

2021 年第二期湖北省科技投资集团有限公司公司 债券信用评级报告

项目负责人：贺文俊 wjhe@ccxi.com.cn

项目组成员：周 迪 dzhou@ccxi.com.cn

评级总监：王佳

电话：(027)87339288

2021 年 09 月 01 日

声 明

■ 本次评级为发行人委托评级。除因本次评级事项使中诚信国际与发行人构成委托关系外，中诚信国际与发行人不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系；本次评级项目组成员及信用评审委员会人员与发行人之间亦不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。

■ 本次评级依据发行人提供或已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、完整性、准确性由发行人负责。中诚信国际按照相关性、及时性、可靠性的原则对评级信息进行审慎分析，但对于发行人提供信息的合法性、真实性、完整性、准确性不作任何保证。

■ 本次评级中，中诚信国际及项目人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，按照中诚信国际的评级流程及评级标准，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。

■ 评级报告的评级结论是中诚信国际依据合理的内部信用评级标准和方法，遵循内部评级程序做出的独立判断，未受发行人和其他第三方组织或个人的干预和影响。

■ 本信用评级报告对评级对象信用状况的任何表述和判断仅作为相关决策参考之用，并不意味着中诚信国际实质性建议任何使用人据此报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为使用人购买、出售或持有相关金融产品的依据。

■ 中诚信国际不对任何投资者（包括机构投资者和个人投资者）使用本报告所表述的中诚信国际的分析结果而出现的任何损失负责，亦不对发行人使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。

■ 本次信用评级结果自本评级报告出具之日起生效，有效期为受评债券的存续期。

■ 本评级报告及评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。

信用等级通知书

信评委函字 [2021]2624D 号

湖北省科技投资集团有限公司：

受贵公司委托，中诚信国际信用评级有限责任公司对贵公司及贵公司拟发行的“2021 年第二期湖北省科技投资集团有限公司公司债券”的信用状况进行了综合分析。经中诚信国际信用评级委员会最后审定，贵公司主体信用等级为 **AAA**，评级展望稳定；本次公司债券的信用等级为 **AAA**。

特此通告

中诚信国际信用评级有限责任公司

二零二一年九月一日



发行要素

发行人	本次规模	发行期限	偿还方式	发行目的
湖北省科技投资集团有限公司	20 亿元	10 年,在存续期的第 5 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	本次债券每年付息一次,最后一期利息随本金的兑付一起支付	拟全部投入生物创新园二期、武汉人工智能计算中心和光谷科学岛科创中心一期

评级观点：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”）主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定；评定“2021 年第二期湖北省科技投资集团有限公司公司债券”的债项信用等级为 **AAA**。中诚信国际肯定了武汉东湖新技术开发区（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，中诚信国际关注到新型冠状病毒疫情（以下简称“新冠肺炎疫情”）导致武汉市及东湖高新区经济和政府财政收入短期承压、经营性业务盈利能力较差、公司债务压力较大以及对外担保规模较大等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

概况数据

湖北科技（合并口径）	2018	2019	2020	2021.6
总资产（亿元）	1,378.78	1,589.81	1,879.00	2,025.77
所有者权益合计（亿元）	534.81	582.42	623.22	657.17
总负债（亿元）	843.96	1,007.39	1,255.78	1,368.60
总债务（亿元）	733.51	875.94	1,077.72	1,166.55
营业总收入（亿元）	17.09	15.44	13.63	6.68
经营性业务利润（亿元）	-1.73	-3.41	-8.35	-2.38
净利润（亿元）	3.20	2.66	2.29	0.29
EBITDA（亿元）	13.79	13.63	17.68	-
经营活动净现金流（亿元）	-9.75	41.43	4.88	1.60
收现比(X)	3.02	0.85	0.57	0.80
营业毛利率(%)	27.14	27.67	9.78	41.11
应收类款项/总资产(%)	16.37	16.02	16.36	15.03
资产负债率(%)	61.21	63.37	66.83	67.56
总资本化比率(%)	57.83	60.06	63.36	63.97
总债务/EBITDA(X)	53.19	64.28	60.97	-
EBITDA 利息倍数(X)	0.29	0.24	0.30	-

注：1、中诚信国际根据 2018 年~2020 年审计报告及未经审计的 2021 年半年度财务报表整理，各期财务报告均根据新会计准则编制；2、将其他流动负债中带息债务计入短期债务、将长期应付款中带息债务计入长期债务；3、公司未提供 2021 年半年度现金流量补充资料及利息支出数据，故相关指标失效。

正面

■ **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。

■ **东湖高新区良好的综合竞争力。**2020 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 5 位，知识创造和技术创新能力居全国第 1 位，产业升级和结构优化能力居全国第 4 位。

■ **公司地位重要，资本实力逐年增强。**公司系东湖高新区最重要的投融资及建设主体，近年来高新区管委会不断增资，公司实收资本持续增加，2018~2021 年 6 月末，公司净资产分别为

534.81 亿元、582.42 亿元、623.22 亿元和 657.17 亿元。

■ **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，截至 2021 年 3 月末，公司主要代建项目中在建项目计划总投资 202.87 亿元，已经完成投资 165.19 亿元，尚需投资 37.68 亿元；拟建项目计划总投资 18.01 亿元，同时，公司围绕东湖高新区的产业规划，对战略新兴产业项目进行直接股权投资，并参与重大产业基金运作，公司项目储备量充足，业务具有较强的可持续性。

关注

■ **新冠肺炎疫情导致武汉市及东湖高新区经济和政府财政收入短期承压。**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。

■ **经营性业务盈利能力较差。**2018~2020 年，公司经营性业务利润分别为-1.73 亿元、-3.41 亿元和-8.35 亿元，亏损规模逐年增加。

■ **债务压力较大。**截至 2021 年 6 月末，公司总债务进一步增长至 1,166.55 亿元，资产负债率和总资本化比率分别为 67.56%和 63.97%，处于较高水平，公司债务压力较大。

■ **或有风险。**截至 2021 年 6 月末，公司对外担保余额合计为 250.60 亿元，占公司净资产的 38.13%，占比相对较高，存在一定的或有风险。

评级展望

中诚信国际认为，湖北省科技投资集团有限公司信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。

■ **可能触发评级下调因素。**公司或有风险加剧；公司地位下降，致使股东及相关各方支持意愿减弱；公司财务指标出现明显恶化，偿债压力快速增长，再融资环境恶化等。

同行业比较

同类型基础设施投融资企业 2020 年主要指标对比表						
公司名称	总资产 (亿元)	所有者权益 (亿元)	资产负债率 (%)	营业收入 (亿元)	净利润 (亿元)	经营活动净现金流 (亿元)
湖北省科技投资集团有限公司	1,879.00	623.22	66.83	13.63	2.29	4.88
西安高新控股有限公司	1,861.85	567.12	69.54	35.15	2.01	0.53

资料来源：中诚信国际整理

发行人概况

公司前身为湖北省科技投资有限公司，系于 2005 年 7 月 28 日正式成立的有限责任公司。2010 年公司完成一系列重大资产重组，武汉东湖新技术开发区管理委员会（以下简称“高新区管委会”）成为公司唯一股东，并将其所持有的多家公司股权作为资本金注入，公司实收资本增至 55.43 亿元。公司于 2010 年 12 月办理了上述工商登记手续，并于 2011 年 3 月 16 日正式更为现名。其后，历经多次股权变更及增资，截至 2021 年 6 月末，公司注册资本和实收资本分别为 400.00 亿元和 305.90 亿元，高新区管委会为公司唯一股东和实际控制人。

公司为东湖高新区内最重要的投资建设主体，主要从事东湖高新区内的园区开发及基础设施建设、科技创新平台、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、物业管理等。

表 1：公司主要子公司

全称	简称
武汉光谷资产投资管理有限公司	光谷资产管理
武汉光谷建设投资有限公司	光谷建投
武汉东湖综合保税区建设投资有限公司	东湖保税建投
武汉光谷产业投资有限公司	光谷产业投
湖北省科技投资集团（香港）有限公司	科投香港
武汉光谷交通建设有限公司	光谷交投
武汉光谷中心城建投资有限公司	光谷中心城建投
武汉光谷产业园建设投资有限公司	光谷产业园建投
武汉摩科建设发展有限公司	摩科建发
武汉金融港开发有限公司	金融港开发公司
武汉光谷节能科技园有限公司	光谷节能公司
开元武汉光谷流芳新镇开发有限责任公司	光谷流芳公司
武汉光谷金融控股集团有限公司	光谷金控
武汉未来科技城投资建设有限公司	未来科技城公司
武汉长江融达电子有限公司	融达电子
武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司	生物建投
武汉光谷生物医药产业园发展有限公司	生物发展公司
光谷置业（武汉）有限公司	光谷置业
武汉光谷教育建设投资有限公司	光谷教育
光谷科学岛（武汉）有限公司	光谷科学岛
武汉光谷爱计算有限公司	光谷爱计算
武汉光谷健康产业股权投资管理有限公司	光谷健康产投

