



湖北省科技投资集团有限公司
HUBEI SCIENCE & TECHNOLOGY INVESTMENT GROUP CO., LTD

湖北省科技投资集团有限公司
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
募集说明书摘要

核准金额	50亿元（含50亿元）
本期发行金额	不超过15亿元（含15亿元）
增信情况	无
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	无
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

（住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座）

联席主承销商



（住所：广东省广州市黄埔区中新
广州知识城腾飞一街2号618室）



（住所：深圳市福田区福田街道福
华一路111号）



申万宏源证券
SHENWAN HONGYUAN SECURITIES

（住所：新疆乌鲁木齐市高新区（新
市区）北京南路358号大成国际大厦
20楼2004室）

签署日期：2022 年 1 月 10 日

声 明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）网站。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

（一）应收账款账龄较长及回收风险

发行人最近三年及一期应收账款（不含应收票据）账面价值分别为 77.80 亿元、89.74 亿元、117.76 亿元及 112.82 亿元。应收账款主要集中于武汉市财政局东湖开发区分局项下，2020 年末余额为 106.35 亿元，占应收账款账面余额的比例为 89.75%。开发区财政局项下的应收账款账龄在 1-3 年，主要是发行人移交代建项目后形成的应收代建项目款。如果未来相关政策发生不利变化，可能导致应收账款回收出现困难，因此存在应收账款回收的风险。

（二）期间费用占营业收入比重较高风险

最近三年及一期，发行人的期间费用分别为 7.76 亿元、10.62 亿元、11.89 亿元和 11.27 亿元，占营业收入的比重分别为 45.44%、68.79%、87.20%和 116.05%。发行人较高的期间费用会增加营业利润提升的难度，影响发行人的盈利能力。

（三）毛利率波动及盈利能力下降的风险

当前发行人大部分项目尚处于建设投入期，且回收周期较长。最近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 27.14%、27.67%、9.78%和 37.06%，呈波动趋势；发行人净利润分别为 32,024.59 万元、26,588.19 万元、22,886.53 万元和 4,068.73 万元。发行人报告期内净利润持续下行，若未来发行人业务经营发生新的不利变化，可能对其盈利能力造成负面影响。

（四）未来资本性支出较大风险

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

（五）存货占比较大的风险

最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别 1,039,545.43 万元、1,276,346.34 万元、814,032.18 万元和 1,058,081.19 万元，在流动资产中占比分别为 20.21%、22.72%、13.33%和 14.15%，主要为代建项目及园区开发成本。若受区域经济增长增速放缓等因素影响，相关工程不能如期完工，对存货资产的变现能力产生影响，可能出现存货跌价风险。

（六）其他非流动资产占比较大的风险

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产余额分别为 4,532,347.19 万元、5,378,050.30 万元、7,106,248.69 万元和 7,758,505.08 万元，在非流动资产中的占比分别为 52.43%、52.32%、56.04%和 57.46%。由于其他非流动资产占比较高，对发行人资产整体流动性、公司到期债务的偿付能力带来一定的影响。

（七）代建业务受园区开发计划影响较大的风险

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

（八）关联交易风险

公司与关联方之间存在关联交易，最近三年及一期末发行人其他应收款余额分别为 1,407,614.69 万元、1,565,160.53 万元、1,842,045.77 万元和 1,980,180.21 万元，部分为发行人实际控制人及其下属关联企业占用；除此之外，发行人还为同一控制下的关联企业提供融资担保，对外担保比率较高，未来关联占款存在一定的坏账风险。虽然公司制定了关联交易定价政策以及对关联公司担保的政策，但如公司与关联方之间的交易未严格按照关联交易相关政策执行，可能存在关联交易不规范、定价不公允的情况，给公司生产经营带来不利影响。

（九）政府支持政策变化的风险

东湖高新区对公司的迅速发展提供了有力的支持。具体包括在土地政策、基础设施建设的业务来源、优质子公司的资产注入、信息资源等方面的支持或优惠，

同时公司报告期内持续获取政府补助，对地方政府的依赖性大。如果上述政策发生重大变化，将直接影响公司的经营业绩。

（十）短期债务金额较大的风险

截至 2021 年 9 月末，发行人短期借款余额 21,800.00 万元，一年内到期的非流动负债余额 2,037,394.29 万元，合计 2,059,194.29 万元。发行人短期债务金额较大，存在短期兑付压力。虽然报告期内发行人流动比率分别为 2.38、2.50、1.79 和 2.16，速动比率分别为 1.90、1.93、1.55 和 1.85，总体保持稳定，但若发行人发生短期资金周转不畅等不利情况，仍面临一定的短期债务偿还风险。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）发行上市与交易流通

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

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

（二）投资者适当性安排

本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》。

（三）信用级别及跟踪评级安排

根据中诚信国际出具的《湖北省科技投资集团有限公司 2021 年度跟踪评级报告》，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券未进行债项评级。根据中诚信国际的符号及定义，表示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。

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

（四）质押式回购安排

发行人主体信用等级为 AAA，本期债券无债项评级。本期公司债券符合质押式回购交易的基本条件，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购，具体折算率等事宜将按上交所和证券登记机构的相关规定执行。

（五）债券受托管理协议及债券持有人会议规则

为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了中信证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有本次债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本次债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的债券持有人，下同）均有同等效力和约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券，均视为同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》。

（六）投资人保护条款

1、发行人偿债保障措施承诺

发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于 30 亿元。

发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照募集说明书的约定采取负面事项救济措施。

2、资信维持承诺

发行人作出资信维持承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（2）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（3）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。

发行人在债券存续期内，出现违反资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

发行人违反资信维持承诺且未在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

（七）增信情况

本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资

金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人以外的第三方处获得偿付。

目 录

重大事项提示	3
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本期债券相关的重大事项.....	5
目 录.....	9
释 义.....	11
一、一般性释义.....	11
二、专业释义.....	13
第一节 发行条款	14
一、本期债券的基本发行条款.....	14
二、本期债券的特殊发行条款.....	16
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	18
第二节 募集资金运用	19
一、本次债券的募集资金规模.....	19
二、本期债券募集资金使用计划.....	19
三、募集资金的现金管理.....	20
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	20
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	20
六、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	21
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	22
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	22
第三节 发行人基本情况	23
一、发行人基本信息.....	23
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	23
三、发行人的股权结构.....	30
四、发行人的重要权益投资情况.....	32

五、发行人的治理结构等情况.....	35
六、发行人的董监高情况.....	51
七、发行人主营业务情况.....	52
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	94
第四节 发行人主要财务情况	95
一、发行人财务报告总体情况.....	95
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	98
三、发行人财务状况分析.....	110
第五节 发行人信用状况	164
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	164
二、发行人其他信用情况.....	164
第六节 备查文件	173
一、备查文件内容.....	173
二、备查文件查阅地点.....	173

