成，烽火创投委派代表二名，光谷产业投委派代表二名，普通合伙人（即烽火投资）从其行业专家库委派代表一名。投资决策需经全体投资决策委员会成员三分之二以上表决通过。

##### **② 风险防控机制**

烽火基金设置了完善的风险防控机制，包括利益冲突机制、汇报沟通机制、关键人士机制和普通合伙人更换约束机制等。

##### **A、利益冲突机制**

普通合伙人及其关联方，或签署主体的任何员工，在任何时候不得



以自己或关联方的名义受被投资企业或其关联方的任何形式的利益输送，包括但不限于咨询费、股份赠送或投资入股等。如涉及上述任何形式的利益输送，该等利益应全部归属于本基金。

基金管理人尽最大努力避免本基金与基金管理人管理的其他基金产生利益冲突；如该等利益冲突不可避免，应以诚实信用原则，尽最大努力在本基金与执行事务合伙人管理的其他基金之间合理分配投资机会，且不得损害本基金的合法权益。

#### **B、沟通汇报机制**

普通合伙人应于每个季度结束后 60 日内和年度结束后 150 日内向合伙企业及有限合伙人提交关于合伙企业的季度报告和经审计的年度报告。该等报告的内容应包括但不限于合伙企业的投资情况、被投资项目运营情况、合伙人出资情况、合伙企业利润分配情况和企业投资策略实施情况等。

经合伙企业合伙人要求，普通合伙人应及时提供合伙企业的相关文件。

#### **C、关键人士机制**

本合伙企业的关键人士为陈建华和汪志忠，若关键人中任何一人不在原企业任职、死亡、永久丧失行为能力、因涉嫌刑事犯罪而被立案或采取强制措施，则合伙企业的投资期应自动中止。普通合伙人应当立即将该等情况告知合伙人会议，并在其后三个月内提出关键人士的替代方



案供合伙人会议讨论，合伙人会议未能同意普通合伙人推荐的替代人选时可将普通合伙人除名。

#### **D、普通合伙人更换约束机制**

发生以下事项：普通合伙人未按约定实缴出资，未按约定办理设立手续，违反法律规定和合伙协议约定进行投资或关联交易，擅自质押、出质合伙企业财产份额等违反合伙企业利益的行为，经合伙人会议同意，可更换普通合伙人。

### **(6) 项目收益实现及退出方式**

#### **①基金存续期间项目收益实现方式**

烽火基金所投资项目采取市场化退出方式，就合伙企业对外投资取得的全部可分配资金向合伙人进行分配，不进行循环投资。分配时的顺序如下：

**A、**返还有限合伙人直投项目或参股基金投资本金，本金返还按照各自在该项目后参股基金中的实缴出资比例分配，金额等于各有限合伙人截至分配之日在项目或参股基金中的实缴出资额；

**B、**返还普通合伙人直投项目或参股基金投资本金，本金返还按照普通合伙人在该项目或参股基金中的实缴出资比例分配，金额等于普通合伙人截至分配之日在项目或参股基金中的实缴出资额。

**C、**如有余额（投资收益），若投资收益小于或等于 8%（单利）年化投资收益率对应余额时，则所有有限合伙人按其在该项目或参股基金



上的实缴出资比例分配投资收益；若投资收益超过年化投资收益率 8% 未超过 10%（单利），则超过 8%（单利）部分分配给普通合伙人，8%（单利）以内部分由有限合伙人按其在该项目或参股基金上实缴出资比例分配；若投资收益超过 10%（单利）时，普通合伙人和有限合伙人按照 20%：80% 比例分配投资收益，有限合伙人之间按其在该项目或参股基金上实缴出资比例分配。

D、违约合伙人缴纳的违约金，由合伙企业代收后在先前的守约合伙人之间根据届时的实缴出资比例进行分配。

#### ② 退伙或基金清算

发行人退伙或合伙企业清算时，其在合伙企业中持有的财产份额扣除相关费用后以货币方式或权益凭证等方式退还。

#### （7）基金存续期限

合伙企业的存续期为八年，前五年为投资期，后三年为回收期。在合伙企业的存续期满前，经合伙人会议一致同意，可增加一年的回收延长期，最多可延长三次。

#### （8）基金未来两年投资计划

根据烽火基金投资计划，预计未来两年投资金额 14 亿元，拟投资项目包括成都蕊源半导体科技有限公司、武汉芯景科技有限公司、前海深蕾科技集团有限公司、易视星空科技无锡有限公司和大唐联诚信息系统技术有限公司等创新创业公司股权。



## （9）基金备案情况

2018 年 12 月 24 日，武汉市发展和改革委员会出具了《武汉市发展改革委关于湖北省科技投资集团有限公司申请发行创业投资专项债券拟投武汉光华半导体显示产业发展基金等四只基金有关情况说明的报告》（武发改财贸〔2018〕658 号），指出烽火基金“实收资本不低于 3000 万元人民币、投资者人数不超过 50 人、均有 3 名以上具备 2 年以上创业投资或相关业务经验的管理人员、仅限投资未上市企业，其组织形式、专业运作能力和投资方向符合《创业投资企业管理暂行办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 39 号）和《国务院关于促进创业投资持续健康发展的若干意见》（国发〔2016〕53 号）有关规定，基本符合创业投资基金范畴。”

## 3、湖北小米长江产业基金合伙企业（有限合伙）

### （1）基金简介

小米基金是由小米科技有限责任公司（以下简称“小米科技”）、湖北长江经济带产业引导基金合伙企业（以下简称“长江产业基金”）和产业投公司发起，与金融机构和其他社会资本共同组建的创业投资基金。其中小米科技、长江产业基金和产业投公司各认缴出资 20.00 亿元，由小米长江产业投资基金管理有限公司担任基金管理人。

### （2）基金投资领域

根据小米科技、长江产业基金、产业投公司和其他投资者签订的《湖



北小米长江产业基金合伙企业（有限合伙）合伙协议》（简称“《小米基金合伙协议》”），基金的投资方向包括：手机及智能硬件、智能手机上下游分拆业务领域、智能硬件生态链项目和芯片及人工智能相关业务领域优质初创企业。

### （3）基金发起人、托管人和管理人基本情况

①基金发起人为小米科技有限责任公司和湖北小米长江产业投资基金管理有限公司，认缴额度分别为 20.00 亿元和 0.10 亿元，资金来源为自有资金。

②基金托管人为中信银行武汉分行，该银行为具备托管资质的境内商业银行，对基金账户内的全部现金和其他资产实施托管。

③基金管理人为湖北小米长江产业投资基金管理有限公司，管理团队均为小米科技、顺为资本和其他投资机构的资深投资人员。基金管理团队成员如下：

姓名	职位	主要经历
雷 军	小米创始人、董事长、投委会成员	于 2010 年创办小米科技，同时兼任金山、YY、猎豹等三家上市公司董事长。雷军先生是金山软件的联合创始人及现任董事长，于 2007 年带领金山软件成功上市。他同时也是卓越网创始人，并于 2004 年将其股权转让给亚马逊公司。作为天使投资人，雷军先生投资的多玩（YY）已经成功登陆纳斯达克，凡客诚品、UCweb、长城会等在各自领域均有优异表现。
周受资	小米高级副总裁、投委会成员	先后任职于高盛和 DST，在过去 5 年里在 DST 投资的公司包括小米、京东、阿里巴巴、滴滴打车等。
冯鹏熙	产业基金管理合伙人	冯鹏熙先生拥有博士学位，高级经济师，美国特许金融分析师(CFA)、金融分析师(FRM)。历任武汉金融控股(集团)有限公司副总经理，湖北集成电路产业投资基金股份有限公司董事长，国通信托有限责任公司董事长。2020 年加入小米，负责小米产业基金管理工作。



小米基金管理团队具有丰富的投资经验，部分已退出项目包括：

项目	币种	投资额（万元）	退出收益（万元）
天马时空	人民币	280.00	30,000.00
天悦东方	人民币	500.00	1,400.00
万魔	美元	918.00	2,900.00
爱其	人民币	800.00	2,191.00
润米	人民币	200.00	393.00

小米投资团队目前已投尚未退出的项目还包括西山居、51 信用卡、小蚁家电、智米电器、纳恩博科技、OFO、喜马拉雅 FM 和今日头条等多家互联网和高新技术未上市企业，账面浮盈超过人民币 30 亿元。