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

本次债券概况

本次债券发行规模为 20 亿元，期限为 10 年，在存续期的第 5 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，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本次债券募集资金拟全部投入生物创新园二期、武汉人工智能计算中心和光谷科学岛科创中心一期。

募投项目概况

生物创新园二期定位为包括高层办公楼、高层研发楼、中试研发生产楼、企业总部独栋等在内的产业高效集聚园区，并配置少量宿舍、食堂、商业服务组团等园区配套，项目总建筑面积 62.15 万平方米，预计总投资 50.58 亿元。项目于 2019 年开展前期工作，于 2020 年 10 月开工，截至 2021 年 7 月 31 日已完成建设进度约 9.00%，已投资金额约 4.50 亿元。项目建设所需资金由本次债券募集资金安排 9.00 亿元，占项目总投资的 17.80%。项目建成后物业全部由公司自持，后期通过物业出租实现资金平衡。

武汉人工智能计算中心项目位于武汉东湖新技术开发区科学岛起步区，将遵循《数据中心设计规范》（GB50174-2017）打造满足武汉人工智能计算中心业务发展需求的数据中心机房，预计总投资 4.60 亿元。项目于 2021 年 1 月开工，截至 2021 年 7 月 31 日已完成建设进度约 25%，已投资金额约 1.12 亿元。项目建设所需资金由本次债券募集资金安排 3.00 亿元，占项目总投资的 65.22%。本项目运营期为 20 年，项目运营收入主要来源于武汉人工智能计算中心租赁服务。

光谷科学岛科创中心一期主要建设内容为科学研发中心、技术孵化中心、技术测试中心、装置研发平台、中试厂房、科技共享服务中心、科技展示交流中心、食堂、宿舍以及配套项目等。项目总用地面积 10.94 万平方米，总建筑面积 20.46 万平方米，其中独栋厂房 1.98 万平方米，生产厂房 10.06

万平方米，配套服务用房 2.38 万平方米，地下室总建筑面积 4.57 万平方米，预计开工时间为 2021 年底，预计总投资 13.70 亿元。项目建设所需资金由本次债券募集资金安排 8.00 亿元，占项目总投资的 58.41%。本项目建成后的营业收入主要为售水收入、汉江开采砂石收入、停车收入、公共服务设施场地租赁收入，以此实现资金平衡。

宏观经济和政策环境

宏观经济：2021 年上半年，经济延续修复态势，低基数下 GDP 同比实现 12.7% 的高增长，两年复合增速提升至 5.3%，供需缺口进一步收窄。展望下半年，基数抬升作用下 GDP 同比增速或将逐季下调，剔除基数效应后全年增速或将大抵回归至潜在增速水平。

上半年中国经济总体呈现出不平衡修复的特征：需求修复弱于生产；生产端服务业修复力度弱于工业；需求端基建与制造业投资修复力度弱于房地产，社零额两年复合增速仍显著低于疫情前。从生产端看，第二产业及工业的两年复合增速略超疫情前，第三产业的两年复合增速较疫情前虽仍有一定距离，但对经济增长的贡献率延续上升，服务业持续修复态势未改。从需求端看，投资、社零额两年复合增速仍低于疫情前，需求虽持续修复但修复力度落后于生产。其中，房地产投资保持了较高增长，制造业投资、基建投资两年复合增速依旧较低，居民收入结构及消费结构的扭曲带来国内消费倾向反弹节奏偏慢，但海外需求回暖带动出口实现了较高增长，内外需修复不平衡。从价格水平看，在海外大宗商品出现供需错配及国内“双碳”政策带来的上游减产预期影响下，上半年 PPI 出现快速上升，与 CPI 之差不断扩大，不过，随着全球供需错配逐步修正以及国内保供稳价政策效果显现，后续 PPI 涨幅或将持续回落。

宏观风险：虽然中国经济向常态化水平不断修复，但经济运行中仍面临多重风险与挑战。从外部环境看，中美大国博弈仍将持续，全球经济修复或会带来主要经济体宽松政策的边际调整，需关注其

带来的外溢效应对我国政策正常化及金融市场运行带来的扰动。同时，内部挑战依然不减：首先，虽然 PPI 涨势趋缓，但大宗商品价格高位运行对企业利润空间的挤压依然存在，需关注 PPI 回落的幅度和节奏；其次，地方政府收支压力依然较为突出，如何稳妥化解地方政府性债务风险依然是后疫情时代面临的巨大挑战；再次，信用风险释放虽然短期平静但仍在持续酝酿，尾部信用风险暴露的可能性加大；第四，虽然随着经济修复就业整体呈现改善态势，但就业结构性压力突出，尤其是青年人口及农民工的就业压力值得高度重视。这些挑战和风险的存在，不仅会对后续经济修复的节奏和力度产生约束，也对宏观调控提出了更高要求，需要综合考虑内外环境的变化、经济运行中存在的多重结构性风险精准施策，在进一步巩固前期经济复苏的成果同时妥善应对和缓释风险。

宏观政策：2021 年上半年宏观政策延续向常态化过度，稳杠杆政策成效显著。从货币政策看，货币供给与名义经济增速基本匹配，7 月初全面降准落地释放长期资金 1 万亿元，但货币政策稳健基调未改，下半年货币政策或坚持以我为主、总量适度、精准导向，进一步促进实体经济成本稳中有降。从财政政策看，财政收支紧平衡状态延续，政府性基金支出回落显著，下半年政府性基金支出有望加快，地方政府专项债发行也将提速，地方财政支出对基建投资的支撑作用或有一定加强，积极财政政策将继续聚焦呵护微观主体与促进就业，但仍需关注政府部门去杠杆对财政支出的约束。

宏观展望：虽有多重不均衡与多重压力共存，中国宏观经济仍不断向常态化水平回归，基数效应扰动下全年 GDP 季度增速或呈现“前高后低”走势，剔除基数效应后的复合年度增速将回归至潜在增速水平。

中诚信国际认为，2021 年中国经济持续修复的基本态势不改，供需缺口将不断收窄，宏观政策注重对于微观主体修复的呵护，并为未来政策相机抉择预留了空间。从中长期来看，中国市场潜力巨大，畅通内循环将带动国内供应链、产业链运行更为顺

图 1: 武汉市行政区划图

A map of Wuhan, China, showing its nine districts. The districts are color-coded and labeled as follows:

- Huangshi District (黄陂区):** Orange, located in the north.
- Xishui District (东西湖区):** Light orange, located in the northwest.
- Xishui District (汉阳区):** Yellow, located in the southwest.
- Xishui District (汉南区):** Light yellow, located in the south.
- Xishui District (汉川市):** Light green, located in the south.
- Xishui District (汉川市):** Light green, located in the south.
- Xishui District (汉川市):** Light green, located in the south.
- Xishui District (汉川市):** Light green, located in the south.
- Xishui District (汉川市):** Light green, located in the south.