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

一、一般性释义

公司、本公司、发行人、湖北科投	指	湖北省科技投资集团有限公司
本次债券	指	根据发行人 2019 年 6 月 24 日董事会第 2 次会议审议通过及 2019 年 7 月 11 日 2019 年第 33 次股东会会议审议通过，经中国证监会批准，面向专业投资者公开发行的面值总额不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券
本期债券	指	湖北省科技投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行/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《湖北省科技投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《湖北省科技投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	广发证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、申万宏源证券有限责任公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、债券登记机构、中证登上海	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
承销团	指	由主承销商为本期发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《湖北省科技投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《湖北省科技投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券债券持有人会议规则》

董事会	指	湖北省科技投资集团有限公司董事会
投资者、持有人、受益人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
发行人律师	指	上海邦信阳中建中汇（武汉）律师事务所
中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《债券上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则》
《投资者适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》
《公司章程》	指	公司现行有效的《湖北省科技投资集团有限公司章程》
最近三年	指	2018 年、2019 年及 2020 年
报告期、最近三年及一期	指	2018-2020 年及 2021 年 1-9 月
最近三年末	指	2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日
最近三年及一期末、报告期末	指	2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 9 月 30 日
工作日	指	国内商业银行的对公业务对外营业的日期（不包括中国的法定公休日和节假日）
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
东湖高新区/高新区	指	武汉东湖新技术开发区
高新区管委会/开发区管委会	指	武汉东湖新技术开发区管委会
土储中心	指	武汉东湖新技术开发区土地储备中心
综合保税区	指	武汉东湖综合保税区
光投	指	武汉光谷建设投资有限公司
未来城	指	武汉未来科技城
生物城	指	光谷生物城（Biolake），又称武汉国家生物产业基地

生产力中心	指	武汉东湖新技术开发区生产力促进中心
-------	---	-------------------

二、专业释义

基础设施代建管理业务	指	发行人根据管委会委托，提供高新区内基础设施建设管理服务，并收取相关报酬的经营行为
4S 店	指	全称为汽车销售服务 4S 店(AutomobileSalesServicShop4S)，是一种集整车销售（Sale）、零配件（Sparepart）、售后服务（Service）、信息反馈（Survey）四位一体的汽车销售企业
LCOS	指	LCOS 是英文 LiquidCrystalonSilicon 的缩写，中文为硅基液晶，它是微显示技术的新一代先进的显示技术，主要依靠微小尺寸的 LCOS 芯片及光引擎实现反射式投影显示
GDP	指	全称：GrossDomesticProduct/地区生产总值，是指一个国家（或地区）所有常驻单位在一定时期内生产的所有最终产品和劳务的市场价值。GDP 是国民经济核算的核心指标，也是衡量一个国家或地区总体经济状况重要指标
EBITDA	指	税息折旧及摊销前利润，即未计利息、税项、折旧及摊销前的利润

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

发行人全称：湖北省科技投资集团有限公司。

债券全称：湖北省科技投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

注册文件：发行人于 2020 年 2 月 27 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于核准湖北省科技投资集团有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2020〕343 号），核准规模为不超过 50 亿元。

发行金额：本期债券发行总额不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

债券期限：本期债券期限为 10 年。

本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券存续期间的第 5 年末赎回本期债券全部未偿份额。投资者回售选择权及赎回选择权的具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 5 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以主承销商余额包销的方式承销。

起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 1 月 13 日。

付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

付息日期：本期债券付息日为 2023 年至 2032 年间每年的 1 月 13 日。若发行人在本期债券第 5 年末行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 1 月 13 日。若投资者在本期债券第 5 年末行使投资者回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 1 月 13 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2032 年 1 月 13 日。若发行人在本期债券第 5 年末行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2027 年 1 月 13 日。若投资者在本期债券第 5 年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2027 年 1 月 13 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

增信措施：本期债券不设定增信措施。

信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA。具体信用评级情况详见“第五节 发行人信用状况”。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后将用于偿还有息债务。具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”。

质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第 5 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

（三）赎回选择权

1、发行人有权在本期债券存续期间的第 5 年末赎回本期债券全部未偿份额。

2、发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：

（1）积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券未偿本息。

（2）发行人承诺及时披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排。

（3）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

3、发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券持有人之间的债权债务关系终止，本期债券予以注销并摘牌。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：发行公告日：2022 年 1 月 10 日。
- 2、发行首日：2022 年 1 月 12 日。
- 3、发行期限：2022 年 1 月 12 日至 2022 年 1 月 13 日。共 2 个交易日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：2022 年 1 月 18 日。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

根据发行人 2019 年 6 月 24 日召开的第五届董事会第 2 次会议决议和 2019 年 7 月 11 日召开的 2019 年第 33 次股东会决议，并经中国证监会“证监许可〔2021〕343 号”文核准，本次债券发行总额不超过 50 亿元（含 50 亿元），采取分期发行方式。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后将用于偿还有息债务。因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

本期债券募集资金用于偿还有息债务的具体明细如下：

单位：万元

序号	贷款人/债券简称	品种	起息日期	到期日期	借款本金	拟使用募集资金的金额
1	国银租赁	融资租赁 ¹	2019.5.14	2027.5.14	120,000.00	3,419.15
2	恒立金通	融资租赁	2016.7.22	2026.7.22	50,000.00	2,352.27
3	恒立金通	融资租赁	2017.4.14	2027.4.14	50,000.00	2,117.08
4	航天租赁	融资租赁	2018.5.25	2024.5.25	50,000.00	4,166.67
5	航天租赁	融资租赁	2018.6.19	2024.6.19	30,000.00	2,500.00
6	中车金融	融资租赁	2019.6.20	2025.6.20	50,000.00	4,404.83
7	厦门国际信托	信托贷款	2020.3.9	2022.3.9	50,000.00	50,000.00
8	厦门国际信托	信托贷款	2020.3.24	2022.3.23	30,000.00	30,000.00
9	汉口银行	银行贷款	2020.6.22	2023.6.21	100,000.00	1,000.00
10	19 鄂科投债 01	企业债	2019.3.8	2034.3.8	200,000.00	9,500.00

¹ 本期债券募集资金用于偿还融资租赁借款的，均涉及分期偿还本部分本金。

序号	贷款人/债券简称	品种	起息日期	到期日期	借款本金	拟使用募集资金的金额
11	19 鄂科投债 02	企业债	2019.4.25	2034.4.25	100,000.00	5,000.00
12	汉口银行	债权融资计划	2019.1.31	2022.1.31	60,000.00	3,540.00
13	华夏银行	债权融资计划	2019.2.1	2022.2.1	150,000.00	32,000.00
合计						150,000.00