#### （4）基金组织架构和治理结构

##### ①组织架构

小米基金采用有限合伙形式的组织架构，即基金投资人作为合伙人参与投资，依法享有合伙企业财产权。其中的普通合伙人代表基金对外行使民事权利，并对基金债务承担无限连带责任；有限合伙人以其认缴的出资额为限对基金债务承担连带责任。

根据《小米基金合伙协议》，小米基金合伙人及管理机构情况如下表所示：

序号	合伙人	身份	认缴出资额（亿元）	认缴出资额占比（%）
1	湖北小米长江产业投资基金管理有限公司	普通合伙人	0.10	0.08
2	小米科技有限责任公司	特殊有限合伙人	20.00	16.67
3	武汉光谷产业投资有限公司	特殊有限合伙人	20.00	16.67
4	湖北省长江经济带产业引导基金合伙企业（有限合伙）	特殊有限合伙人	20.00	16.67
5	上海信银海丝投资管理有限公司	有限合伙人	9.00	7.50



6	深圳远宇实业发展有限公司	有限合伙人	1.00	0.83
7	深圳金晟硕煊创业投资中心（有限合伙）	有限合伙人	5.55	4.63
8	北京志腾云飞投资管理中心（有限合伙）	有限合伙人	0.30	0.25
9	中国对外经济贸易信托有限公司	有限合伙人	1.00	0.83
10	三峡资本控股有限责任公司	有限合伙人	0.90	0.75
11	北京汽车集团产业投资有限公司	有限合伙人	2.00	1.67
12	广发乾和投资有限公司	有限合伙人	1.00	0.83
13	江苏溧阳光控股股权投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	0.90	0.75
14	珠海格力金融投资管理有限公司	有限合伙人	14.45	12.04
15	珠海兴格资本投资有限公司	有限合伙人	21.00	17.50
16	天津金星创业投资有限公司	有限合伙人	2.80	2.33
-	合计	-	120.00	100.00

产业投公司是小米基金的特殊有限合伙人之一，认缴出资额 20.00 亿元，占基金总规模的比例为 16.67%。

## ②治理结构

小米基金设立合伙人会议，合伙人会议每年度召开一次年度会议，其内容为沟通信息及普通合伙人报告投资情况。发生需修改合伙协议、延长基金存续期限、除名或更换普通合伙人、更换审计机构、决定基金提前解散或清算以及其他重大事宜，应召开临时合伙人会议。

小米基金设立咨询委员会，咨询委员会成员不超过七人（其中特殊有限合伙人有权委派一名具有表决权的代表）。在一定情形下，咨询委员会可决定普通合伙人的除名事宜和关键人士替代事宜。

小米基金的执行事务合伙人由普通合伙人担任。普通合伙人有权对日常经营事务作出决定，有权代表合伙企业缔结合同及达成其他约定、



承诺，管理及处分合伙企业的财产，并接受有限合伙人对其执行合伙事务情况的监督。

发生以下情形，管理人应予以退任：管理人解散、破产或被接管；管理人丧失管理能力或严重损害合伙企业投资者利益的；持有合伙企业三分之二以上权益的合伙人要求管理人退任；其他损害合伙企业利益的情形。

## **（5）投资决策机制和风险控制机制**

### **①投资决策机制**

小米基金成立投资决策委员会，作为该基金的投资决策机构，审核基金具体投资项目的投资方案和具体投资项目的退出方案。投资决策委员会由不超过七名委员组成，由普通合伙人或普通合伙人认可的部分有限合伙人委派。合伙企业投资决策需经二分之一以上投资决策委员会委员同意方可通过。

### **②风险控制机制**

小米基金设置了完善的风险控制机制，包括投后管理机制、违约处理机制、执行事务合伙人除名和更换机制、关键人士机制和关联交易机制等。

#### **A、投后管理机制**

合伙企业对投资组合进行投资后，普通合伙人应使合伙企业对投资组合进行持续监控，防范投资风险，并在适宜的时机实现投资变现。



## B、违约处理机制

执行事务合伙人应基于诚实信用原则为合伙企业谋求利益。若因执行事务合伙人的故意或重大过失违反本协议，致使合伙企业受到损害，执行事务合伙人应承担赔偿责任。

## C、执行事务合伙人除名和更换机制

对于发生以下情形的，可除名执行事务合伙人：经仲裁认定，执行事务合伙人在执行合伙事务过程中存在故意或重大过失并给合伙企业造成重大损失的；执行事务合伙人在执行合伙事务时违反《合伙企业法》及相关适用法律的规定、合伙协议的约定，导致合伙企业发生相当于认缴出资总额 50% 的亏损。

## D、关键人士机制

雷军、周受资、王晓波为小米基金关键人士，上述人士中雷军先生或任意两人或以上连续 90 日未提供投资管理服务，则合伙企业进入投资中止期，指导普通合伙人提出的关键人士替代方案经咨询委员会同意。

## E、关联交易机制

普通合伙人应将合伙企业你开着的关联交易提交委员会审议，未经同意不得开展以下交易：合伙企业向普通合伙人及其关联方合计持股到 15% 的企业进行投资；合伙企业向普通合伙人及其关联方持股合计为第一大股东的企业投资；合伙企业向普通合伙人及其关联方购买或出售投资标的。



## （6）项目收益实现及退出方式

### ①基金存续期间项目收益实现方式

小米基金所投资项目采取市场化退出方式，就合伙企业对外投资取得的可分配现金向合伙人进行分配，存续期来自于投资项目的非处置收入根据普通合伙人的决定可以留存合伙企业，并可依据约定进行闲置资金管理；待项目处置后，与对应的处置收入一起按照协议约定进行分配，分配顺序和方式如下：

A、返还实缴资本，向特殊有限合伙人以外的其他有限合伙人分配，直至该有限合伙人累计取得的分配金额达到当时累计实缴资本额；

B、继续返还实缴资本，向特殊普通合伙人分配，直至该特殊普通合伙人累计取得的分配金额达到当时累计实缴资本额；

C、继续返还实缴资本，向普通合伙人分配，直至普通合伙人累计取得的分配金额达到当时累计实缴资本额；

D、支付优先回报，向全体有限合伙人分配，年化单利最高 6%；

E、超额利润分配追补，向普通合伙人分配，直至本项收益支付总额累计达到有限合伙人优先回报的 25%；

F、20/80 分成，80%分配按照当时累计实缴资本比例分配给全体有限合伙人，其余部分的 20%分配给普通合伙人。

### ②退伙或基金清算



经普通合伙人同意，发行人可转让其在本基金中的权益；如果本基金按协议约定解散或清算，剩余出资按合伙人实缴出资比例进行分配。

### **(7) 基金存续期限**

合伙企业的存续期限自首次交割日起，至首次交割日的第八个周年结束之日止，根据合伙企业有序退出项目投资的需要，普通合伙人可独立决定延长存续期一年，经普通合伙人提议并经特别同意（按认缴出资总和超过 70% 的有限合伙人明示同意），存续期可再延长一年。

### **(8) 基金未来两年投资计划**

根据小米基金投资计划，预计未来两年投资金额 40 亿元，拟投资项目包括上海爱信诺航芯电子科技有限公司、苏州明皜传感科技有限公司、宁波勤邦新材料科技有限公司、苏州科韵激光科技有限公司和北京晶视智能科技有限公司等创新创业公司股权。

### **(9) 基金备案情况**

2018 年 12 月 24 日，武汉市发展和改革委员会出具了《武汉市发展改革委关于湖北省科技投资集团有限公司申请发行创业投资专项债券拟投武汉光华半导体显示产业发展基金等四只基金有关情况说明的报告》（武发改财贸〔2018〕658 号），指出小米基金“实收资本不低于 3000 万元人民币、投资者人数不超过 50 人、均有 3 名以上具备 2 年以上创业投资或相关业务经验的管理人员、仅限投资未上市企业，其组织形式、专业运作能力和投资方向符合《创业投资企业管理暂行办法》（中华人



民共和国国家发展和改革委员会令 39 号)和《国务院关于促进创业投资持续健康发展的若干意见》(国发〔2016〕53 号)有关规定,基本符合创业投资基金范畴。”

#### **4、湖北省联想长江科技产业基金合伙企业(有限合伙)**

##### **(1) 基金简介**

联想基金总规模 30.00 亿元,其中联想知远(天津)科技有限公司代表联想创投出资 15 亿元,并由其下属湖北长江知己行远投资管理中心(合伙企业)担任本基金管理人。长江产业基金和产业投公司分别认缴出资 11.70 亿元和 3.00 亿元。