武汉市为湖北省省会城市,是国家重点建设的国家中心城市之一,也是我国重要的工业、科教基地和综合交通枢纽,经济发展水平和财政实力于省内一枝独秀,需关注新冠肺炎疫情后经济与财政复苏情况

武汉市地处我国中部，是湖北省省会、全国副省级城市之一；也是我国重要的工业、科教基地和综合交通枢纽。武汉市下辖 13 个市辖区及 6 个功能区，其中 6 个功能区包括两个国家级经济技术开发区和一个国家级高新技术开发区。

国家战略层面，2016年，国务院出台的《促进中部地区崛起规划（2016至2025）》中指出：支持武汉建设国家中心城市、推动武汉城市圈大力实施创新驱动发展战略；以合肥、芜湖、武汉为中心积极打造平板显示器产业链，支持武汉、合肥建设存储器产业基地等。同年，国务院印发的《长江经济带发展规划纲要》则提出以长江黄金水道为依托，发挥上海、武汉、重庆的核心作用，以沿江主要城镇为节点，构建沿江绿色发展轴；增强武汉、长沙、南昌中心城市功能，促进三大城市组团之间的资源优势互补、产业分工协作、城市互动合作，加强湖泊、湿地和耕地保护，提升城市群综合竞争力和对外开放水平；加快上海国际航运中心、武汉长江中游航运中心、重庆长江上游航运中心和南京区域性航运物流中心建设，积极培育高端航运服务业态，大力发展江海联运服务；发挥上海、武汉、重庆等超大城市和南京、杭州、成都等特大城市引领作用；打造重庆西部开发开放重要支撑和成都、武汉、长沙、南昌、合肥等内陆开放型经济高地。2016年12月，国家发改委原则同意并支持武汉建设国家中心城市。

2018~2019 年，武汉市地区生产总值（GDP）分别为 14,847.29 亿元和 16,223.21 亿元，分别同比增长 8.0%和 7.4%。2020 年受新冠肺炎疫情的影响，全市实现地区生产总值 15,616.06 亿元，同比下降 4.7%，但 GDP 绝对值在湖北省内处于绝对领先地位，占湖北省全省 GDP 总量逾三成。分产业看，2020 年武汉市第一产业增加值 402.18 亿元，下降 3.8%，较一季度降幅收窄 32.6 个百分点；第二产业增加值 5,557.47 亿元，下降 7.3%，较一季度降幅收窄 38.1 个百分点；第三产业增加值 9,656.41 亿元，下降 3.1%，较一季度降幅收窄 34.6 个百分点。2021 年 1~6 月，武汉市实现 GDP8,251.45 亿元，按可比价格计算，比 2020 年同期增长 28.6%，比 2019 年同期增长 3.5%，经济复苏情况较好。

武汉市 2018~2020 年的一般公共预算收入分别为 1,528.70 亿元、1,564.12 亿元和 1,230.29 亿元，其中税收占比维持在 84%左右。同期，财政平衡率分别为 79.23%、69.92%和 51.11%，财政自给能力逐年弱化，2020 年受新冠肺炎疫情影响，中央加大对湖北省、武汉市的转移支付力度，导致财政平衡率进一步走低；政府性基金收入随土地市场行情变化有小幅波动。2021 年 1~6 月，武汉市一般公共预

算收入为 1,014.66 亿元，同比增加 71.90%，低于 2019 年同期（1,564.12 亿元）。

表 2：2018~2020 年武汉市经济及财政概况（亿元、%）

项目	2018	2019	2020
GDP	14,847.29	16,223.21	15,616.06
一般公共预算收入	1,528.70	1,564.12	1,230.29
其中：税收收入	1,294.21	1,320.34	1,041.06
政府性基金收入	1,895.57	1,744.39	1,529.02
一般公共预算支出	1,929.54	2,237.10	2,407.19
公共财政平衡率	79.23	69.92	51.11

资料来源：武汉市财政局官网，中诚信国际整理

2019 年末，武汉发现新型冠状病毒肺炎患者，此后确诊规模不断增加，呈爆发式增长态势。为防止病毒的过度扩散，继 2020 年 1 月 23 日武汉市宣布“封城”后，诸多省市开启了一级应急响应，截至 2020 年 1 月 27 日，除神农架外，湖北省所有城市进入“封城”状态，并全面停工停产，直至 2020 年 3 月末，湖北省各行各业方才开始陆续复工复产，至 2020 年 4 月 8 日湖北省武汉市才解除“封城”。目前，新冠肺炎疫情已经得到有效控制，尽管武汉市经济和政府财政收入短期内承压，但是随着各行各业复工复产且运营效率稳步提升，区域经济逐步企稳。

东湖高新区快速发展，为公司加快区内基础设施建设提供了良好的外部环境

东湖高新区于 1988 年创建成立，1991 年被国务院批准为首批国家级高新区，2001 年被原国家计委、科技部批准为国家光电子产业基地，即“中国光谷”，2007 年被国家发改委批准为国家生物产业基地，2009 年被国务院批准为第二家国家自主创新示范区，2011 年被中组部、国务院国资委确定为全国四家“中央企业集中建设人才基地”之一。2016 年 5 月，被国务院批准为全国首批双创示范基地；同年 8 月，湖北省被国务院批准为第三批自由贸易试验区，东湖高新区是核心区。2020 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 5 位，知识创造和技术创新能力居全国第 1 位，产业升级和结构优化能力居全国第 4 位，国际化和

参与全球竞争力居全国第 12 位，高新区可持续发展能力居全国 16 位。

东湖高新区自成立以来，结合资源禀赋优势，形成以光电子信息和生物技术为主的产业集群，华星光电、天马微电子、华为、华大基因、联影医疗、迈瑞医疗等企业，将区域总部或“第二总部”建设于东湖高新区内，此外，小米、科大讯飞、小红书、找钢网、尚德机构、猿辅导等 80 多家互联网领军企业也在东湖高新区设立“第二总部”，绿地集团、中海地产及碧桂园等房企也相继被引入，区域经济稳步发展，产业结构稳定。2018~2020 年，东湖高新区一般公共预算收入分别为 149.70 亿元、162.52 亿元和 137.70 亿元，其中税收收入分别为 142.03 亿元、146.52 亿元和 130.85 亿元，2020 年受新冠肺炎疫情影响小幅下滑，近三年税收占比保持在 90.00%以上。2018~2020 年，东湖高新区一般公共预算财政平衡率分别为 124.49%、73.63%和 66.45%。2019 年东湖高新区财政平衡率同比大幅度下降 50.86 个百分点，主要系新增上级转移支付 69.68 亿元，用于支持长江存储、光迅、华工激光等重大项目推进和军运会赛事保障工程支出增加导致一般公共预算支出陡增所致；2020 年受新冠肺炎疫情影响，东湖高新区一般公共预算收入同比减少 15.8%，一般公共预算支出仅同比减少 6.7%，其中卫生健康支出增长 564%，主要为保障医务人员临时性补助、定点医院和隔离场所改造及运行、医疗设备及防护物资采购、医患隔离人员食宿、核酸检测等疫情防控相关经费，上述原因导致当期财政平衡率进一步下滑。2018~2020 年，东湖高新区政府性基金收入分别为 156.12 亿元、235.42 亿元和 133.44 亿元，随土地市场行情的变化而有所波动。

东湖高新区在成为国家继中关村之后的第二个自主创新示范区和湖北自贸区核心区后，受益于国家及地方政府利好政策，整体竞争实力快速提升。

业务运营

湖北科投作为东湖高新区最重要的投融资及建设主体，经过多年发展，公司已形成基础设施建设、园区开发、重大产业项目投资、商品房销售、物业管理、汽车销售和科技金融等多种业务形态。2020 年受新冠肺炎疫情影响，公司多个业务板块营业收入产生不同程度下滑。

表 3：公司主要板块收入结构及占比（亿元、%）

收入	2018	2019	2020	2021.1-6
建设管理费	1.35	1.20	1.81	0.73
产业园区开发与运营	5.97	7.64	5.77	2.92
商品房销售	3.93	0.52	0.05	0.00
道路施工	0.15	0.26	0.21	0.03
汽车销售维修	2.74	2.25	1.78	0.76
电子产品	0.23	0.18	0.23	0.06
其他	2.72	3.40	3.79	2.18
合计	17.09	15.44	13.63	6.68
占比	2018	2019	2020	2021.1-6
建设管理费	7.90	7.77	13.29	10.94
产业园区开发与运营	34.93	49.48	42.30	43.73
商品房销售	23.00	3.37	0.38	0.00
道路施工	0.88	1.68	1.55	0.45
汽车销售维修	16.03	14.57	13.03	11.34
电子产品	1.35	1.17	1.67	0.91
其他	15.92	22.02	27.79	32.62
合计	100.00	100.00	100.00	100.00

注：1、产业园区开发与运营板块包括物业租赁、物业管理及厂房和办公楼销售；2、其他业务包括信息官网经营、有轨电车客运、贸易、水电费以及利息收入等。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

公司工程建设业务项目量不断增加，业务可持续性较强，但随着项目建设的推进，未来投资规模较大，存在一定的资本支出压力

公司主要负责高新区内骨干路网道路、水电网、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。运营模式上，公司实施项目主要采取代建模式操作。每年年初，由管委会下达当年城建项目建设计划，纲领性指导公司承建当年度基建项目建设。公司接受委托之后，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。2017 年 9 月前，公司根据《武汉东湖新技术开发区管委会关于政府投资资本建设