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会决议，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人调整用于补充流动资金和偿还债务的具体金额，应经发行人董事会或其转授权人士审批同意并及时进行临时信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将在本期债券发行前开立募集资金专项账户及偿债资金专户，并与受托管理人、资金监管银行签署资金监管协议。

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

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

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

六、募集资金运用对公司财务状况的影响

本期债券发行完成后，将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 9 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由公司承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 15 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 15 亿元全部计入 2021 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金的用途为 15 亿元用于偿还有息债务；
- 5、假设公司债券发行在 2021 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本次发行对公司合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元、%

项目	2021年9月30日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	7,475,053.47	7,475,053.47	-
非流动资产	13,503,128.76	13,503,128.76	-
资产合计	20,978,182.23	20,978,182.23	-
流动负债	3,465,811.78	3,315,811.78	-150,000.00
非流动负债	10,597,928.09	10,747,928.09	150,000.00
负债合计	14,063,739.87	14,063,739.87	-
资产负债率	67.04	67.04	-
流动比率	2.16	2.16	-

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，并保证：

- （一）本期债券募集资金不用于弥补亏损和非生产性支出；
- （二）本期债券募集资金不用于公益性项目投资；
- （三）本期债券募集资金不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务；
- （四）本期债券募集资金不涉及新增政府债务、不涉及地方政府隐性债务；
- （五）发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

截至报告期末，发行人前次公司债券发行及募集资金使用情况如下：

单位：亿元

序号	债券简称	批文文号	起始日	发行规模	已使用规模	约定募集资金用途	实际使用与募集说明书约定是否一致
1	20HBST01	证监许可 (2020) 343 号	2020-04-09	8	8	投资产业园内的医药设备研发企业、补充流动资金	一致
2	21HBST01	证监许可 (2020) 343 号	2021-01-22	10	10	偿还公司有息债务	一致
3	21 鄂科 Y1	证监许可 (2021) 1114 号	2021-06-16	13	13	偿还公司债务本金及利息	一致
4	21 鄂科 Y2	证监许可 (2021) 1114 号	2021-06-16	7	7	偿还公司债务本金及利息	一致

发行人严格按照上述公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部审批流程使用募集资金，募集资金使用情况与该次公司债券募集说明书约定的用途一致，募集资金用途合法合规。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

注册名称	湖北省科技投资集团有限公司
法定代表人	汪志忠
注册资本	人民币4,000,000.00万元
实缴资本	人民币3,387,132.79万元
设立（工商注册）日期	2005年7月28日
统一社会信用代码	914201007781625108
住所（注册地）	武汉东湖开发区高新大道666号生物城C5栋
邮政编码	430075
所属行业	土木工程建筑业
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）
电话	027-67880608
传真	027-67880580
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	周凡/党委委员、总经济师/027-67880608

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

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。公司成立时股东及出资情况如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	湖北省高新技术发展促进中心	80,000.00	40.00
2	武汉东湖新技术开发区生产力促进中心	60,000.00	30.00
3	武汉光谷建设投资有限公司	40,000.00	20.00
4	武汉高科国有控股集团有限公司	20,000.00	10.00
合计		200,000.00	100.00

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

（二）发行人历史沿革

1、第一次注册资本变更

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

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	湖北省高新技术发展促进中心	2,500.00	2.08
2	武汉东湖新技术开发区生产力促进中心	51,500.00	42.92
3	武汉光谷建设投资有限公司	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
合计		120,000.00	100.00

2、第二次注册资本变更

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

2007 年 6 月 12 日，发行人经工商行政主管部门核准办理此次工商变更登记手续，并将《章程修正案》进行备案。工商变更登记后，公司注册资本为 212,710 万元，公司累计实缴资本为 210,210 万元。本次变更后，发行人股东及出资情况如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	湖北省高新技术发展促进中心	2,500.00	1.18
2	武汉东湖新技术开发区生产力促进中心	144,210.00	67.80
3	武汉光谷建设投资有限公司	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
合计		212,710.00	100.00

3、第三次注册资本变更及第一次股权变更

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

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	武汉留学生创业园管理中心	2,500.00	0.89
2	武汉东湖新技术开发区生产力促进中心	144,210.00	51.50
3	武汉光谷建设投资有限公司	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
5	开发区管委会	67,290.00	24.03
合计		280,000.00	100.00

4、第四次注册资本变更

2009 年 12 月 30 日，根据公司临时股东会决议和修改后《公司章程》的规定，公司申请增加注册资本 170,000.00 万元，全部由武汉东湖新技术开发区管理委员会货币出资，武汉东湖新技术开发区管理委员会本次以货币出资 120,200.00 万元。该注册资本变更业经武汉经纬会计师事务所有限责任公司出具的武经会验字〔2009〕第 009 号验资报告审验。本次出资后，发行人注册资本增至 450,000.00 万元，实收资本为 361,612.00 万元。本次变更后，发行人股东及出资情况如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	武汉留学生创业园管理中心	2,500.00	0.56
2	武汉东湖新技术开发区生产力促进中心	144,210.00	32.05
3	武汉光谷建设投资有限公司	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
5	开发区管委会	237,290.00	52.73
合计		450,000.00	100.00

5、第五次注册资本变更及第二次股权变更

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

2010 年 12 月 31 日，根据《武汉东湖新技术开发区管委会关于湖北省科技投资有限公司股东及股权调整方案的批复》（武新管发改〔2010〕132 号），武

汉东湖新技术开发区管理委员会将其对武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司 77.78%的股权、对武汉未来科技城投资建设有限公司 72.00%的股权、对武汉东湖新技术开发区生产力促进中心 3,000.00 万元的出资和对武汉光谷建设投资有限公司 50,000.00 万元的出资，合计 106,000.00 万元通过股权划转方式，调整为武汉东湖新技术开发区管理委员会对发行人的直接投资，从而使得发行人成为上述四家公司的控股股东。本次股权划转后，武汉东湖新技术开发区管理委员会仍是发行人的唯一出资人，发行人实收资本增至 554,270.00 万元。该实收资本变更业经湖北正信会计师事务所有限责任公司出具的鄂正验字〔2010〕第 1207 号验资报告审验，用于出资的股权业经武汉正佳资产评估有限公司评估，并出具武正佳评字〔2010〕第 1202 号、武正佳评字〔2010〕第 1203 号、武正佳评字〔2010〕第 1204 号和武正佳评字〔2010〕第 1205 号评估报告。本次变更后，发行人股东及出资情况如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	开发区管委会	1,000,000.00	100.00
合计		1,000,000.00	100.00

6、第六次注册资本变更

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

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	开发区管委会	1,500,000.00	100.00
合计		1,500,000.00	100.00