##### **(2) 基金投资领域**

根据联想知远、长江产业基金和产业投公司签订的《湖北省联想长江科技产业基金(有限合伙)合伙协议》(简称“《联想基金合伙协议》”),基金聚焦湖北战略新兴产业的培育发展,落实《中国制造 2025 湖北行动纲要》,重点支持外部性强,基础性、带动性、战略性特征明显的产业及中小企业创业成长。

##### **(3) 基金发起人、托管人和管理人基本情况**

①基金发起人为联想知远(天津)科技有限公司和湖北长江知己行远投资管理中心(合伙企业),认缴额度分别为 15.00 亿元和 0.30 亿元,资金来源为自有资金。



②基金托管人为工商银行湖北省分行，该银行为具备托管资质的境内商业银行，对基金账户内的全部现金和其他资产实施托管。

③基金管理人为湖北长江知己行远投资管理中心（合伙企业），管理团队均为联想创投资深投资人员。基金管理团队成员如下：

姓名	职位	主要经历
贺志强	联想集团高级副总裁、联想创投总裁、投委会成员	10 年以上股权投资从业经历。曾担任联想集团首席技术官、联想研究院院长、联想云服务业务集团总裁多年，推动、建立并领导了联想笔记本、手机、移动互联网的自主研发体系；构建并发展了联想个人云、企业云、IoT、身份认证、智慧医疗、乐基金等业务，以及联想统一的大数据平台，同时探索和孵化了以“茄子快传”为代表的新业务，为联想集团互联网转型打下了坚实的基础。贺志强同时担任国民技术监事会主席；是中科院计算技术研究所、中国科技大学、北京航空航天大学兼职教授和博士生导师。
宋春雨	联想集团副总裁、联想创投董事总经理、投委会成员	10 年以上股权投资从业经历。历任联想乐基金总经理、联想集团信息安全研究室主任、可信计算研究室主任、虚拟化计算技术总监。是国家 863 计划信息安全专家和评委。主导投资乐逗游戏、旷视科技、ZAKER、SMARTX 等项目。
王光照	投委会成员	3 年以上股权投资从业经历。历任联想集团云服务业务集团战略运营总经理、首席技术官（CTO）技术助理等。负责联想新兴业务的投资拆分项目，牵头进行商业方案、估值和股权架构设计、独立拆分等的投资管理。曾任职波士顿咨询公司洛杉矶分部，先后服务近十个世界五百强客户，覆盖高科技/工业/能源/医疗等领域的业务拓展、投资收购、战略重组等。

联想基金管理团队主要来自联想创投，具有丰富的投资经验。联想创投是联想集团旗下投资平台，成立于 2010 年，2016 年正式调整为联想创投集团，作为联想旗下的全球科技产业基金，旨在融汇联想全球资源，以投资和孵化为手段，布局科技的未来。联想创投专注于科技产业投资，主要投资方向为：IoT、边缘计算、云、大数据、人工智能、AI+行业、消费升级等。联想创投已投出近 150 家优秀企业，包括美团



点评、宁德时代、蔚来、寒武纪、浙江中控、旷视科技、比亚迪半导体、深交通、珠海冠宇、每日优鲜、思特威 SmartSens、途虎养车、思谋科技等优秀上市公司及独角兽。拥有全球 18 亿用户的茄子快传、安想智慧医疗、联想云、联想懂的通信、联想新视界、国民认证、联和利泰、联想金融、联想教育、鼎道智联等 10 多家子公司和创新业务。

#### (4) 基金组织架构和治理结构

##### ①组织架构

联想基金采用有限合伙形式的组织架构，即基金投资人作为合伙人参与投资，依法享有合伙企业财产权。其中的普通合伙人代表基金对外行使民事权利，并对基金债务承担无限连带责任；有限合伙人以其认缴的出资额为限对基金债务承担连带责任。

根据《联想基金合伙协议》，联想基金合伙人及管理机构情况如下表所示：

序号	合伙人	身份	认缴出资额 (亿元)	认缴出资额 占比 (%)
1	湖北长江知己行远投资管理中心（有限合伙）	普通合伙人	0.30	1.00
2	联想知远（天津）科技有限公司	有限合伙人	15.00	50.00
3	武汉光谷产业投资有限公司	有限合伙人	3.00	10.00
4	湖北省长江经济带产业引导基金合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	11.70	39.00
-	合计	-	30.00	100.00

产业投公司是联想基金的有限合伙人之一，认缴出资额 3.00 亿元，占基金总规模的比例为 10.00%。



## ②治理结构

联想基金的普通合伙人即为基金的执行事务合伙人，执行事务合伙人对外代表合伙企业，执行以下事宜：委托基金管理人进行基金的备案、投资运作；通过投资决策委员会决定合伙企业的投资事务；执行合伙企业的投资事务，代表合伙企业开展业务；执行财产分配方案和处置合伙企业财产的方案；聘任合伙人以外的人担任合伙企业的经营管理人员；决定新的有限合伙人入伙；其他日常经营事宜。

联想基金设立合伙人会议，合伙人会议由全体合伙人组成，分为定期会议和临时会议，负责审议影响合伙企业运营的重大事宜。

联想基金设立咨询委员会，三名有限合伙人各提名一人担任咨询委员会成员。咨询委员会负责审议合伙企业的关联交易和利益冲突事项。

联想基金设立投资决策委员会，投资决策委员会职能见下文。

## （5）投资决策机制和风险控制机制

### ①投资决策机制

联想基金成立投资决策委员会，作为该基金的投资决策机构，审核基金具体投资项目的投资方案和具体投资项目的退出方案。投资决策委员会由三名委员组成，联想创投委派代表二名，长江产业基金委派代表一名。投资决策委员会所议事项需经全体委员三分之二以上（含本数）通过方可作出决议。

### ②风险控制机制



联想基金设置了完善的风险防控机制，包括关键人士机制、执行事务合伙人的风险控制机制、执行事务合伙人违约处理机制和执行事务合伙人除名及更换机制等。

#### A、关键人士机制

关键人士尽最大努力避免本基金与其兼职的联想集团其他关联基金产生利益冲突。如关键人士发生可能影响本基金运行的不利变化，基金管理人应当及时通知有限合伙人，并在两个月内安排相应替代人选。

#### B、执行事务合伙人的风险控制机制

执行事务合伙人应尽最大努力避免本合伙企业与执行事务合伙人以及基金管理人管理的其他合伙企业产生利益冲突，不得损害本合伙企业合法权益。在投资期届满后，除特定情形外，合伙企业不得对任何项目实施投资。

#### C、执行事务合伙人违约处理机制

执行事务合伙人因恶意或过失给合伙企业或其他合伙人造成损害的，应依法承担赔偿责任；在出现执行事务合伙人违反合伙协议的情形时，全体合伙人可以通过仲裁程序或召集合伙人会议处理相关违约事宜。

#### D、执行事务合伙人除名及更换机制

发生以下任一情形的，合伙企业可将执行事务合伙人除名：因执行事务合伙人故意或重大过失行为，致使合伙企业受到重大损害或承担合伙企业无力偿还或解决的重大债务、责任时；执行事务合伙人解散、破



产或被接管；执行事务合伙人丧失管理能力或严重损害本基金投资者利益的；经全体有限合伙人一致同意。

## **(6) 项目收益实现及退出方式**

### **①基金存续期间项目收益实现方式**

合伙企业因项目投资产生的依法可分配现金，原则上应在本合伙企业收到款项后三十日内在全体合伙人之间进行分配，分配顺序如下：

A、向全体有限合伙人按照相互间各自的实缴出资比例进行分配，直至全体有限合伙人收回截至该分配日对合伙企业的全部实缴出资；

B、向普通合伙人分配，直至普通合伙人收回截至该分配日对合伙企业的全部实缴出资；

C、向全体有限合伙人分配，年化单利最高 6%；

D、再有余额则在普通合伙人与有限合伙人间按照 1:4 的比例进行分配；

E、长江引导基金同意将其扣除累计实缴出资部分后所获收益的 50% 留存于合伙企业。

### **②退伙或基金清算**

合伙企业清算后，扣除必要清算费用的剩余金额按照前述收益分配方式进行分配；在基金核准后 6 个月以上合伙企业未完成工商登记的，或长江引导基金和产业投公司出资拨付 6 个月以上合伙企业未进行投资的，或合伙企业未按照协议进行投资等情况下，产业投公司可自主选择