项目建管理费收取标准的通知》（武新管计〔2007〕1 号）于每年末按照不超过未完工项目当年工程进度产值的 1.5% 计提代建管理费收入；2017 年 9 月后，公司根据《关于加强东湖高新区政府投资项目建设管理费管理的意见》于每年末按照未完工项目当年工程进度的具体产值对应的比例计提代建管理费收入。

公司自成立以来，先后参与了东湖高新区内产业园区配套设施和道路建设，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。截至 2021 年 3 月末，公司主要代建项目中在建项目计划总投资 202.87 亿元，已经完成投资 165.19 亿元，尚需投资 37.68 亿元；拟建项目计划总投资 18.01 亿元，业务可持续性较强。

表 4：截至 2021 年 3 月末公司主要代建项目情况（亿元）

项目名称	计划建设时间	总投资	已投资
在建			
湖北省科技馆新馆	2016~2021	5.98	10.67
豹澥新镇还建社区三期	2019~2021	19.87	2.02
光谷大道（泉岗北路-龙泉小路）	2013~2021	2.51	4.67
关东还建社区	2017~2022	1.73	3.56
武汉市交通学校还建工程	2018~2021	1.63	2.48
高新五路（光谷四路-神墩一路）	2012~2021	3.10	0.70
关东、湖口片区末期工程	2017~2022	7.05	6.05
豹澥新春片棚户区改造	2015~2021	14.96	16.82
光谷大道南延线	2017~2021	44.14	38.76
雄楚大街改造（楚平路-三环立交）	2013~2021	73.75	67.89
武汉东湖新技术开发区光谷火车站（东、西广场）建设项目	2015~2021	28.15	11.57
合计	-	202.87	165.19
拟建			
光谷三十八小	2021~2023	3.43	-
光谷中心城项目（光谷生态走廊二期工程）	2021~2022	9.54	-
光谷中心城项目（星河公园）	2021~2022	0.88	-
光谷中心城项目（光谷第六初级中学）	2021~2023	2.40	-
光谷中心城项目（东社区卫生服务中心）	2021~2022	1.12	-
光谷中心城项目（西社区卫生服务中心）	2021~2022	0.64	-
合计	-	18.01	-

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

公司园区开发业务项目量充足；园区运营业务稳步发展，但新冠肺炎疫情对2020年租赁业务收入产生一定的负面影响

园区开发形成经营性物业主要分为两种方式，第一种为自建模式，公司通过招拍挂取得土地，自筹资金对园区进行开发，通过将已建成的物业租赁或者出售给产业园区内的企业以实现资金平衡，如公司投资建设运营的光谷软件园、汽车电子产业园和生物创新园等；第二种为定制模式，主要针对省、市级引进的世界知名企业，公司通过招拍挂取得土地之后，根据引进企业的设计要求建设厂房，通过长期租赁厂房的方式实现资金平衡，如公司投资开发运营的富士康厂房公租房、施耐德厂房和圣戈班厂房等。

在建项目方面，截至2021年3月末，公司在建产业园项目主要包括光谷中心城项目、创新园二期项目和数字经济产业园等，计划总投资360.85亿元，已投资115.99亿元，还需投资244.86亿元，后期面临较大的投资压力。

表5：截至2021年3月末公司在建产业园区项目（亿元）

项目名称	开竣工时间	总投资	已投资
武汉东湖综合保税区光电子产业园	2018~2021	10.02	6.53
武汉东湖综合保税区光谷城市货站项目	2019~2021	0.35	0.21
创新园二期	2019~2027	50.58	0.89
光谷中心城项目	2015~2025	204.99	102.33
光谷国际人才自由港·武汉未来科技城青年社区项目	2019~2024	45.39	5.19
数字经济产业园	2020~2025	49.53	0.83
合计	-	360.85	115.99

注：合计数和明细加总数不一致系对数据进行四舍五入所致。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

物业租赁方面，截至2021年3月末，公司所持物业出租率约为79.22%。出于招商引资需要，公司对外出租物业价格通常低于市场价格，因此管委会给予公司适度的招商补贴。受新冠疫情影响，武汉市政府出台“三免六减半”租金减免政策，即对承租国有资产类经营用房的中小微企业，3个月房租免收，6个月房租减半，公司积极响应该政策，该政策的实施对公司2020年全年的物业租赁收入产生较大的负面影响。2018~2020年，公司获得的租金差价补贴分别为1.39亿元、2.05亿元和0.10亿元。

表6：截至2021年3月末公司主要物业资产租金收入情况

资产名称	可租赁物业面积 (万平方米)	已出租面积 (万平方米)	租金（万元）	
			2020	2021.1~3
光谷生物城生物创新园	43.44	43.01	6,062.70	1,065.42
光谷软件园	12.86	10.65	6,889.15	2,151.65
光谷软件园E3	1.26	1.26	352.22	148.66
汽车电子产业园	8.16	7.26	1,698.74	384.72
富士康厂房公租房	22.27	19.89	1,863.01	856.1
联想家园	4.40	4.40	441.42	5.93
新芯花园	4.22	4.22	461.15	14.89
关东工业园	0.58	0.58	57.45	40.47
光谷生物城	1.96	1.92	340.09	137.34
公共服务中心	10.47	5.29	599.27	157.71
庙山厂房	1.50	1.50	396.23	104.01
圣戈班厂房	1.06	1.06	360.00	0.00
施耐德厂房	2.51	2.51	583.01	75.25
霍尼韦尔厂房	1.66	1.66	403.4	49.85
未来城起步区一期	57.95	31.60	6,386.48	894.94

医药院	12.00	11.50	2,422.00	981.00
新行政服务中心	10.47	7.57	682.59	157.71
合计	196.77	155.88	29,998.91	7,225.65

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

除物业租赁外，公司还将部分园区厂房、办公楼等物业资产直接向园区企业出售，2018~2020 年，公司分别实现物业销售面积 16.96 万平方米、11.02 万平方米和 4.76 万平方米，2020 年受新冠肺炎疫情影响，物业销售面积大幅减少，2021 年 1~3 月，公司暂未实现物业销售。

公司产业投资业务平稳运营,所投产业为国家、省、市重点项目,未来投资收益有望成为公司重要的利润增长点

为推动高新区的产业发展，形成良好的产业集群，公司先后投资了武汉新芯 12 英寸芯片生产线及配套工程项目、武汉天马微电子 4.5 代 TFT 项目、武汉华星第六代面板生产线等项目。

公司联合湖北紫光国器科技控股有限公司、国家集成电路产业基金、湖北省地方基金以长江存储科技控股有限责任公司（以下简称“长江存储”）为载体共同投资国家存储器基地项目，2016 年末，长江存储主导的国家存储器基地正式动工，计划建设三座 3D-NAND Flash 厂房。第一阶段的厂房已于 2017 年完成建设。截至 2021 年 3 月末，公司持有长江存储 13.39% 的股份，账面价值约为 73.77 亿元。

武汉天马微电子有限公司（以下简称“武汉天马”）主要从事液晶显示器及相关材料、设备、产品的设计、制造及销售。2014 年 9 月，天马微电子股份有限公司（以下简称“深天马 A”）通过发行 1.32 亿股购买湖北科投持有的武汉天马 90% 的股权。截至 2021 年 3 月末，公司持有深天马 A 股票比例为 8.00%，公允价值约为 27.52 亿元。

光谷产业投与 TCL 科技集团股份有限公司（以下简称“TCL 集团”）子公司深圳市华星光电技术有限公司（以下简称“华星光电”）共同出资投资建设“第 6 代 LTPS (OXIDE) • LCD/AMOLED 面板生产

线项目”（以下简称“t3 项目”）和武汉华星第 6 代柔性 LTPS-AMOLED 显示面板生产线项目（以下简称“t4 项目”）。t3 项目的投资建设主体为武汉华星光电技术有限公司（以下简称“武汉华星”），2020 年 5 月 29 日，TCL 集团发布公告称，拟购买光谷产业投持有的武汉华星 39.95% 股权。2020 年 6 月 13 日，TCL 集团发布公告《发行股份、可转换公司债券及支付现金购买资产并募集配套资金报告书（草案）（修订稿）》（以下简称“报告书”），报告书称“上市公司与光谷产业投协商确定武汉华星 39.95% 股权的交易作价为 42.17 亿元。上市公司拟以发行股份的方式支付交易对价的 47.43%，即 20.00 亿元；以发行可转换公司债券的方式支付交易对价的 14.23%，即 6.00 亿元；以现金方式支付交易对价的 38.34%，即 16.17 亿元。”，截至 2021 年 3 月末，光谷产业投已收到交易保证金 8.00 亿元，且于 2020 年 11 月完成了股票和可转债的交割。t4 项目由武汉华星光电半导体显示技术有限公司（以下简称“武汉华星半导体”）投资建设，武汉华星半导体成立于 2017 年 3 月，由华星光电、湖北省长江合志股权投资基金合伙企业（有限合伙）、武汉光半导体显示产业发展基金合伙企业（有限合伙）和光谷产业投共同出资设立。截至 2021 年 3 月末，公司对 t4 项目持股比例为 37.62%，账面价值为 88.34 亿元。