7、第七次注册资本变更及第三次股权变更

根据高新区管委会于 2015 年 2 月 28 日出具的股东决议，国开（北京）新型城镇化发展基金（有限合伙）向公司增资 89,986.00 万元，华能贵诚信托有限公司向公司增资 179,971.00 万元。本次增资完成后，公司注册资本增至 1,769,957.00 万元，其中武汉东湖新技术开发区管理委员会持有发行人 84.75%的股权，国开（北京）新型城镇化发展基金（有限合伙）持有发行人 5.08%的股权，华能贵诚信托有限公司持有发行人 10.17%的股权。

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

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	开发区管委会	1,500,000.00	84.75
2	国开基金	89,986.00	5.08
3	华能信托	179,971.00	10.17
合计		1,769,957.00	100.00

8、第八次注册资本变更及第四次股权变更

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

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	开发区管委会	1,500,000.00	81.55
2	国开基金	89,986.00	4.89
3	华能信托	179,971.00	9.78
4	五矿信托	69,424.00	3.78
合计		1,839,381.00	100.00

9、第九次注册资本变更及第五次股权变更

2019 年 4 月 11 日，根据公司股东会决议和变更后的公司章程，武汉东湖新技术开发区管理委员会向发行人增资 2,160,619.00 万元。本次增资后，发行人注册资本变更为 4,000,000.00 万元，其中武汉东湖新技术开发区管理委员会持有发行人 91.52%的股权，国开（北京）新型城镇化发展基金（有限合伙）持有发行人 2.25%的股权，华能贵诚信托有限公司持有发行人 4.50%的股权，五矿国际信托有限公司持有发行人 1.74%的股权。本次变更后，发行人股东及出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	开发区管委会	3,660,619.00	91.52%
2	国开基金	89,986.00	2.25%
3	华能信托	179,971.00	4.50%
4	五矿信托	69,424.00	1.74%
合计		4,000,000.00	100.00%

10、第六次股权变更

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

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	开发区管委会	3,750,605.00	93.77%
2	华能信托	179,971.00	4.50%
3	五矿信托	69,424.00	1.74%
合计		4,000,000.00	100.00%

11、第七次股权变更

2020 年 5 月 25 日，根据发行人股东会决议，华能贵诚信托将其持有发行人 4.50%的股权（对应 179,971 万元注册资本）转让给开发区管委会。本次股权转让完成后，开发区管委会持有发行人 98.26%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：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	开发区管委会	3,930,576.00	98.26%
2	五矿信托	69,424.00	1.74%
合计		4,000,000.00	100.00%

12、第八次股权变更

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

序号	股东	认缴出资额（万元）	出资比例
1	开发区管委会	4,000,000.00	100.00%
合计		4,000,000.00	100.00%

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人注册资本及股权结构无变化。

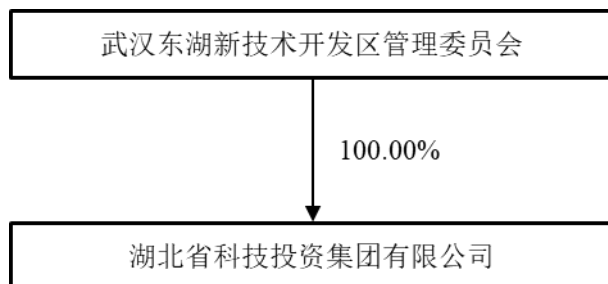
（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东及实际控制人基本情况

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

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

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

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2020 年末，发行人主要子公司 12 家，情况如下：

单位：亿元、%

序号	单位名称	业务性质	持股比例	表决权比例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	武汉光谷资产投资管理有限公司	商务服务业	100.00	100.00	1.24	0.25	0.99	0.92	-0.19	否
2	武汉光谷金融控股集团有限公司	商务服务业	54.61	54.61	134.54	52.99	81.55	0.91	1.02	否
3	武汉未来科技城投资建设有限公司	商务服务业	76.25	88.10	39.94	29.89	10.05	0.67	0.02	否
4	武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司	科技推广和应用服务业	100.00	100.00	59.65	47.11	12.54	2.50	-4.68	否
5	武汉东湖综合保税区建设投资有限公司	商务服务业	100.00	100.00	62.54	55.49	7.06	0.38	-1.31	否
6	武汉光谷建设投资有限公司	商务服务业	89.80	100.00	344.81	165.38	179.43	2.90	0.06	否
7	武汉光谷生物医药产业园发展有限公司	商务服务业	58.55	58.55	7.62	4.82	2.81	0.31	-0.41	否
8	湖北省科技投资集团（香港）有限公司	-	100.00	100.00	41.65	39.39	2.26	-	0.28	否

序号	单位名称	业务性质	持股比例	表决权比例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
9	武汉长江融达电子有限公司	计算机、通信和其他电子设备制造业	73.33	73.33	3.15	2.15	1.00	0.34	-0.06	否
10	武汉光谷交通建设有限公司	土木工程建筑业	66.88	100.00	185.22	88.84	96.39	0.74	0.02	否
11	武汉光谷产业投资有限公司	商务服务业	100.00	100.00	173.31	43.04	130.27	0.55	3.67	否
12	武汉光谷产业园建设投资有限公司	商务服务业	100.00	100.00	10.16	7.69	2.47	0.14	0.06	否

报告期内，存在 2 家发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，具体情况如下：

公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上表决权但未能对其形成控制的原因

序号	被投资单位	持股比例	注册资本（万元）	投资额（万元）	未能对其形成控制的原因
1	艾格太阳能（武汉）有限公司	66.00%	5,000.00 万美元	22,540.89	发行人未向公司派出董事或高级管理人员，对公司不形成实际控制
2	武汉光谷地产有限公司	100.00%	10,687.47	10,687.47	发行人未向公司派出董事或高级管理人员，对公司不形成实际控制

（二）参股公司情况

发行人有对外投资职能，参股子公司众多。截至 2020 年末，发行人主要参股公司基本情况如下表所示：

单位：万元

序号	被投资单位	业务性质	持股比例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	武汉花山生态新城投资有限公司	商务服务业	18.00%	2,163,643.78	1,603,134.22	560,509.56	87,339.05	51,353.34	否
2	湖北集成电路产业投资基金股份有限公司	其他金融业	40.00%	1,022,517.85	411,109.12	611,408.73	451.10	353.79	否
3	武汉华星光电半导体显示技术有限公司	半导体与半导体生产设备	37.62%	3,881,244.31	1,829,587.80	2,051,656.51	229,668.69	-42,918.93	否

公司合营企业及联营企业对发行人产生的收入贡献占比较低，对发行人经营不构成重要影响。报告期内，上述合营企业及联营企业相关财务数据及发行人对其持股比例不存在重大增减变动。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构

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、法规组建的国有独资公司，具有独立的企业法人资格，是实行自主经营、独立核算、自负盈亏、自我发展、自我约束的经济实体。股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任，发行人以其全部资产对公司的债务承担责任。