退伙，按照其所持基金份额或股权，以资产评估结果为基础，获取退出返还。

### **(7) 基金存续期限**

合伙企业存续期为八年，其中前四年为投资期，后四年为退出期，普通合伙人有权在提前书面通知各有限合伙人后单方面延长投资期一年；另经全体合伙人一致同意，合伙企业可再延长经营期限一次，单次不超过一年。

### **(8) 基金未来两年投资计划**

根据联想基金投资计划，预计未来两年投资金额 17 亿元，拟投资项目主要是现有项目追加投资，现有项目包括北京中科寒武纪科技有限公司、思特威（上海）电子科技有限公司、深圳前海第四范式数据技术有限公司、北京云迹科技有限公司和珠海冠宇电池有限公司等创新创业公司的股权投资。

### **(9) 基金备案情况**

2018 年 12 月 24 日，武汉市发展和改革委员会出具了《武汉市发展改革委关于湖北省科技投资集团有限公司申请发行创业投资专项债券拟投武汉光华半导体显示产业发展基金等四只基金有关情况说明的报告》（武发改财贸〔2018〕658 号），指出联想基金“实收资本不低于 3000 万元人民币、投资者人数不超过 50 人、均有 3 名以上具备 2 年以上创业投资或相关业务经验的管理人员、仅限投资未上市企业，其组织形式、



专业运作能力和投资方向符合《创业投资企业管理暂行办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 39 号）和《国务院关于促进创业投资持续健康发展的若干意见》（国发〔2016〕53 号）有关规定，基本符合创业投资基金范畴。”

## **二、募集资金使用管理制度**

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

### **（一）募集资金的存放**

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况的监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在账户及资金监管人设立募集资金使用专户。

### **（二）募集资金的使用**

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，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，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金报告。同时，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

### **（三）募集资金使用情况的监督**

发行人已经指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况进行详细的台账管理并及时做好相关会计记录。



公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。



### 第十三条 偿债保障措施

#### 一、发行人自身偿付能力

发行人良好的经营状况是本期债券本息偿付的基础。

报告期内，发行人主要财务数据及财务指标如下：

#### 发行人近三年及一期主要财务数据和指标

项目	2020 年 1-9 月/末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
主要财务数据（万元）				
资产总计	18,341,246.80	15,898,120.85	13,787,757.61	12,210,724.43
流动资产合计	6,719,544.81	5,618,178.86	5,143,198.34	5,497,548.05
非流动资产总计	11,621,701.99	10,279,941.99	8,644,559.27	6,713,176.38
负债合计	12,350,587.64	10,073,902.27	8,439,621.47	7,883,232.78
流动负债合计	2,919,783.44	2,249,578.68	2,165,086.24	2,277,610.23
非流动负债合计	9,430,804.20	7,824,323.60	6,274,535.23	5,605,622.55
所有者权益合计	5,990,659.16	5,824,218.57	5,348,136.14	4,327,491.64
营业收入	70,377.72	154,418.68	170,892.58	140,311.92
营业成本	54,874.77	111,685.20	124,519.54	104,156.90
营业利润	13,158.91	32,823.80	42,856.13	32,034.46
利润总额	13,335.60	33,780.27	50,619.30	36,393.05
净利润	5,689.42	26,588.19	32,024.59	27,210.17
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
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
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
现金及现金等价物净增加额	400,030.87	-105,212.64	-206,044.31	-694,955.93
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
主要财务指标				
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



利息保障倍数（倍）	-	1.45	2.03	4.67
存货周转率（次/年）	0.06	0.10	0.12	0.06
应收账款周转率（次/年）	0.08	0.18	0.18	0.16
总资产周转率（次/年）	0.01	0.01	0.01	0.01
净资产周转率（次/年）	0.01	0.03	0.04	0.03
所有者权益收益率（%）	0.10	0.48	0.66	0.67

2017 年至 2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人实现营业收入分别为 140,311.92 万元、170,892.58 万元、154,418.68 万元和 70,377.72 万元，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，2017 年至 2019 年三年平均净利润为 28,607.65 万元。

从短期偿债能力指标来看，2017 年至 2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人的流动比率分别为 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，发行人短期偿付能力较好。

从长期偿债能力指标来看，发行人 2017 年至 2019 年末和 2020 年 9 月末资产负债率分别为 64.56%、61.21%、63.37%和 67.34%，维持较高水平，主要是由于公司作为东湖新区园区开发及基础设施建设主体和高新技术产业投资主体，投资项目建设周期长，投资金额大，为了满足项目建设的资金需求，发行人近三年均借入了大量长期资金，导致负债总额大幅增长。但是得益于公司经营性资产和政府支持力度的不断增加，发行人近三年的资产负债率总体较为稳定。随着发行人长期借款的到期以及大量工程项目的开展，发行人可能面临较大偿债压力，但是公司目前各项业务发展较好，拥有建设管理费收入、汽车销售维修收入、物业租赁收入和物业销售收入等稳定的经营性收益。同时公司及下属子公司



近三年获得的政府资本性投入总额分别为 384,069.20 万元、422,238.76 万元和 653,083.00 万元。随着东湖高新区的资源整合能力、持续创新能力、产业生成能力和经济产出能力进一步提升，公司的产业集中优势将逐步体现，其盈利能力有望逐步增强，本期债券本息的如期偿付将得到有力保障。

## 二、本期债券的偿债计划

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力筹措相应的偿债资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行还本付息的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

### （一）偿债计划的人员安排

从本次发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司财务负责人任组长，其他相关职能部门的专业人员任组员，所有成员将保持相对稳定。

自本期债券付息日或兑付日之前的 7 个工作日（T-7 日）起至付息日或兑付日结束，偿付工作小组全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。



## （二）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征以及募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

同时，公司在正常经营的基础上，将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

## 三、偿债保障制度性安排

### （一）聘请债权代理人，制定《债券持有人会议规则》

为切实保护债券持有人的合法权益，发行人聘请了海通证券作为本期债券的债权代理人，并与之签署了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》。

### （二）聘请账户及资金监管人

为了保证募集资金合理使用，以及按时足额还本付息，发行人为本期债券聘请了账户及资金监管人，并与账户及资金监管人和债权代理人签署《账户及资金监管协议》。发行人将于账户及资金监管人处开立本期债券的募集资金使用专户和偿债资金专户，并按照《账户及资金监管协议》的约定使用上述专户，接收、存储及划转相关资金，并接受账户及资金监管人的监管。



#### 四、其他偿债保障措施

##### （一）政府持续稳定的政策扶持为本期债券的按期偿付提供重要保障

作为东湖高新区重要的投融资及建设主体，公司得到了高新区管委会的大力支持。近三年公司及子公司分别获得的政府资本性投入 384,069.20 万元、422,238.76 万元和 653,083.00 万元；同时，根据高新区管委会下发的《武汉东湖新技术开发区管委会关于<武汉东湖新技术开发区国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（武新管财〔2012〕5 号），东湖开发区土地净收益原则上主要安排给湖北科投使用，由发行人按照高新区政府投资计划用于产业配套、产业园区建设和其他重点项目建设。

近年来东湖高新区财政收入增长迅速，财政实力不断充实，为发行人的建设及发展奠定了良好的经济基础。随着东湖高新区经济的持续发展，发行人将得到高新区管委会更多的政策及财力支持，公司的资产规模水平及经营能力也将不断提高，这都为本期债券本息如期偿付提供了强有力的保障。

##### （二）发行人优良的资信和通畅的融资渠道成为了本期债券到期偿付的有力支持

发行人经营管理规范，财务状况健康，保持着良好的信用等级，近三年在银行贷款还本付息方面无违约记录，与各大银行建立了良好的合



作关系，间接融资渠道畅通。即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过银行融资予以解决。截至 2020 年 9 月末，公司已取得银行授信额 1,777.16 亿元，其中未使用额度 794.61 亿元。发行人优良的资信和较强的融资能力为本期债券的到期偿付提供有力支持。

### （三）公司拥有的可变现资产为本期债券按时偿付提供了保障

发行人的可变现资产主要包括可供出售金融资产和存货等，截至 2020 年 9 月末，发行人的可供出售金融资产账面价值为 1,845,985.35 万元，存货账面价值为 1,265,970.66 万元。若本期债券出现兑付困难，发行人可通过处置公司上述可供出售金融资产和存货等可变现资产，为本期债券按时偿付提供保障。

### （四）其他偿债措施安排

公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债计划。同时公司还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本期债券偿付提供强大的制度保障。