产业基金投资方面，光谷产业投以有限合伙人的形式（LP）参与重大产业基金运作，通过设立专项产业基金，对接国家、省、市各类产业引导基金，重点支持战略新兴产业项目的直接投资、并购重组等。截至 2021 年 3 月末，公司参与的重点产业基金总规模为 656.80 亿元，公司认缴出资额为 104.41 亿元，尚需投入 11.75 亿元。

表 7：截至 2021 年 3 月末公司重点产业基金投资概况（亿元）

项目	基金规模	认缴出资额	实缴出资额
中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	400.00	10.00	10
武汉光谷半导体显示产业发展基金合伙企业（有限合伙）	76.00	56.80	56.80
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	10.36
湖北小米长江产业基金合伙企业（有限合伙）	120.00	20.00	14.00
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	1.50
合计	656.80	104.41	92.66

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

汽车销售与维修业务丰富了公司的收入来源,但销售情况呈下滑趋势;公司商品房开发业务规模及项目储备量较小,可持续性一般

表 8：2018~2021 年 3 月公司汽车销售情况（万元、台）

项目	2018		2019		2020		2021.1~3	
	销售额	台数	销售额	台数	销售额	台数	销售额	台数
马自达	16,609.71	1,118	13,545.62	954	10,879.62	799	2,110.16	163
奔腾及红旗	71.95	3	-	-	-	-	-	-
风神	8,810.19	927	6,673.83	687	5,000.31	546	928.54	110
合计	25,491.85	2,048	20,219.45	1,641	15,879.93	1,345	3,038.70	273

注：合计数与各项目明细加总额不符主要系对数据进行四舍五入所致。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

公司子公司光谷建投开发了商品房住宅楼盘中谷苑和梅花坞,共投资 7.31 亿元,均已完成销售,合计回款 10.96 亿元。公司子公司之寓置业有限公司¹（以下简称“之寓置业”）开发了中国长江动力集团有限公司搬迁配套职工限价房项目,预计总投资 7.30 亿元,截至 2021 年 3 月末,已投资 6.43 亿元,已回款 6.69 亿元。公司暂无其他在建及拟建商品房项目,该业务可持续性一般。

战略规划及管理

公司法人治理结构较为完善,但由于下属子公司较多,部分子公司还归属于东湖高新区管委会直接管理,公司对下属企业的管控能力仍待加强;战略规划符合东湖高新区管委会对公司的定位,后续业务

公司通过子公司武汉龙泰汽车销售服务有限公司进行汽车销售及维修业务,业务范围包括一汽、马自达轿车汽车销售,汽车配件、橡胶制品、金属材料、五金工具的销售;同时兼营二手车置换、销售,汽车技术信息咨询服务、汽车总成修理、汽车大修、汽车维护,汽车零部件新产品研发、销售。公司汽车销售以 4S 店销售服务为主,以二级城市展厅、政府采购销售服务为辅。公司与一汽马自达汽车销售有限公司、一汽轿车销售有限公司等签订授权代理合同。2018~2021 年 3 月,公司实现汽车销售和维修收入分别为 2.55 亿元、2.02 亿元、1.59 亿元和 0.30 亿元,主要来自于马自达汽车和风神汽车。

发展较有潜力

公司建立了包含董事会、股东会、监事会和经理层的现代企业制度的治理结构,制定了严格的内部审计管理、工程管理、财务管理和人力资源管理,形成了集中控制、分级管理、责权分明的管理机制,为公司的合规、有效率地经营奠定了基础。然而,公司下属子公司较多,部分子公司还归属于东湖高新区管委会直接管理,公司内部治理结构和控制制度仍有待进一步理顺,对下属企业的管控能力仍待加强。

战略规划方面,作为东湖高新区主要的投资和建设主体以及资产管理中心,公司未来发展与东湖开发区整体规划紧密相连。“十四五”期间,公司将

权全部转让给公司子公司光谷置业（武汉）有限公司。

¹ 之寓置业有限公司原为武汉科技开发有限公司的全资子公司。2018 年 8 月 7 日,武汉科技开发有限公司将其所持之寓置业有限公司 100%股

围绕服务世界光谷建设和东湖高新区的产业发展需要，以深化改革为手段，着力构建多元融资格局，以产业投资为主线、以园区发展为基础、以功能配套服务为保障，聚焦主业谋高质量发展，努力构建“科技园区+产业集群+城市配套+上市公司”四位一体的商业模式，打造成为中国光谷的“产业培育商”和“城市服务商”，力争发展成为理念领先、模式领先、运营管理高效、具有影响力的国有资本投资运营集团。

总体来看，公司治理结构较为完善，但由于下属子公司较多，部分子公司还归属于东湖高新区管委会直接管理，公司对下属企业的管控能力仍待加强；其战略规划符合东湖高新区管委会对公司的定位，后续业务发展较有潜力。

财务分析

以下分析基于公司提供的经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2018~2020 年财务报告以及未经审计的 2021 年半年度财务报表。公司各期财务报表均按照新会计准则编制，本报告使用财务数据均为各期财务报告期末数。

盈利能力

公司收入结构较为多元化,主要来源于产业园区开发与运营和汽车销售维修;受新冠疫情影响,公司 2020 年收入及毛利水平均表现不佳,盈利能力较差;因公司期间费用率不断提高,公司利润被严重侵蚀,利润实现主要依赖产业投资项目收益和政府补贴

公司收入结构较为多元化，主要来源于产业园区开发与运营和汽车销售维修，但近年来公司营业总收入呈减少趋势。2019 年营业总收入下滑主要系当期公司暂无集中结算的商品房项目，故该板块收入较上年相比有所下滑；2020 年主要系新冠肺炎疫情导致武汉全市停工停产多月以及公司对园区内中小微企业免租，对产业园区开发与运营、汽车销

售维修和商品房销售产生了不同程度的负面影响所致。近三年，公司无新增商品房销售项目，商品房销售收入为历史项目销售所得。

2020 年公司营业毛利率大幅减少，主要系营业收入占比最大的产业园区开发与运营板块毛利率大幅下降所致，公司响应武汉市政府出台“三免六减半”租金减免政策导致该板块营业收入有所减少而人工成本和资产折旧等成本较为固定，毛利率随着营业收入的下滑而有所减少。2021 年 1~6 月，随着租赁业务运营情况的好转，产业园区开发与运营板块毛利率大幅增加。

表 9：近年来公司主要板块毛利率情况（%）

毛利率	2018	2019	2020	2021.1-6
建设管理费	80.59	80.42	69.88	55.94
产业园区开发与运营	17.48	21.94	-35.39	31.82
商品房销售	32.72	33.61	68.98	-
道路施工	41.28	29.03	36.80	36.11
汽车销售维修	8.08	8.02	8.06	13.39
电子产品	14.41	25.81	31.15	64.19
其他	33.25	33.97	47.02	57.67
综合毛利率	27.14	27.67	9.78	41.11

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

公司期间费用以财务费用和管理费用为主。财务费用方面，公司用于基础设施建设项目的借款利息均资本化处理，用于产业投资项目的借款利息则费用化处理，随着公司在产业项目投资的力度加大，公司的财务费用持续增长，带动公司期间费用亦不断增长。近年来，公司营业收入有不同程度的下滑，使得同期期间费用率大幅提高，对公司利润形成较大程度的侵蚀。

从利润结构来看，受期间费用率较高的影响，公司利润的实现主要依靠投资收益、公允价值变动损益和政府补贴。公司投资收益和公允价值变动损益主要来自于华星光电 t3、t4 项目，在会计处理上，公司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，将投资股份回售权作为嵌入衍生金融工具计入以公允价值计量且其变动计入其当期损益的金融资产。2021 年上半年，公司投资收益呈亏损状态主要系华星光电 t4 项目尚未盈利导致以权益法核算的长期