1、股东

发行人不设股东会，由股东依照法律法规和公司章程行使职权。公司股东行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）任免由非职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬及奖惩事项；
- （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）按企业领导人员管理权限审核公司业绩考核和重大收入分配事项；
- （8）决定公司增加或者减少注册资本；
- （9）决定发行债券或其他具有债券性质的证券；
- （10）决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散和清算事宜；
- （11）制定和修改公司章程。

2、董事会

发行人依法设立董事会，董事会由七名董事组成，由股东委派六名，职工代表董事一名，由职工代表大会、职工大会或者其他民主形式选举产生。董事任期三年，任期届满，连选可以连任。董事会对股东负责，行使下列职权：

- （1）向股东报告工作；
- （2）执行股东的决议；

- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （7）拟订公司重大收购或者合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （8）在股东授权范围内，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；
- （10）决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，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）法律法规规定的其他职权以及公司章程规定的应当由股东行使职权以外的职权。

3、监事会

发行人设监事会，由五名监事组成，由股东委派二名，职工代表监事三名。其中，职工代表监事由职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事每届任期三年，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

- （1）检查公司财务；
- （2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （3）当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求其予以纠正；
- （4）向股东提出提案；
- （5）公司章程规定的其他职权。

4、高级管理层

发行人设总经理一人，由股东指定。董事会成员经股东批准，可兼任总经理、副总经理。设副总经理、总会计师、总经济师若干名，由总经理提名，董事会聘任或解聘。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

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

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案报董事会审批；

（4）拟订公司的基本管理制度报董事会审批；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或解聘除公司副总经理、财务负责人等高级管理人员；

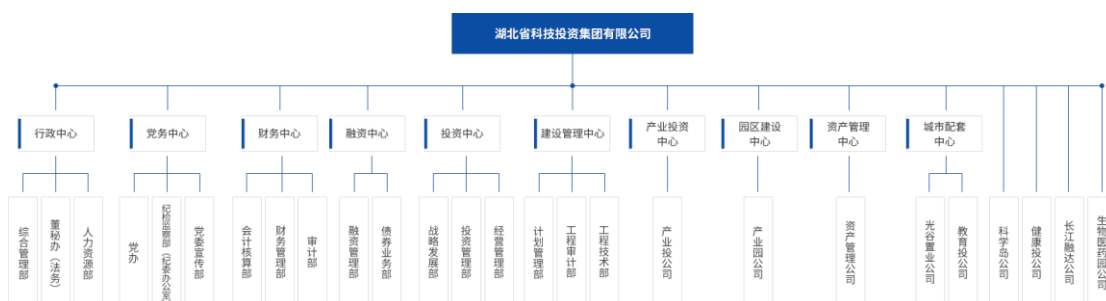
（7）决定聘任或解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）董事会授予的其他职权。

（二）组织机构设置及运行情况

公司内设党务中心、行政中心、财务中心、融资中心、投资中心、建设管理中心，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、计划管理部、工程技术部、工程审计部等具体业务部门。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



1、党务中心

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

党办

- （1）全面负责党办部的各项工作。
- （2）制定本部门年度工作目标计划，并按照目标管理责任制完成工作。
- （3）负责党组织建设工作，进行党员管理、党员发展等党务管理活动。
- （4）组织开展党员政治理论学习，做好党员教育工作。
- （5）做好党的各项宣传工作，确保党的章程和各项党规党纪的贯彻落实。
- （6）做好公司党风廉政建设责任制的落实情况，提出加强党风廉政建设的建议。
- （7）负责员工思想政治、学习培训和宣传教育工作。
- （8）负责党委会议的组织协调工作。
- （9）负责工会、共青团和女工日常管理工作。
- （10）负责指导、督查直属二级单位党务工作情况。
- （11）负责完成集团对口精准扶贫的工作目标。
- （12）负责综治维稳相关工作。
- （13）负责集团精神文明建设工作，组织开展职工的文体活动。
- （14）及时完成上级领导交办的其他工作事项。
- （15）负责集团公司企业文化建设。

纪检监察部

- （1）协助党委抓好党风建设和反腐败工作，督促检查党风建设责任制的落实，并对存在问题提出改进意见。
- （2）负责集团公司党的纪律检查工作，维护党的章程和党内规章制度，检查党的路线、方针、政策和决议的执行情况，实施党内监督。
- （3）指导集团公司各二级单位的纪检监察工作，加强纪检监察干部队伍建设。
- （4）围绕集团各项经济工作，加强内部管控，建立以预防为主的惩防体系。

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

（6）查办党员干部职工违反党规党纪的案件。

（7）建立畅通信访渠道，受理集团党员干部职工的投诉意见。

（8）协助上级纪委完成相关工作。

党委宣传部

（1）全面负责党委宣传部的各项工作。

（2）制定本部门年度工作目标计划，并按照目标管理责任制完成工作。

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

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

（5）负责检查、督促、指导直属二级单位的宣传思想工作。

（6）负责集团公司基层党组织宣传队伍的建设，组织实施宣传系统干部培训。

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

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

（9）负责集团公司企业文化建设。

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

（11）做好集团公司各种重要活动、重要会议、重点工程建设等开展宣传工作。

（12）完成上级交办的其他任务。

2、行政中心

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

综合管理部

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

董秘办（法务）

- （1）负责公司规章制度建设、公文处理和日常事务性工作；
- （2）处理集团日常法律事务；
- （3）集团法人治理工作及相关文件的起草、发文；
- （4）负责集团董事会日常事务和相关工作，筹备董事会会议，并做好会议记录，草拟会议决议督促落实董事会决议并向董事会报告相关信息；
- （5）集团规章制度的修订及颁发；
- （6）集团涉及诉讼、仲裁、复议、听证、公证、鉴证等诉讼或非诉讼事务；
- （7）负责集团公司有关信息依法披露事宜，建立和完善信息披露制度，保证信息披露的及时性、合法性、真实性、完整性；
- （8）研究与公司经营管理相关的法律法规和政策，进行法律宣传与培训；
- （9）领导交办的其他事宜。