## 第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

### 一、与本期债券相关的风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济与金融政策、经济周期以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了外部环境的可能变动对债券市场利率水平的影响，考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市流通，如上市申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

#### （二）偿付风险

在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能会对本期债券按时还本付息造成一定的影响。

对策：发行人目前经营状况良好，现金流量较充足，其自身现金流



可以满足本期债券本息兑付的要求。发行人还将加强对投资基金的管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，争取早日创造效益，为本期债券的按时足额兑付提供资金保证。

### （三）流动性风险

由于本期债券的具体上市或交易流通审批或核准事宜需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，主承销商将协助发行人尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，为投资者拓宽债券转让的渠道，主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行。同时，随着债券市场的发展，公司债券交易日趋活跃，未来的流动性风险将会有所降低。

### （四）违规使用债券资金相关风险

由于本期债券申报、发行及募集资金到位过程中需要耗费一定的时间，发行人为保证募投项目工程进度，可能会通过其他渠道筹集建设资金，待募集资金到位后将募集资金用于置换前期通过其他渠道筹集的资金，或者直接将募集资金用于其他项目和投资，从而造成募集资金混用



的情况。

对策：发行人已为本期债券聘请了账户及资金监管人。待本期债券募集资金到位后，账户及资金监管人将对发行人募集资金使用专户和偿债资金专户进行监管，督促发行人按照协议的约定接收、存储及划转相关资金，同时主承销商也将切实履行监督职责，确保募集资金的合规使用。

#### （五）偿债保障措施相关风险

本期债券募集资金期限较长，虽然发行人为本期债券的发行制定了切实可行的偿债保障措施，但在债券存续期间，也可能存在偿债保障措施落实不到位的情况，从而影响本期债券本息的偿付。

对策：公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，合理安排偿债计划。同时在本期债券存续期间，发行人还将进一步加强自身经营能力，确保有足够的资金来偿付本期债券的本息。

#### （六）基金投资风险

本期债募集资金用于符合国家产业政策的基金出资，募投基金部分投向成长期、初创期的高新技术企业。如基金投资标的经营不善，可能导致基金投资损失，进而影响本期债券偿债资金来源。

对策：公司将继续加强对投资基金的管理，选择优质的基金管理团队、密切跟踪基金运行情况，确保各项风险隔离措施落实到位。同时，公司还将持续做好日常经营，确保本期债券偿付资金安全。



## 二、与发行人相关的风险

### （一）财务风险

为更好地承担东湖高新区重要基础设施建设和重大产业项目投资的工作，发行人向银行借入了大额资金。由于这些基础设施建设项目资本支出规模较大、投资回收期较长，公司目前收益有限，债务偿还压力较大；而随着在建项目的继续进行，公司的资金压力可能会进一步增加，融资需求会持续上升。

对策：发行人将持续做好资金筹划，一是通过经营性的收入及现金流入支撑在建项目的推进，二是持续构建更为通畅的多元化融资渠道，确保公司流动性安全。

### （二）多业经营风险

发行人主营业务涉及基础设施和园区建设、汽车销售、物业管理等多个行业。多行业经营必然会分散公司的资源，而且不同行业具有完全不同的经营特点和经营环境，从而对公司人员素质、技术、管理、运营等多方面提出了更高的要求，增加了公司的经营风险。

对策：针对公司主营业务涉及多行业的情况，发行人着手加强跨行业项目管理工作，一方面招聘了具有丰富工程项目管理经验的专业人才担任管理人员，对现有管理与运营人员进行了严格培训和管理；另一方面建立了严格的项目管理制度，明确划分各方职责，实行领导负责制，健全公司内部管理制度，强化财务管理、工程监管等工作。



### （三）关联交易风险

发行人的关联方主要为公司股东、控股子公司、通过股权投资方式形成的参股公司以及受同一方控制的关联方。截至 2019 年底，发行人主要关联交易包括与武汉光谷联合股份有限公司的代建工程款等。如果公司的关联方在经营上出现不利变化，或者关联方之间为了达到某种特定目的进行不公允的关联交易，将会对公司的经营业绩及财务状况产生一定影响。

对策：发行人制定了《湖北省科技投资集团有限公司关联交易管理制度》，对公司的关联交易管理制定了严格的规范，公司将继续严格执行关联交易相关的内部控制制度，并结合实际情况不断完善关联交易相关管理要求，确保关联交易的公允。

### （四）对外担保风险

截至 2020 年 9 月末，发行人对外担保余额为 201.78 亿元，占当期末合并口径净资产比例为 33.68%，形成了较大规模的或有负债。如果被担保公司出现经营状况恶化等不利变化，可能将对发行人的正常经营产生影响。届时，作为担保人的发行人将被迫确认损失，从而影响公司的利润水平，给本期债券的还本付息造成一定的压力。

对策：截至 2020 年 9 月末，发行人对外担保对象均为国有企业和优质民营企业，其中民营企业均为高新区重点招商项目，经营情况良好、偿债能力有保障。发行人将持续关注被担保企业经营情况，做好风险监



测和预警工作，同时在未来的经营中继续严格执行对外担保有关的规定，做好风险防范。

### （五）政策风险

发行人主要从事的城市基础设施建设业务，现阶段属于国家大力支持发展的行业。但是在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用以及公用事业收费标准等方面会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：针对产业政策因素的影响，发行人将继续加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，准确把握行业发展动态，把握产业发展机遇，不断壮大公司实力。发行人将密切注意政策变化，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，尽量降低对公司经营带来的不确定影响。

### （六）新冠肺炎影响风险

2020 年 1 月，新冠肺炎疫情爆发，发行人的注册地与实际经营地均在湖北省，属于全国疫情最为严重地区。由于疫情防控形势严峻，为阻断病毒传播，发行人按照省市相关规定自 1 月底起停工停产，业务陷入停滞状态，直到 3 月底才陆续复工复产。受到上述疫情影响，2020 年前三季度，发行人营业收入、营业利润和净利润均出现同比大幅下降。



对策：公司已针对上述突发事件采取相关应对措施，并且积极参与到此次疫情防控工作中。随着当前疫情防控形势的好转，发行人经营活动及业务开展正逐步恢复正常，预计未来营业收入及利润情况也将逐步恢复。如果未来疫情形势出现反复甚至更为严重，可能对发行人的盈利能力及偿债能力产生不利影响。

### （七）发行人董事及高级管理人员缺位的风险

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。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），发行人原党委书记、委员、董事长芦俊同志退休，免去其相关职务，由汪志忠同志任发行人党委书记、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 名董事和 1 名总经理暂未任命，存在董事及高级管理人员的缺位风险。

对策：发行人将与高新区管委会密切沟通，尽快按照公司章程的约定和公司治理的需要增补董事及高级管理人员。发行人的日常经营和重大事项决策不受影响，对本期债券的发行不构成负面影响。



## 第十五条 信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司（简称“中诚信国际”）评定湖北省科技投资集团有限公司的主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定，评定本期债券的信用等级为 **AAA**。该级别反映了本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，信用风险极低。

### 一、评级报告内容概要

#### （一）信用等级的符号及定义

##### 1、主体信用等级的符号及定义

等级符号	含义
<b>AAA</b>	受评对象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。
<b>AA</b>	受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
<b>A</b>	受评对象偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
<b>BBB</b>	受评对象偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
<b>BB</b>	受评对象偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
<b>B</b>	受评对象偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
<b>CCC</b>	受评对象偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
<b>CC</b>	受评对象在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
<b>C</b>	受评对象不能偿还债务。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

##### 2、债券信用等级的符号及定义

等级符号	含义
<b>AAA</b>	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。
<b>AA</b>	债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
<b>A</b>	债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
<b>BBB</b>	债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
<b>BB</b>	债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。



<b>B</b>	债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
<b>CCC</b>	债券安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
<b>CC</b>	基本不能保证偿还债券。
<b>C</b>	不能偿还债券。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

## （二）基本观点

中诚信国际评定湖北省科技投资集团有限公司（以下简称“湖北科技”或“公司”或“发行人”）的主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定；评定“2021 年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券”信用等级为 **AAA**。

中诚信国际肯定了武汉东湖新技术开发区（以下简称“东湖高新区”或“高新区”）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，中诚信国际也关注到新型冠状病毒疫情（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整体经营及信用状况产生的影响。

## （三）优势

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。

#### （四）关注

1、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。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。

## 二、跟踪评级安排



根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期债券存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