股权投资收益为负，同时由于公司对华星光电 t4 项目采用混合金融工具计量，每年可获得一定规模的公允价值变动收益。政府补贴方面，每年管委会在物业租赁差价、有轨电车运营等方面给予公司一定的补贴，计入其他收益和营业外收入，2018~2020 年及 2021 年 1~6 月，公司分别获得财政补贴 2.97 亿元、4.63 亿元、3.17 和 2.14 亿元。

表 10：近年来公司盈利能力相关指标（亿元、%、X）

项目	2018	2019	2020	2021.1-6
期间费用合计	7.76	10.62	11.89	6.95
其中：财务费用	4.74	6.95	7.96	4.65
营业总收入	17.09	15.44	13.63	6.68
期间费用率	45.44	68.79	87.20	103.97
利润总额	5.06	3.38	5.04	1.55
经营性业务利润	-1.73	-3.41	-8.35	-2.38
其中：其他收益	2.60	4.54	3.09	2.08
公允价值变动收益	5.15	2.36	8.98	4.87
投资收益	1.05	3.41	5.70	-1.00

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

资产质量

受建设开发类业务持续发展及产业投资力度加大的共同影响，公司总资产持续上升；高新区管委会回购其他股东股权并对公司现金增资，公司净资产得以夯实，但债务规模的不断增加使得公司财务杠杆比率有所提高；总体资产流动性一般，收益性尚可

随着业务持续发展，公司总资产规模波动上升，公司资产以非流动资产为主，截至 2020 年末，非流动资产占总资产的比重为 67.49%，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。其中，可供出售金融资产与长期股权投资均为产业项目直接投资或基金投资，截至 2020 年末，上述科目余额较上年末分别增加 12.03 亿元和 37.03 亿元，可供出售金融资产的增加主要系公司对长江存储追加投资 10.95 亿元以及公司持

有深天马 A、天风证券和上海蔚来汽车有限公司的股权相应的公允价值增加 11.97 亿元所致；长期股权投资余额的增加主要系公司增加对湖北集成电路产业投资基金股份有限公司、国家集成电路产业投资基金二期股份有限公司（以下简称“集成电路基金二期”）、华星光电 t4、TCL 科技集团股份有限公司和湖北小米长江产业基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“湖北小米”）等项目的股权投资所致。截至 2020 年末，公司投资性房地产因正常折旧而小幅减少，其他非流动资产则同存货相似，随着代建项目的推进而增加。截至 2021 年 6 月末，非流动资产较上年末增加 2.16%，其中可供出售金融资产为 0 主要系会计科目调整²所致，根据资产性质的不同分别调整至长期股权投资、其他权益工具投资、交易性金融资产和债权投资；长期股权投资较上年末增加 11.06%，主要系公司持有的集成电路二期、湖北小米账面价值增长所致。

流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。其中，公司应收账款主要系应收高新区财政局的代建款；其他应收款对象主要为高新区管委会、高新区财政局和高新区土储中心，2020 年末同比增加 27.69 亿元主要系对长江存储应收借款及利息增加所致；存货主要为代建项目及园区开发成本，2020 年末同比减少 36.22%主要系开发成本结转所致。截至 2021 年 6 月末，公司流动资产较上年末增加 19.53%，主要系货币资金、交易性金融资产、应收账款和存货大幅增加所致，其中，货币资金较上年末增加 20.13%，主要原因在于当期公司加大银行贷款提款力度，并增加了公司债和中期票据的发行；同期末，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产余额减少至 0，同时新增交易性金融资产，主要系会计科目调整所致；随着对高新区财政局应收代建款的增加，公司应收账款

² 财政部于 2017 年 3 月 31 日发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述

准则统称“新金融工具准则”）；财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）；财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会〔2018〕35 号）。根据相关要求，境内非上市公司 2021 年起执行新会计准则。

有所增长；存货较上年末大幅增加 16.27%，主要系子公司光谷建投的项目开发成本增加所致。

资产质量方面，公司资产主要为代建项目和园区开发成本、股权直投项目、基金投资项目和投资性房地产，项目周期均较长，资产流动性一般；2020 年受新冠肺炎疫情影响公司毛利率大幅下滑，但近年来整体收益性尚可。

应收类款项方面，截至 2021 年 6 月末，公司应收类款项占总资产的比重为 15.03%，应收对象主要系高新区管委会以及相关部门，款项回收有保障，但仍对公司资金造成一定占用。

表 11：近年来公司主要资产情况（亿元、%）

项目	2018	2019	2020	2021.1~6
货币资金	170.77	160.25	181.83	218.43
应收账款	77.80	89.74	117.76	126.70
其他应收款	140.76	156.52	184.20	177.73
存货	103.95	127.63	81.40	94.65
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10.04	12.41	20.54	0.00
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	91.67
流动资产合计	514.32	561.82	610.90	730.22
可供出售金融资产	125.85	151.52	163.55	0.00
长期股权投资	139.11	179.44	216.46	240.41
投资性房地产	81.91	77.05	75.17	79.15
其他非流动资产	453.23	537.81	710.62	733.41
非流动资产合计	864.46	1,027.99	1,268.10	1,295.55
资产合计	1,378.78	1,589.81	1,879.00	2,025.77
应收类款项/总资产	16.37	16.02	16.36	15.03

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

近年来公司所有者权益逐年增加，主要系高新区管委会的增资和政府资本性投入。2018 年，公司实收资本增加 55.16 亿元，主要由资本公积转增资本而来；2019 年，高新区管委会回购华能贵诚和国开基金所持公司的全部股权，并以现金增资 34.89 亿元；2020 年，高新区管委会对公司货币增资 22.90 亿元，其中 6.94 亿元用于回购五矿国际信托有限公司持有的公司股份，此次股权变更后，公司实收资本增加至 289.94 亿元，高新区管委会持有公司 100% 股权；2021 年上半年，高新区管委会继续对公司货币增资 15.96 亿元。资本公积方面，2018 年，公司本部收到股东资本性投入 22.20 亿元，光谷建

设收到资本性投入 17.59 亿元及光谷交通收到资本性投入 2.43 亿元，根据高新区财政局和公司董事会决议，调增实收资本 43.42 亿元；截至 2019 年末，公司资本公积较 2018 年末增加 8.95 亿元，主要系高新区财政局向子公司光谷建设拨付财政资金所致；2020 年及 2021 年 1~6 月，公司收到股东资本性投入分别为 27.65 亿元和 3.68 亿元，资本公积增加至 246.14 亿元。此外，2020 年末其他权益工具大幅增加主要系公司新增发行永续期公司债和永续期中期票据所致。

资本结构方面，公司负债以非流动负债为主，近年来占总负债的比重在 70% 以上，截至 2021 年 6 月末，长期借款、应付债券和长期应付款分别占非流动负债的 63.91%、19.55% 和 9.98%，其中长期应付款主要为融资租赁借款、信托借款和基金融资租赁借款。流动负债主要包括其他应付款和一年内到期的非流动负债，其中，其他应付款主要系应付高新区财政局等单位的项目往来款，2021 年 6 月末，公司将原计入预收款项科目的部分款项（主要系高新区管委会就代建项目预先拨付的工程款）转入其他应付款核算，当期末预收款项较上年末大幅减少 99.50%，其他应付款较上年末增加 55.89%；公司一年内到期的非流动负债主要系一年内到期的长期借款和应付债券，2021 年 6 月末大幅增至 219.86 亿元。公司债务以长期债务占主导的结构符合公司的业务特征，总债务规模持续增加带动总资本化比率亦有所增长。

表 12：近年来公司主要负债、权益及资本结构情况（亿元、%）

项目	2018	2019	2020	2021.6
预收款项	33.58	35.86	33.84	0.17
其他应付款	61.36	65.11	77.70	121.13
一年内到期的非流动负债	103.69	109.14	216.08	219.86
流动负债合计	216.51	224.96	341.05	353.06
长期借款	386.81	440.78	545.77	649.00
长期应付款	116.77	111.75	108.64	101.36
应付债券	118.70	210.47	212.28	198.50
非流动负债合计	627.45	782.43	914.73	1,015.54
负债合计	843.96	1,007.39	1,255.78	1,368.60
实收资本	239.09	273.98	289.94	305.90
其他权益工具	30.00	30.00	30.00	45.01

资本公积	207.63	216.58	243.07	246.14
所有者权益合计	534.81	582.42	623.22	657.17
短期债务/总债务	0.16	0.13	0.20	0.19
总资本化比率	57.83	60.06	63.36	63.97