3、财务中心

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

财务部

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

（2）负责编制年度经营预算以及经营决算；

（3）负责会计核算、会计监督、财务分析和会计档案管理；

（4）负责编制、报送各类财务报表；

（5）配合融资部跟踪公司各类银行贷款项目的融资进度；

（6）负责处理涉及工商、税务、银行等部门与财务相关的事务；

（7）参与公司合同起草和签订，参与薪酬管理；

（8）负责财务人员的业务培训；

（9）领导交办的其他工作。

审计部

（1）依据国家有关法律、法规和内部审计准则建立健全公司内部审计工作制度；

（2）负责组织集团公司内部各类专项审计；

（3）组织管理权限范围内子公司主要负责人的经济责任审计工作；

（4）与公司纪检监察部联合组织集团公司各类专项检查工作；

（5）负责接待、协调外部审计机构，并配合公司财务部组织公司年度审计工作；

（6）管理、指导子公司内部审计业务；

（7）协助财务部做好请款审核和财务分析工作；

（8）协助集团公司各部门和直管单位做好中介机构选聘管理和咨询工作；

（9）参与公司各项业务管理、咨询；

（10）收集整理内部审计档案、协助办公室的档案管理工作；

（11）领导交办的其他工作。

4、融资中心

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

融资管理部

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

债券业务部

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

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

5、投资中心

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

投资管理部

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

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

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

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

（10）负责集团公司外派人员的管理、培训和会前审批；

（11）负责集团领导交办的其他工作。

投资发展部

（1）负责研究国家宏观政策法规以及国内平台公司、国外控股集团的发展趋势；

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

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

（4）负责制定集团公司对控股二级公司的经营性绩效目标以及考核工作；

（5）负责跟踪、统计二级公司经营管理状况，并形成经营管理报告；

（6）负责完成集团公司政府指令性产业项目的投资对接、实施工作；

（7）负责统筹并完成集团公司核心业务行业研究工作；

（8）负责集团公司所持有的上市公司市值管理工作，跟踪并实施市值管理措施；

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

（10）负责结合市场信息和集团经营情况，寻找有投资价值的企业或项目；

（11）负责建立和管理集团公司直投项目投资档案；

（12）负责集团领导交办的其他工作。

6、建设管理中心

建设管理中心主要负责集团公司建设开发业务的全面计划与管理，负责根据高新区年度基建投资计划与集团公司年度经营计划编制建设开发投资计划，统筹建设项目的全过程管理，主要划分为计划管理部、工程技术部和工程审计部。

计划管理部

（1）负责编制集团年度工程建设投资计划，确定直属二级公司年度建设业务工作目标并负责考核；

（2）负责对接高新区有关职能部门，申报年度财政基建预算、基建计划，组织编制建设开发项目投资计划报表；

（3）负责集团公司工程建设投资类制度体系的建设，指导、检查直属二级公司相应制度建设及执行情况；

（4）负责办理或评审集团公司（含直属二级公司）工程建设项目立项及可行性研究；

（5）负责组织审核工程建设项目投资概算，定期检查反馈概算执行情况，处理概算调整事宜；

（6）参与工程建设项目竣工验收及结算工作，负责建设开发项目后评价；

（7）负责工程建设项目统计工作，及时承办项目入统并编报各类统计报表；

（8）负责工程建设项目国资监管工作，承办或组织办理各项审核事宜；

（9）研究国家行业管理政策法规，行业经济动态以及指标性企业的管理模式及技术经济指标；

（10）完成集团领导交办的其他工作任务。

工程技术部

（1）负责集团公司工程建设技术管理工作，对接高新区工程建设有关工作事宜；

（2）负责组织、审查重大工程技术方案（含规划设计、施工、设施设备等）的可行性研究，组织解决工程实施过程中的重大技术问题；

（3）参与项目的立项、可行性研究以及扩初设计概算的审查、评审工作，组织审查工程建设项目的建设标准；

（4）编制集团公司年度工程建设计划，检查计划执行情况；

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

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

（7）检查指导在建设项目工程技术档案及归档工作，参与建设项目各阶段验收；

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

（9）完成集团领导交办的其他工作任务。

工程审计部

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

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

（3）参与建设项目立项、可行性研究以及扩初设计概算的审查、评审工作；

（4）组织集团公司工程建设项目招标标的的审核工作，负责审核招标文件控制价；

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

（6）参与协助集团公司的综合审计、专项审计以及建设投资概算管理工作；

（7）参与工程建设项目各阶段验收工作；

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

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

（10）完成集团领导交办的其他工作任务。

（三）内部管理制度

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

1、对子公司的管理

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

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

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

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

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

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

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

2、财务管理

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

3、投融资管理

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

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

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

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

（4）各单位投融资、担保及资产处置的决策程序为：

①集团的投资管理部门、融资管理部门及财务管理部门拟定投融资、担保及资产处置项目草案，提出可行性研究报告及其相关文件等，报总经理办公会审议通过实施。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）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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

1、业务独立

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

2、人员独立

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、资产独立

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、机构独立

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、财务独立

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。

综上，发行人拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，与具有实际控制权的唯一股东武汉东湖新技术开发区管理委员会做到了业务分开、人员独立、资产完整、机构独立、财务分开，符合独立性的要求。

六、发行人的董监高情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任期时间	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
汪志忠	董事长	2020/8/28 至今	是	否
秦军	副董事长、总经理	2021/7/16 至今	是	否
杨道虹	董事	2018/8/9 至今	是	否

姓名	现任职务	任期时间	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
周爱强	董事	2021/11/29 至今	是	否
黄正新	董事	2021/11/29 至今	是	否
汤海燕	董事	2021/11/29 至今	是	否
吕宙	监事会主席、党委委员、纪委书记	2021/11/29 至今	是	否
石鹰	监事、总经理助理	2021/11/29 至今	是	否
周莉	监事、行政中心总监	2021/11/29 至今	是	否
谢鑫	监事、审计部部长	2021/11/29 至今	是	否
刘迅	职工监事	2015/8/31 至今	是	否
周凡	总经济师	2016/9/20 至今	是	否
孙颖	副总经理	2016/9/20 至今	是	否
蒋宁	副总经理	2019/10/24 至今	是	否

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

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人经营范围包括：开发区的园区开发及基础设施建设；科技创新平台及创业孵化器建设；对高新技术产业的投资；其他投资及投资管理咨询服务；房地产开发；商品房销售；房屋租赁服务；社区及科技园区相关配套服务；物业管理。

（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

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

2020 年度，公司实现营业收入 13.63 亿元，利润总额 5.04 亿元，净利润 2.29 亿元。2021 年 1-9 月，公司实现营业收入 9.71 亿元，利润总额 0.88 亿元，净利润 0.41 亿元。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