中诚信国际将在本期债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

### 三、发行人信用评级情况

发行人近三年在境内公开发行的其他债券的评级情况如下：

债券名称	发行首日	发行时主体级别	发行时债项级别	评级机构
2016 年湖北省科技投资集团有限公司公司债券	2016.3.17	AA+	AA+	中诚信国际信用评级有限责任公司
湖北省科技投资集团有限公司 2016 年度第一期短期融资券	2016.12.9	AA+	A-1	中诚信国际信用评级有限责任公司
湖北省科技投资集团有限公司 2017 年度第一期短期融资券	2017.4.13	AA+	A-1	中诚信国际信用评级有限责任公司
湖北省科技投资集团有限公司 2018 年度第一期中期票据（债券通）	2018.3.23	AAA	AAA	中诚信国际信用评级有限责任公司
湖北省科技投资集团有限公司 2018 年度第二期中期票据	2018.4.8	AAA	AAA	中诚信国际信用评级有限责任公司
湖北省科技投资集团有限公司 2018 年度第一期短期融资券	2018.6.28	AAA	A-1	中诚信国际信用评级有限责任公司
湖北省科技投资集团有限公司 2019 年度第一期中期票据	2019.1.18	AAA	AAA	中诚信国际信用评级有限责任公司
2019 年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券	2019.3.8	AAA	AAA	中诚信国际信用评级有限责任公司
2019 年第二期湖北省科技投资集团有限公司公司债券	2019.4.8	AAA	AAA	中诚信国际信用评级有限责任公司

发行人本期债券的主体信用等级为 AAA，与发行人已发行的 2016



年湖北省科技投资集团有限公司公司债券、湖北省科技投资集团有限公司 2017 年度第一期短期融资券和湖北省科技投资集团有限公司 2016 年度第一期短期融资券发行时的 AA+有差异,主要是因为中诚信国际信用评级有限责任公司于 2017 年 6 月 8 日上调了发行人主体信用等级至 AAA,中诚信在上调发行人主体信用等级时考虑了如下因素:武汉东湖高新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后将极大地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持,产业投资业务整合之后有更广阔的发展空间。

#### 四、发行人银行授信情况

截至 2020 年 9 月末,发行人获得多家金融机构的授信总额共 1,777.14 亿元,其中已使用授信额度 987.49 亿元,未使用授信额度 794.61 亿元。

截至 2020 年 9 月末,发行人及其子公司获得的授信额度及使用情况如下:

单位:亿元

借款单位	授信银行	授信金额	已使用额度	剩余可用额度	贷款余额
湖北省科技投资集团有限公司	国家开发银行	298.74	179.87	118.87	48.35
	工商银行	106.71	67.00	39.71	64.79
	光大银行	92.37	57.35	35.02	22.99
	中信银行	89.43	19.80	69.63	1.99
	建设银行	65.81	17.81	48.00	17.81
	渤海银行	66.00	38.00	28.00	21.25
	兴业银行	59.00	51.40	7.60	15.00



	浦发银行	58.50	25.50	33.00	28.00
	中国银行	56.04	11.29	44.75	10.13
	华夏银行	55.00	45.00	10.00	9.00
	交通银行	40.00	4.00	36.00	3.99
	平安银行	36.00	30.00	6.00	0.50
	浙商银行	30.00	0.00	30.00	0.00
	民生银行	27.63	15.63	12.00	10.41
	浙商银行	23.00	0.00	23.00	0.00
	汉口银行	21.00	16.00	5.00	10.00
	恒丰银行	20.00	10.00	10.00	9.70
	招商银行	18.74	16.64	2.10	6.90
	进出口行	16.30	16.30	0.00	0.91
	武汉农商行	16.10	13.10	3.00	4.85
	农业银行	15.00	0.00	15.00	0.00
	湖北银行	12.50	12.50	0.00	5.47
	农发行	11.02	3.00	8.02	3.00
	广发银行	10.00	0.00	10.00	0.00
	邮储银行	5.00	3.00	2.00	0.00
	汇丰银行	0.50	0.00	0.50	0.00
	小计:	1,250.38	653.19	597.19	295.03
光谷置业（武汉）有限公司	国开行	33.50	1.00	32.50	1.00
	工商银行	2.60	1.30	1.30	1.27
	小计:	36.10	2.30	33.80	2.27
武汉光谷教育建设有限公司	交通银行	4.08	1.52	2.56	1.44
	湖北银行	2.76	2.76	0.00	2.61
	小计:	6.84	4.28	2.56	4.05
武汉光谷产业投资有限公司	中信银行	12.00	12.00	0.00	12.00
	招商银行	2.10	0.00	2.10	2.10
	小计:	14.10	12.00	2.10	14.10
武汉光谷产业园建设投资有限公司	交通银行	35.00	0.00	35.00	0.00
	进出口行	11.00	0.06	10.94	0.00
	农发行	7.00	0.00	7.00	0.00
	小计:	11.00	0.06	10.94	0.00
武汉光谷建设投资有限公司	中国银行	45.22	21.81	23.41	21.81
	农发行	25.00	6.05	18.95	1.05
	中信银行	25.00	24.80	0.20	24.22
	交通银行	20.00	20.00	0.00	16.46
	平安银行	15.00	5.00	10.00	3.00
	招商银行	6.50	4.70	1.80	4.55



	国开行	3.20	3.20	0.00	1.00
	华夏银行	0.40	0.40	0.00	0.00
	汉口银行	0.10	0.10	0.00	0.29
	小计:	<b>140.42</b>	<b>86.06</b>	<b>54.36</b>	<b>72.38</b>
武汉光谷交通建设有限公司	国开行	52.50	48.30	4.20	46.90
	工商银行	24.98	11.72	13.26	5.95
	农业银行	1.94	1.04	0.90	0.00
	进出口行	5.00	4.88	0.13	0.00
	汉口银行	0.36	0.36	0.00	0.00
	小计:	<b>84.78</b>	<b>66.30</b>	<b>18.49</b>	<b>52.85</b>
武汉光谷中心城建投资有限公司	平安银行	112.00	66.80	45.20	56.78
	小计:	<b>112.00</b>	<b>66.80</b>	<b>45.20</b>	<b>56.78</b>
武汉光谷金融控股集团有限公司	湖北银行	5.00	5.00	0.00	4.97
	平安银行	5.00	5.00	0.00	2.00
	民生银行	1.05	1.05	0.00	0.00
	中信银行	1.00	1.00	0.00	0.99
	华夏银行	1.00	0.00	1.00	1.00
	小计:	<b>13.05</b>	<b>12.05</b>	<b>1.00</b>	<b>8.96</b>
武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司	工商银行	11.90	10.40	1.50	6.35
	建设银行	2.00	2.00	0.00	0.00
	小计:	<b>13.90</b>	<b>12.40</b>	<b>1.50</b>	<b>6.35</b>
武汉东湖综合保税区建设投资有限公司	工商银行	36.60	28.80	7.80	22.44
	交通银行	8.00	8.00	0.00	0.00
	中国银行	8.00	3.70	4.30	3.70
	湖北银行	6.50	4.99	1.51	5.64
	中国进出口银行	5.50	2.60	2.90	2.60
	小计:	<b>64.60</b>	<b>48.09</b>	<b>16.51</b>	<b>34.38</b>
武汉未来科技城投资建设有限公司	工商银行	22.00	16.00	6.00	11.92
	汉口银行	2.00	2.00	0.00	1.25
	华夏银行	1.00	1.00	0.00	0.79
	小计:	<b>25.00</b>	<b>19.00</b>	<b>6.00</b>	<b>13.96</b>
武汉光谷生物医药产业园发展有限公司	国家开发银行	4.96	4.96	0.00	0.99
	小计:	<b>4.96</b>	<b>4.96</b>	<b>4.96</b>	<b>4.96</b>
总计		<b>1,777.14</b>	<b>987.49</b>	<b>794.61</b>	<b>566.07</b>

## 五、发行人和各中介机构信用记录

最近三年，公司不存在违约现象；本期债券各中介机构不存在严



重违法违规行为和失信行为。



## 第十六条 法律意见

湖北山河律师事务所根据与湖北省科技投资集团有限公司签订的《专项法律服务合同》，以特聘专项法律顾问的身份，就湖北科投作为发行人发行本期债券事宜出具法律意见书。

该所根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、等相关法律、法规和规范性文件的规定以及国家发改委颁布的有关规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书，认为：