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

现金流及偿债能力

2020年公司经营活动净现金流同比下滑,投资活动现金缺口的持续扩大使得公司仍面临一定的筹资压力;公司短期债务大幅增加,导致货币资金无法对短期债务完全覆盖,面临一定的短期偿债压力

公司经营活动现金流入和流出主要是公司收到的东湖高新区管委会拨付³的代建工程款和支付给施工单位的工程款,以及其他相关的资金往来,2020年,公司收到土地储备中心项目款、深天马借款及利息等款项增加使得收到其他与经营活动有关的现金同比增加 57.30%,同时,公司向长江存储提供的借款及支付的各类工程项目款大幅增加导致支付其他与经营活动有关的现金大幅增加 171.80%,当期经营活动现金流净额同比有所下滑。公司的现金支出主要体现在投资活动上,公司将部分建设项目的支出以及产业投资项目的支出计入了投资活动现金流出,由于公司代建项目支出较大,同时加大了产业投资力度,公司投资活动现金流持续呈现净流出状态,且现金缺口逐年扩大。投资活动产生的现金流缺口基本依靠筹资活动弥补,公司主要依靠银行借款筹资,且近年来借款收到的现金维持在较大规模,同时偿还债务支付的现金呈减少趋势,公司筹资活动净现金流有所增加。

偿债指标方面,公司债务规模持续扩张,经营活动净现金流和 EBITDA 对公司债务本息的覆盖能力均较弱。2020 年末,公司短期债务大幅增加,导致货币资金无法完全覆盖短期债务,面临一定的短期偿债压力。

表 13: 近年来公司现金流及偿债指标情况 (亿元、X)

项目	2018	2019	2020	2021.6
经营活动净现金流	-9.75	41.43	4.88	1.60

³经营活动现金流入包括子公司光谷建设实施基础设施代建业务获得的政府财政回款,本部及其他子公司获得回款在投资活动现金流入中核算。

投资活动净现金流	-124.46	-135.68	-151.96	-70.58
筹资活动净现金流	113.90	83.71	169.25	105.58
总债务	733.51	875.94	1,077.72	1,166.55
短期债务	115.91	117.80	218.66	222.21
货币资金	170.77	160.25	181.83	218.43
总债务/EBITDA	53.19	64.28	60.97	-
EBITDA 利息覆盖倍数	0.29	0.24	0.30	-
经营活动净现金流/总债务	-0.01	0.05	0.005	-
经营活动净现金流利息覆盖倍数	-0.21	0.74	0.08	-
货币资金/短期债务	1.47	1.36	0.83	0.98

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

公司的备用流动性较为充足,对外担保规模较高,面临一定的或有负债风险

截至 2021 年 6 月末,公司总债务为 1,166.55 亿元,其中,2021 年 7~12 月及 2022~2023 年到期债务分别为 74.26 亿元、161.57 亿元和 98.11 亿元,面临较大的偿债压力。

截至 2021 年 6 月末,公司共获得银行等金融机构的授信额度 1,461.96 亿元,其中未使用授信额度为 658.73 亿元,备用流动性较为充足。

截至 2021 年 6 月末,公司以账面价值 48.31 亿元的土地、房产、应收账款等资产为借款提供抵押和质押,受限资产占总资产的比例为 2.38%。

截至 2021 年 6 月末,公司对外担保余额合计为 250.60 亿元,占公司净资产的 38.13%,占比相对较高,存在一定的或有风险。被担保方主要有武汉华星、武汉高科国有控股集团有限公司、武汉左岭新城开发投资有限公司和武汉葛化集团有限公司等。

过往债务履约情况:根据公司提供的《企业信用报告》及相关资料,截至 2021 年 8 月 23 日,公司不存在未结清不良信贷记录和已结清不良信贷记录。

外部支持

支持能力

算。

资源投入及协调能力：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“中国光谷”品牌优势、已形成的以光电子信息为主导的高新技术产业集群、研发能力很强的创新优势以及国家对自主创新示范区的支持政策带动下，东湖高新区有望迎来良好的发展机遇。整体看，东湖高新区之于武汉市有着非常重要的地位，具备向区域内企业协调一定金融及产业资源的能力。

支持意愿

区域垄断性及地位重要性：公司作为东湖高新区内最重要的投资建设主体，区域地位较突出，具备较强的区域专营性，地位十分重要。

历史支持记录：从历史获得支持情况来看，公司主要在资本金注入和政府补助方面获得高新区管委会的大力支持。2018~2020 年及 2021 年 1~6 月，公司获得的政府资本性投入分别为 42.22 亿元、48.39 亿元、50.55 亿元和 19.64 亿元；同时，根据《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），东湖高新区土地净收益原则上主要安排给湖北科投使用，由公司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。政府补助方面，高新区管委会每年给予公司一定的财政补贴以支持公司发展，2018~2020 年及 2021 年 1~6 月，公司分别获得财政补贴 2.97 亿元、4.63 亿元、3.17 亿元和 2.14 亿元。

中诚信国际认为，鉴于东湖高新区持续向好的发展态势、公司在东湖高新区重要的地位，以及公司在历史上获得当地政府在资金注入和政府补助等方面的有力支持，预计公司将继续获得股东及各方支持。

评级结论

综上所述，中诚信国际评定湖北省科技投资集

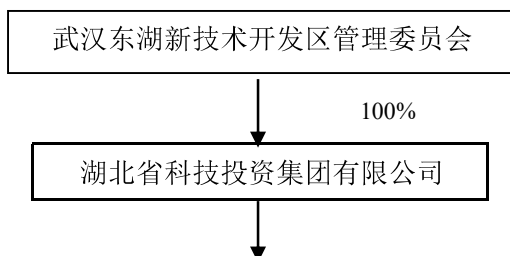
团有限公司主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定；评定“2021 年第二期湖北省科技投资集团有限公司公司债券”的债项信用等级为 **AAA**。

中诚信国际关于 2021 年第二期湖北省科技投资集团有限公司 公司债券的跟踪评级安排

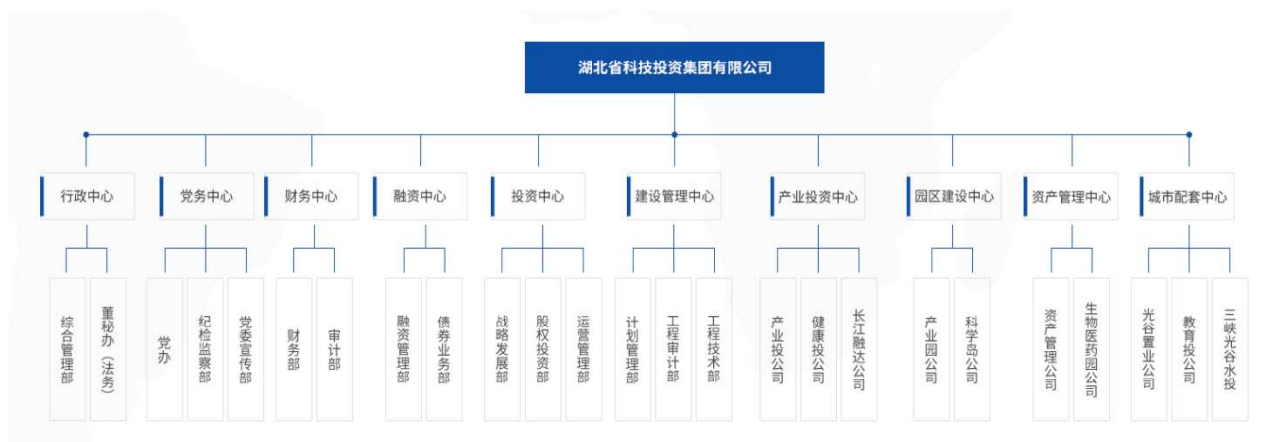
根据国际惯例和主管部门的要求,我公司将在本次债券的存续期内对其每年进行跟踪评级。

我公司将在本次债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。我公司将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行人发生可能影响信用等级重大事件,应及时通知我公司,并提供相关资料,我公司将就该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,并根据监管要求进行披露。

附一：湖北省科技投资集团有限公司股权结构图及组织结构图(截至2021年6月末)