1、主要经营数据分析

近三年及一期，发行人营业收入、毛利润及毛利率构成情况如下。

发行人近三年及一期各业务板块收入情况表

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 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	10,988.51	11.32	18,112.88	13.29	12,032.34	7.79	13,458.85	7.88
2、产业园区开发与运营	43,427.54	44.73	57,669.17	42.30	76,409.93	49.48	59,740.37	34.96
（1）物业租赁	37,802.35	38.94	34,836.36	25.55	43,294.80	28.04	33,752.31	19.75
（2）物业管理	5,625.19	5.79	6,668.08	4.89	5,993.95	3.88	5,828.23	3.41
（3）厂房和办公楼销售	-	-	16,164.73	11.86	27,121.18	17.56	20,159.83	11.80
3、商品房销售	-	-	511.25	0.38	5,183.56	3.36	39,290.06	22.99
4、道路施工	105.00	0.11	2,111.04	1.55	2,552.85	1.65	1,543.62	0.90
5、汽车销售维修	11,337.86	11.68	17,758.08	13.03	22,452.46	14.54	27,372.28	16.02
6、电子产品业务	438.55	0.45	2,278.70	1.67	1,797.30	1.16	2,264.54	1.33
7、其他	30,790.73	31.71	37,891.88	27.79	33,990.24	22.01	27,222.87	15.93
合计	97,088.18	100.00	136,333.01	100.00	154,418.68	100.00	170,892.59	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”。

发行人近三年及一期各业务板块毛利润情况表

单位：万元，%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 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	6,458.90	58.78	12,656.49	94.93	9,676.67	22.64	10,845.98	23.39
2、产业园区开发与运营	12,413.08	28.58	- 20,409.80	-153.08	16,761.03	39.22	10,443.96	22.52
（1）物业租赁	13,491.82	35.69	-28.23	-0.21	12,058.35	28.22	6,377.01	13.75
（2）物业管理	-1,078.74	-19.18	-474.27	-3.56	1,549.87	3.63	1,316.73	2.84
（3）厂房和办公楼销售	-	-	- 19,907.29	-149.31	3,152.81	7.38	2,750.23	5.93
3、商品房销售	-	-	352.67	2.65	1,742.13	4.08	12,857.56	27.73
4、道路施工	58.85	56.04	776.88	5.83	741.21	1.73	637.19	1.37
5、汽车销售维修	1,359.56	11.99	1,432.14	10.74	1,800.71	4.21	2,211.62	4.77
6、电子产品业务	152.98	34.88	709.82	5.32	463.97	1.09	326.32	0.70
7、其他	15,537.06	50.46	17,814.92	133.61	11,547.77	27.02	9,050.38	19.52
合计	35,980.42	37.06	13,333.12	100.00	42,733.48	100.00	46,373.05	100.00

发行人近三年及一期各业务板块毛利率情况表

单位：%

业务板块	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
1、基础设施代建管理业务	58.78	69.88	80.42	80.59
2、产业园区开发与运营	28.58	-35.39	21.94	17.48
（1）物业租赁	35.69	-0.08	27.85	18.89
（2）物业管理	-19.18	-7.11	25.86	22.59
（3）厂房和办公楼销售	-	-123.15	11.62	13.64
3、商品房销售	-	68.98	33.61	32.72
4、道路施工	56.04	36.80	29.03	41.28
5、汽车销售维修	11.99	8.06	8.02	8.08
6、电子产品业务	34.88	31.15	25.81	14.41
7、其他	50.46	47.02	33.97	33.25
营业毛利率	37.06	9.78	27.67	27.14

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月,发行人的营业毛利率分别为 27.14%、27.67%、9.78%和 37.06%, 总体呈现波动态势。2018 年、2019 年发行人的营业毛利率基本保持稳定, 2020 年发行人的营业毛利率较低主要系疫情影响导致发行人 2020 年经营业务长期无法正常开展, 同期固定成本如折旧、期间费用支出较大所致。

2、主要业务分析

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月, 发行人营业收入分别为 170,892.59 万元、154,418.68 万元、136,333.01 万元和 97,088.18 万元。发行人营业收入主要来源于基础设施代建管理业务收入、产业园区开发与运营业务收入、商品房销售业务收入、道路施工业务收入、汽车销售维修业务收入、电子产品业务收入和其他收入, 其中产业园区开发与运营收入占比较高。

(1) 基础设施代建业务

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

发行人基础设施代建业务运营主体主要为集团本部和子公司武汉光谷建设投资有限公司, 该板块主要收入来源于项目代建收入。发行人根据与管委会的约定, 按照当年代建项目资金投入量的一定比例计提并收取代建管理费。该项收入是发行人主要的营业收入之一, 一般收费标准为项目建设资金使用额的 1.5%。

近三年及一期, 发行人基础设施代建业务收入分别为 13,458.85 万元、12,032.34 万元、18,112.88 万元和 10,988.51 万元, 占营业收入的比重分别为 7.88%、7.79%、13.29%和 11.32%。发行人近年来基础设施代建业务收入基本保持稳定。发行人近三年及一期的基础设施代建业务的毛利率分别为 80.59%、80.42%、69.88%及 58.78%。

(2) 产业园区开发与运营业务

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

近三年及一期，发行人物业租赁收入分别为 33,752.31 万元、43,294.80 万元、34,836.36 万元和 37,802.35 万元，占营业收入的比重分别为 19.75%、28.04%、25.55%和 38.94%。公司近三年及一期物业租赁业务毛利率分别为 18.89%、27.85%、-0.08%和 35.69%，波动较大：2019 年物业租赁毛利率回升主要原因系发行人新投入标准电子厂房、保税仓库等可供出租的物业资产，物业租赁收入上升；2020 年毛利率较低主要原因系疫情期间减免了租金（三个月租金减免、六个月租金减半）。

近三年及一期，发行人物业管理费收入分别为 5,828.23 万元、5,993.95 万元、6,668.08 万元和 5,625.19 万元，占营业收入的比重分别为 3.41%、3.88%、4.89%和 5.79%。发行人近三年的物业管理费收入呈增长态势，这主要是由于公司自持经营性物业经过多年建设，在规模上逐步积累，同时随着产业园开发不断深入，入驻企业和人员逐步增长，相关物业管理需求增长所致。物业管理业务近三年及一期毛利率分别为 22.59%、25.86%、-7.11%和-19.18%，2020 年及 2021 年 1-9 月毛利率为负主要原因系疫情期间收入减少同时人工成本和采购消毒设备开支增加。

近三年及一期，发行人分别实现厂房和办公楼销售收入 20,159.83 万元、27,121.18 万元、16,164.73 万元和 0.00 万元，占营业收入的比重分别为 11.80%、17.56%、11.86%和 0.00%。厂房和办公楼销售业务近三年毛利率分别为 13.64%、11.62%和-123.15%。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。2020 年发行人厂房和办公楼销售业务毛利率为负的主要原因系疫情原因在建园区未建成销售，2021 年前三季度亦未实现销售

（3）商品房销售

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

近三年及一期，发行人商品房销售收入分别为 39,290.06 万元、5,183.56 万元、511.25 万元和 0.00 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有限公司对外销售中国长江动力集团有限公司搬迁配套职工限价房形成的销售收入。