1、发行人发行本期债券已取得内部的必要批准和授权，并取得了国家发改委的核准批复。

2、发行人系依法设立且有效存续的企业法人，不存在根据法律、法规及其章程规定需要终止的情形，具有发行本期债券的主体资格。

3、发行人申请发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《债券管理条例》和《企业债券管理工作的通知》规定的债券发行的各项实质性条件，发行人本期债券的发行条件持续合法合规，不存在对本期债券发行产生重大不利影响的重大期后事项。

4、发行人在机构、人员、业务、资产、财务等方面具有独立性，具有面向市场自主经营的能力，不存在持续经营的法律障碍。



5、发行人所聘请、参与本期发行的中介机构均合法设立并有效存续，具备担任本期债券发行中介机构的资格。

6、发行人最近三年不存在重大违法违规行为，发行人及其合并范围内子公司尚未了结的重大诉讼案件不会对本期债券发行构成实质性影响。

7、本期债券的募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，符合《证券法》、《债券管理条例》和《企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

8、本期债券《募集说明书》中引用法律意见书的相关内容无矛盾之处，《募集说明书》不致因引用《法律意见书》的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。



## 第十七条 其他应说明事项

### 一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

### 二、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

### 三、发行条件

截至本期债券募集说明书出具之日，发行人承诺本期债券发行条件持续合法合规：

#### 1、发行人具备健全且运行良好的组织结构

经查阅发行人公司章程、组织机构图、内部控制制度等文件，发行人具备健全且运行良好的组织机构。

2、发行人经营效益良好，发行本期债券前连续三年盈利且最近三年平均可分配利润足以覆盖本期债券一年的利息

根据经审计的财务报告，发行人最近三年连续盈利。2017年、2018年和2019年实现净利润分别为27,210.17万元、32,024.59万元和26,588.19万元。发行人最近三年平均净利润为28,607.65万元。主承销商认为，按照当前市场合理利率水平计算，最近三年平均可分配利润足以支付本次



债券一年的利息。

### 3、发行人资产负债结构合理，具备正常的现金流量

发行人近三年资产负债率分别为64.56%、61.21%和63.37%，属于行业正常水平；近三年发行人经营活动现金流入分别为1,206,611.31万元、1,202,867.32万元和1,115,909.59万元。整体而言，发行人具有合理的资产负债结构和正常的现金流量。

### 4、发行人本期债券募集资金用途符合国家产业政策

本期债券发行金额为10亿元，全部用于符合国家产业政策的创业投资基金或政府出资产业投资基金，符合本期债券批复的用途范围。

### 5、发行人本期债券发行利率不超过国务院限定的利率水平

本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。根据债券市场状况、发行人的资信水平和偿债能力，以及本次债券自身情况综合分析，本次债券的票面利率不会超过国务院规定的利率水平。

### 6、发行人偿债资金来源70%以上来自自身收益

发行人本期债券的偿付资金主要来源于发行人自身经营收益。报告期内，发行人营业收入主要来自于基础设施代建管理业务、产业园区开发与运营、商品房销售、道路施工、汽车销售维修、电子产品业务等，以自身经营性收益为主，政府补贴占比较小。

### 7、发行人本次发行符合财政预算管理要求



本次发行获得国家发展改革委批复同意，本次发行募集资金用途符合国家产业政策。符合政府财政预算管理要求，符合《中华人民共和国预算法》、《国务院关于试行国有资本经营预算的意见》（国发〔2007〕26号）、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45号）文件等规定。

#### 8、发行人本次发行不涉及新增地方政府债务

在严格遵守本期债券募集资金使用的正负面清单基础上，发行人已在募集说明书中承诺“发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。”本次发行募集资金用途不涉及新增地方政府债务。

#### 9、禁止发行企业债券的情形

发行人不存在《证券法》、《管理条例》及《企业债券管理工作的通知》等规定的如下情形：

- （1）前一次公开发行的公司债券尚未募足等情形；
- （2）已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态；
- （3）违反法律规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途；
- （4）最近三年存在重大违法违规行为；
- （5）存在重大诉讼、仲裁、行政处罚或其它可以预见的影响发行人偿付本期债券能力的情形。



综上，发行人发行本期债券符合《证券法》、《公司法》、《管理条例》、《事项通知》、《工作通知》等法律、法规和规范性文件规定的公司发行债券的实质条件。

#### 四、重大期后事项说明

发行人已经国家发展改革委《国家发展改革委关于湖北省科技投资集团有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2019〕147号）批准发行不超过50亿元公司债券。发行人对领取上述文件之日起至本期债券募集说明书出具之日的期后事项进行了审慎核查，具体如下：

序号	内容	是否发生所述情况
1	发行人生产经营状况（包括但不限于名称、经营方针、经营反馈或者生产经营外部条件等）发生重大变化	否
2	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	否
3	发行人出售、转让主要资产或者发生重大资产重组	否
4	发行人放弃债权、财产或者其他导致发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	否
5	发行人发生未能清偿到期债务的违约情形	否
6	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或者自律组织纪律处分	否
7	发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或者依法进行破产程序	否
8	发行人或者其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪或者其他违法、失信行为	否
9	发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动	是
10	发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更	否
11	发行人主体或者债券信用评级发生变化	否
12	其他对投资者做出投资决策有重大影响的事项	否

发行人自领取批文后至今，董事长发生变动，具体情形如下：

2020年7月，经中共武汉市委东湖新技术开发区工作委员会批复，同意发行人原董事长芦俊同志退休，免去其党委书记、委员、董事长职务。



2020年8月，经中共武汉市委东湖新技术开发区工作委员会批复，同意任命汪志忠同志任发行人党委书记、董事长。

发行人董事长的变动，属正常职务变动，对发行人的合法合规经营不构成重大影响，对本期债券的发行不构成实质性影响。

综上所述，发行人自领取本次债券批复文件起至本期债券募集说明书出具之日止，未发生其他影响发行人本期债券发行和投资者判断的重大事项。

## 五、其他事项

发行人承诺，经《国家发展改革委关于湖北省科技投资集团有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2019〕147号）批准的不超过 50 亿元公司债券批复文件项下最终发行规模用于项目、基金和补充营运资金的占比符合企业债券管理和批复文件的相关要求，依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况。



## 第十八条 备查文件

### 一、备查文件：

- （一）国家有关部门对本期债券发行的批准文件
- （二）《2021 年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券募集说明书》
- （三）发行人 2017 年至 2019 年三年连审审计报告及 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表
- （四）中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告
- （五）湖北山河律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- （六）本期债券债权代理协议
- （七）本期债券持有人会议规则

### 二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

#### （一）发行人：湖北省科技投资集团有限公司

住所：武汉东湖开发区高新大道 666 号生物城 C5 栋

法定代表人：汪志忠

联系人：金波

联系地址：武汉东湖开发区高新大道 666 号生物城 C5 栋



联系电话：027-67880608

传真：027-67880580

邮政编码：430075

**(二) 牵头主承销商：海通证券股份有限公司**

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：熊婕宇、江艳、张康明、胡雅雯、刘念

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

**(三) 联席主承销商长江证券股份有限公司**

住所：湖北省武汉市新华路特 8 号

法定代表人：李新华

联系人：郝敬纹、冯欢、敖雪莹

联系地址：湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号

联系电话：027-65799705

传真：027-85481502

邮政编码：430015

投资者也可以在本期债券发行期内到国家发展和改革委员会网站



([www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn))、中国债券信息网([www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn))查询本期债券募集说明书全文。



附表一：

## 2021 年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券发行网点

序号	主承销商	发行网点	地址	联系人	电话
1	海通证券股份有限公司 ▲	债券融资总部	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层	宋文雯	010-88027229
2	长江证券股份有限公司	资本市场部	湖北省武汉市新华路特 8 号	郝敬纹	027-65799705