全称	注册资本（万元）	持股比例（%）
武汉光谷资产投资管理有限公司	10,000.00	100.00
武汉光谷金融控股集团有限公司	2,000,000.00	54.61
武汉未来科技城投资建设有限公司	120,000.00	76.25
武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司	196,739.38	100.00
武汉东湖综合保税区建设投资有限公司	150,000.00	100.00
武汉光谷建设投资有限公司	55,681.01	89.80
武汉光谷生物医药产业园发展有限公司	29,369.44	85.61
湖北省科技投资集团（香港）有限公司	20,000.00	100.00
武汉长江融达电子有限公司	14,956.57	73.33
武汉光谷交通建设有限公司	160,000.00	66.88
武汉光谷中心城建设投资有限公司	200,000.00	92.50
武汉光谷产业投资有限公司	1,000,000.00	100.00
武汉光谷产业园建设投资有限公司	25,000.00	100.00
武汉摩科建设发展有限公司	1,000.00	100.00
武汉金融港开发有限公司	20,000.00	100.00
武汉光谷节能科技园有限公司	20,000.00	100.00
开元武汉光谷流芳新镇开发有限责任公司	5,000.00	100.00
光谷置业（武汉）有限公司	100,000.00	100.00
武汉光谷教育建设投资有限公司	23,080.00	100.00
光谷科学岛（武汉）有限公司	100,000.00	100.00
武汉光谷爱计算有限公司	40,000.00	100.00
武汉光谷健康产业股权投资管理有限公司	250,000.00	100.00



资料来源：公司提供，中诚信国际整理

附二：湖北省科技投资集团有限公司财务数据及主要指标（合并口径）

财务数据（单位：万元）	2018	2019	2020	2021.6
货币资金	1,707,734.94	1,602,522.30	1,818,298.28	2,184,263.05
应收账款	777,986.40	897,379.27	1,177,621.78	1,267,016.90
其他应收款	1,407,614.69	1,565,160.53	1,842,045.77	1,777,331.25
存货	1,039,545.43	1,276,346.34	814,032.18	946,502.52
长期投资	2,649,512.69	3,313,212.54	3,815,840.30	3,833,611.53
在建工程	309,228.41	421,382.68	666,649.71	711,595.52
无形资产	66,927.39	74,110.63	33,352.19	32,913.66
总资产	13,787,757.61	15,898,120.85	18,789,962.14	20,257,711.96
其他应付款	613,617.09	651,093.33	777,013.67	1,211,310.98
短期债务	1,159,116.90	1,178,042.73	2,186,635.17	2,222,104.24
长期债务	6,176,013.28	7,581,404.12	8,590,569.91	9,443,411.71
总债务	7,335,130.18	8,759,446.85	10,777,205.08	11,665,515.96
总负债	8,439,621.47	10,073,902.27	12,557,798.23	13,685,992.74
费用化利息支出	49,281.23	74,754.64	97,155.37	-
资本化利息支出	420,579.00	486,291.91	491,820.22	-
实收资本	2,390,944.09	2,739,846.09	2,899,441.09	3,059,011.09
少数股东权益	398,007.37	375,905.16	411,478.07	452,015.40
所有者权益合计	5,348,136.14	5,824,218.57	6,232,163.91	6,571,719.22
营业总收入	170,892.58	154,418.68	136,333.01	66,817.20
经营性业务利润	-17,304.30	-34,056.32	-83,463.64	-23,761.92
投资收益	10,533.93	34,098.00	57,008.38	-10,032.87
净利润	32,024.59	26,588.19	22,886.53	2,885.76
EBIT	99,900.54	108,534.91	147,572.15	-
EBITDA	137,913.95	136,262.55	176,770.69	-
销售商品、提供劳务收到的现金	515,904.98	131,370.66	77,063.89	53,611.59
收到其他与经营活动有关的现金	686,945.62	984,086.07	1,548,362.88	527,943.38
购买商品、接受劳务支付的现金	702,416.59	117,586.89	102,281.95	94,229.87
支付其他与经营活动有关的现金	545,476.83	525,259.27	1,427,605.61	425,770.18
吸收投资收到的现金	449,983.57	291,942.00	207,005.00	209,570.00
资本支出	799,534.60	774,858.46	997,164.73	461,999.44
经营活动产生现金净流量	-97,485.37	414,277.50	48,827.46	15,954.41
投资活动产生现金净流量	-1,244,556.90	-1,356,751.62	-1,519,585.53	-705,836.99
筹资活动产生现金净流量	1,138,962.68	837,121.18	1,692,507.91	1,055,847.35
财务指标	2018	2019	2020	2021.6
营业毛利率(%)	27.14	27.67	9.78	41.11
期间费用率(%)	45.44	68.79	87.20	103.97
应收类款项/总资产(%)	16.37	16.02	16.36	15.03
收现比(X)	3.02	0.85	0.57	0.80
总资产收益率(%)	0.77	0.73	0.85	-
资产负债率(%)	61.21	63.37	66.83	67.56
总资本化比率(%)	57.83	60.06	63.36	63.97
短期债务/总债务(X)	0.16	0.13	0.20	0.19
FFO/总债务(X)	0.01	0.01	0.00	-
FFO 利息倍数(X)	0.12	0.12	0.03	-
经营活动净现金流利息覆盖倍数(X)	-0.21	0.74	0.08	-
总债务/EBITDA(X)	53.19	64.28	60.97	-
EBITDA/短期债务(X)	0.12	0.12	0.08	-
货币资金/短期债务(X)	1.47	1.36	0.83	0.98
EBITDA 利息覆盖倍数(X)	0.29	0.24	0.30	-

注：1、中诚信国际根据 2018 年~2020 年审计报告及未经审计的 2021 年半年度财务报表整理，各期财务报告均根据新会计准则编制；2、将其他流动负债中带息债务计入短期债务、将长期应付款中带息债务计入长期债务；3、公司未提供 2021 年半年度现金流量补充资料及利息支出数据，故相关指标失效。

附三：基本财务指标的计算公式

指标		计算公式
资本结构	短期债务	=短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债/交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他债务调整项
	长期债务	=长期借款+应付债券+租赁负债+其他债务调整项
	总债务	=长期债务+短期债务
	资产负债率	=负债总额/资产总额
	总资本化比率	=总债务/(总债务+所有者权益合计)
	长期投资	=可供出售金融资产+持有至到期投资+长期股权投资
	应收类款项/总资产	=(应收账款+其他应收款+长期应收款)/总资产
盈利能力	营业成本合计	=营业成本+利息支出+手续费及佣金成本+退保金+赔付支出净额+提取保险合同准备金净额+保单红利支出+分保费用
	营业毛利率	=(营业总收入-营业成本合计)/营业总收入
	期间费用合计	=财务费用+管理费用+销售费用+研发费用
	期间费用率	=(销售费用+管理费用+研发费用+财务费用)/营业总收入
	经营性业务利润	=营业总收入-营业成本合计-税金及附加-销售费用-管理费用-研发费用-财务费用+其他收益
	EBIT (息税前盈余)	=利润总额+费用化利息支出
	EBITDA (息税折旧摊销前盈余)	=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
	总资产收益率	=EBIT/总资产平均余额
	EBIT 利润率	=EBIT/当年营业总收入
现金流	EBITDA 利润率	=EBITDA/当年营业总收入
	FFO (营运现金流)	=经营活动净现金流-营运资本的减少(存货的减少+经营性应收项目的减少+经营性应付项目的增加)
	收现比	=销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入
偿债能力	资本支出	=购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金
	EBITDA 利息覆盖倍数	=EBITDA/(费用化利息支出+资本化利息支出)
	FFO 利息覆盖倍数	=FFO/(费用化利息支出+资本化利息支出)
偿债能力	经营活动净现金流利息覆盖倍数	=经营活动净现金流/(费用化利息支出+资本化利息支出)

注：“利息支出、手续费及佣金支出、退保金、赔付支出净额、提取保险合同准备金净额、保单红利支出、分保费用”为金融及涉及金融业务的相关企业专用。根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)，对于已执行新金融准则的企业，长期投资计算公式为：“长期投资=债权投资+其他权益工具投资+其他债权投资+其他非流动金融资产+长期股权投资”。

单击或点击此处输入文字。

附四：信用等级的符号及定义

主体等级符号	含义
AAA	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。
AA	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。
A	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。
BBB	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。
BB	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	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。
CCC	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。
CC	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。
C	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。

中长期债券等级符号	含义
AAA	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。
AA	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。
A	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。
BBB	债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	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	债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	债券安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	基本不能保证偿还债券。
C	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。

短期债券等级符号	含义
A-1	为最高级短期债券，还本付息风险很小，安全性很高。
A-2	还本付息风险较小，安全性较高。
A-3	还本付息风险一般，安全性易受不利环境变化的影响。
B	还本付息风险较高，有一定的违约风险。
C	还本付息风险很高，违约风险较高。
D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。