## 附表二：

## 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末发行人合并资产负债表

单位：万元

科目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
<b>流动资产：</b>				
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
<b>流动资产合计</b>	<b>6,719,544.81</b>	<b>5,618,178.86</b>	<b>5,143,198.34</b>	<b>5,497,548.05</b>
<b>非流动资产：</b>				
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
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>11,621,701.99</b>	<b>10,279,941.99</b>	<b>8,644,559.27</b>	<b>6,713,176.38</b>
<b>资产总计</b>	<b>18,341,246.80</b>	<b>15,898,120.85</b>	<b>13,787,757.61</b>	<b>12,210,724.43</b>
<b>流动负债：</b>				
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
<b>流动负债合计</b>	<b>2,919,783.44</b>	<b>2,249,578.68</b>	<b>2,165,086.24</b>	<b>2,277,610.23</b>
<b>非流动负债：</b>				
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
<b>非流动负债合计</b>	<b>9,430,804.20</b>	<b>7,824,323.60</b>	<b>6,274,535.23</b>	<b>5,605,622.55</b>
<b>负债总计</b>	<b>12,350,587.64</b>	<b>10,073,902.27</b>	<b>8,439,621.47</b>	<b>7,883,232.78</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	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	-
资本公积	2,277,515.11	2,165,789.11	2,076,288.58	2,104,106.50
其它综合收益	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
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
<b>所有者权益总计</b>	<b>5,990,659.16</b>	<b>5,824,218.57</b>	<b>5,348,136.14</b>	<b>4,327,491.64</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>18,341,246.80</b>	<b>15,898,120.85</b>	<b>13,787,757.61</b>	<b>12,210,724.43</b>



## 附表三：

## 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月发行人合并利润表

单位：万元

科目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
<b>一、营业总收入</b>	<b>70,377.72</b>	<b>154,418.68</b>	<b>170,892.58</b>	<b>140,311.92</b>
其中：营业收入	70,377.72	154,418.68	170,892.58	140,311.92
<b>二、营业总成本</b>	<b>139,363.13</b>	<b>233,871.15</b>	<b>214,191.53</b>	<b>150,660.22</b>
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	0.00	10,015.91	16.38	-
<b>三、营业利润</b>	<b>13,158.91</b>	<b>32,823.80</b>	<b>42,856.13</b>	<b>32,034.46</b>
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
<b>四、利润总额</b>	<b>13,335.60</b>	<b>33,780.27</b>	<b>50,619.30</b>	<b>36,393.05</b>
减：所得税费用	7,646.18	7,192.08	18,594.71	9,182.88
<b>五、净利润</b>	<b>5,689.42</b>	<b>26,588.19</b>	<b>32,024.59</b>	<b>27,210.17</b>
其中：归属于母公司所有者的净利润	1,819.66	19,538.64	26,649.88	26,762.46
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-17,269.89</b>	<b>66,889.53</b>	<b>-53,116.25</b>	<b>4,835.40</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>-11,580.47</b>	<b>93,477.72</b>	<b>-21,091.65</b>	<b>32,045.57</b>
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



## 附表四：

## 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月发行人合并现金流量表

单位：万元

科目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>970,657.29</b>	<b>1,115,909.59</b>	<b>1,202,867.32</b>	<b>1,206,611.31</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>913,197.34</b>	<b>701,632.09</b>	<b>1,300,352.69</b>	<b>1,631,348.98</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>57,459.96</b>	<b>414,277.50</b>	<b>-97,485.37</b>	<b>-424,737.68</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
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	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>195,900.23</b>	<b>19,145.46</b>	<b>51,767.91</b>	<b>52,214.91</b>
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
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	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,458,964.12</b>	<b>1,375,897.08</b>	<b>1,296,324.81</b>	<b>1,069,277.52</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,263,063.89</b>	<b>-1,356,751.62</b>	<b>-1,244,556.90</b>	<b>-1,017,062.61</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
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
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,910,707.30</b>	<b>3,117,032.77</b>	<b>2,807,571.57</b>	<b>2,371,175.69</b>



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
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,307,485.18</b>	<b>2,279,911.59</b>	<b>1,668,608.89</b>	<b>1,624,049.61</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,603,222.12</b>	<b>837,121.18</b>	<b>1,138,962.68</b>	<b>747,126.08</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>2,412.68</b>	<b>140.30</b>	<b>-2,964.72</b>	<b>-281.72</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>400,030.87</b>	<b>-105,212.64</b>	<b>-206,044.31</b>	<b>-694,955.93</b>
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>	<b>1,602,522.30</b>	<b>1,707,734.94</b>	<b>1,913,779.25</b>	<b>2,608,735.18</b>
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,002,553.16</b>	<b>1,602,522.30</b>	<b>1,707,734.94</b>	<b>1,913,779.25</b>



## 附表五：

## 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末发行人母公司资产负债表

单位：万元

科目	2020 年 9 月 末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
<b>流动资产：</b>				
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	-	-	-
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
<b>流动资产合计</b>	<b>3,831,470.14</b>	<b>2,773,155.98</b>	<b>2,216,032.67</b>	<b>2,688,529.01</b>
<b>非流动资产：</b>				
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>7,663,139.49</b>	<b>7,238,511.67</b>	<b>6,347,037.65</b>	<b>4,893,531.91</b>
<b>资产总计</b>	<b>11,494,609.63</b>	<b>10,011,667.64</b>	<b>8,563,070.31</b>	<b>7,582,060.92</b>
<b>流动负债：</b>				
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
<b>流动负债合计</b>	<b>1,493,524.33</b>	<b>1,218,619.33</b>	<b>1,535,422.64</b>	<b>1,245,510.85</b>



<b>非流动负债：</b>				
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
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,686,348.96</b>	<b>4,519,389.06</b>	<b>3,130,809.54</b>	<b>3,020,981.11</b>
<b>负债总计</b>	<b>7,179,873.29</b>	<b>5,738,008.39</b>	<b>4,666,232.18</b>	<b>4,266,491.95</b>
<b>所有者权益：</b>				
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	
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	16,706.31
未分配利润	67,428.43	74,673.84	93,793.33	90,463.51
<b>所有者权益总计</b>	<b>4,314,736.34</b>	<b>4,273,659.25</b>	<b>3,896,838.13</b>	<b>3,315,568.97</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>11,494,609.63</b>	<b>10,011,667.64</b>	<b>8,563,070.31</b>	<b>7,582,060.92</b>



## 附表六：

## 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月发行人母公司利润表

单位：万元

科目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
一、营业总收入	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
管理费用	3,903.97	5,131.53	4,640.69	3,595.78
财务费用	25,308.97	38,345.02	18,816.10	1,140.75
加：其他收益	8,000.00	8,232.91	1,503.66	1,367.83
投资收益	14,497.74	8,432.23	13,744.17	21,899.63
公允价值变动净收益	3,402.83	-	-	-
资产减值损失	-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	3,035.13	-452.20	1,369.65	3,399.07
四、净利润	18,524.59	8,411.68	8,366.46	17,007.79
持续经营净利润	18,524.59	8,411.68	8,366.46	17,007.79
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



## 附表七：

## 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月发行人母公司现金流量表

单位：万元

科目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
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	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	511,317.09	891,706.61	809,502.44	619,611.94
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>515,104.94</b>	<b>911,028.58</b>	<b>823,852.12</b>	<b>634,409.53</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>304,140.66</b>	<b>1,025,025.66</b>	<b>342,212.79</b>	<b>357,502.30</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>210,964.28</b>	<b>-113,997.08</b>	<b>481,639.32</b>	<b>276,907.23</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
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	-
收到的其他与投资活动有关的现金	45,213.11	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>56,434.46</b>	<b>260.14</b>	<b>30,796.81</b>	<b>27,250.51</b>
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	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>925,502.03</b>	<b>693,202.09</b>	<b>1,093,433.14</b>	<b>850,426.01</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-869,067.58</b>	<b>-692,941.95</b>	<b>-1,062,636.33</b>	<b>-823,175.50</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资所收到的现金	55,900.00	271,902.00	329,323.57	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	1,650,188.55	1,176,300.00	300,000.00	416,040.00
收到其他与筹资活动有关的现金	10.89	170,000.00	489,160.00	411,648.54
发行债券收到的现金	438,140.00	889,808.50	716,075.00	99,700.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,144,239.44</b>	<b>2,508,010.50</b>	<b>1,834,558.57</b>	<b>927,388.54</b>
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
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
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
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>983,268.39</b>	<b>1,732,009.90</b>	<b>1,257,299.24</b>	<b>1,097,951.17</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,160,971.05</b>	<b>776,000.60</b>	<b>577,259.33</b>	<b>-170,562.63</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	60.64	-462.63	-154.50
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>502,867.75</b>	<b>-30,877.79</b>	<b>-4,200.30</b>	<b>-716,985.40</b>
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
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,077,253.98</b>	<b>574,386.22</b>	<b>605,264.01</b>	<b>609,464.31</b>



(本页无正文，为《2021 年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券募集说明书》之盖章页)

湖北省科技投资集团有限公司



2021 年 4 月 20 日