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

（4）道路施工

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

近三年及一期，发行人实现道路施工业务收入 1,543.62 万元、2,552.85 万元、2,111.04 万元和 105.00 万元，占营业收入的比重分别为 0.90%、1.65%、1.55%和 0.00%，占比不大。道路施工业务近三年及一期的毛利润分别为 637.19 万元、741.21 万元、776.88 万元和 58.85 万元，毛利率分别为 41.28%、29.03%、36.80%和 56.04%，近年来波动较大，主要原因是受到高新区道路建设规划及开工进度影响。

（5）汽车销售维修

发行人通过其子公司武汉龙泰汽车销售服务有限公司（以下简称“龙泰汽车”）进行汽车销售及维修业务，业务范围包括一汽轿车销售有限公司授权的奔腾品牌系列、红旗品牌系列的整车销售及售后服务，一汽马自达汽车销售有限公司授权的马自达品牌轿车的汽车销售及售后服务，汽车配件、橡胶制品、金属材料

料、五金工具的销售，同时兼营汽车技术信息咨询服务、汽车总成修理、汽车大修、汽车维护。

近三年及一期，发行人分别实现电子产品销售业务收入 2,264.54 万元、1,797.30 万元、2,278.70 万元和 438.55 万元，占营业收入的比重分别为 1.33%、1.16%、1.67%和 0.45%，毛利率分别为 14.41%、25.81%、31.15%和 34.88%，发行人近一年及一期毛利率大幅上升的原因主要系 2020 年及 2021 年 1-9 月销售电子产品辅料较多，辅料销售毛利率较高。

（6）电子产品业务

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

近三年及一期，发行人分别实现电子产品销售业务收入 2,264.54 万元、1,797.30 万元、2,278.70 万元和 438.55 万元，占营业收入的比重分别为 1.08%、1.33%、1.16%和 0.90%，毛利率分别为 9.83%、14.41%、25.81%和 42.71%，发行人近一期毛利率大幅上升的原因主要系 2021 年三季度销售电子产品辅料较多，辅料销售毛利率较高。

（三）主要业务板块

1、基础设施代建管理业务

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

（1）代建项目业务模式

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

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

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

具体对应比例如下：

单位：万元

工程总概算	费率	管理费计算公式
1,000（含 1,000）以下	2.0%	工程总概算*费率
1,001-5,000	1.5%	20+（工程总概算-1,000）*费率
5,001-10,000	1.2%	80+（工程总概算-5,000）*费率
10,001-50,000	1.0%	140+（工程总概算-10,000）*费率
50,001-100,000	0.8%	540+（工程总概算-50,000）*费率
100,000 以上	0.4%	940+（工程总概算-100,000）*费率

实际回款方面，发行人承担的代建项目均已纳入近年来高新区管委会下达的城建项目建设计划，以历年城建项目建设计划作为项目回款的依据文件，未就所有代建项目逐笔签订代建协议。项目总投资金额及管理费在代建项目工程完工后，经审计并经高新区管委会签批同意，高新区管委会按照城建项目建设计划中

批准的财政预算将代建项目资本金及管理费逐年划转给发行人。东湖高新区为国家级新技术开发区，财政实力较强，报告期内项目回款正常。

（2）代建项目情况

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

截至 2020 年末存货和其他非流动资产中核算的代建项目表

单位：亿元

序号	项目名称	账面余额	纳入城建计划情况
1	中心城代建中心城项目	54.62	纳入 2012 年以来城建计划
2	生物城二期	53.54	纳入 2014 年以来城建计划
3	有轨电车	50.49	纳入 2014 年以来城建计划
4	地铁工程	44.37	纳入 2014 年以来城建计划
5	雄楚大街（楚平路-三环立交）改造	41.98	纳入 2015 年城建计划
6	开发区基础设施建设	29.72	纳入 2012-2016 年城建计划
7	棚户区改造	28.22	纳入 2014 年以来城建计划
8	东湖通道（梅园-喻家湖路）	26.22	纳入 2016 年城建计划
9	光谷大道南延线	18.18	
10	高新区道路	15.34	纳入 2014 年以来城建计划
11	高新区道排和桥梁项目	15.00	纳入 2014 年以来城建计划
12	农民安置房项目	14.37	纳入历年城建计划
13	其他	12.53	纳入 2012 年以来城建计划
14	流芳新镇	12.46	纳入 2014 年以来城建计划
15	光谷火车站	12.02	纳入 2016 年城建计划
16	开发区道排以及综合管网项目	10.64	纳入 2014 年以来城建计划
17	光谷大道快速化改造	10.56	纳入 2015-2016 年城建计划
18	工业园及配套设施项目工程	10.02	纳入 2014 年以来城建计划
19	环境创新	10.00	
20	生物产业基地拆迁	8.93	纳入 2012 年以来城建计划
21	道路配套工程	8.34	纳入历年城建计划
22	市政道路	8.08	
23	航天科工租赁 8 亿道排	8.00	
24	光谷大道（珞瑜东路-喻家山北路）	5.25	纳入 2016 年城建计划
25	四水共治项目	5.23	

序号	项目名称	账面余额	纳入城建计划情况
26	中车租赁项目	5.10	
27	豹澥还建社区 C12	5.07	
28	高新区道排以及综合管网配套项目	5.00	纳入 2014 年以来城建计划
29	九峰还建社区二期 B5B6 地块	4.90	纳入 2015 年城建计划
30	水环境治理工程	4.90	纳入 2013 年以来城建计划
31	保税区代建工程	4.82	纳入 2015 年以来城建计划
32	公共停车场	4.52	纳入 2014 年以来城建计划
33	新芯工业园配套	4.41	纳入 2014 年以来城建计划
34	三环线综合改造	4.22	
35	金口水厂一期	4.17	纳入 2011-2013 年城建计划
36	高新大道（三环线-外环线）综合改造	4.01	
37	东湖通道项目	3.70	
38	长江存储配套产业园项目	3.44	纳入 2020 城建计划
39	九峰森林	3.37	
40	九峰社区 BC 地块	3.25	
41	长江大道	2.74	
42	学院南北路	2.70	
43	八一路延长线	2.48	纳入 2012-2015 年城建计划
44	生态、园林提升项目	2.43	
45	东湖保税区项目	2.38	纳入 2016 年城建计划
46	浙商银行平安信托 8 亿项目	2.26	
47	奥体中心（综合性体育馆及动力站）	2.24	纳入 2017 年城建计划
48	钢关线同济医院及文化学院杆线迁移	2.13	纳入 2017 年城建计划
49	光投政府专项债-棚改项目	2.00	
50	光谷线网中心	1.88	纳入 2016 年城建计划
51	南湖南路中段	1.84	
52	凌家山北路至关山变高压杆线入地	1.82	纳入 2017 年城建计划
53	森林大道（三环线-武鄂高速公路）	1.74	
54	雄楚大街改造	1.71	
55	兴业租赁 15 亿水电气管网	1.70	
56	新芯 12 英寸项目	1.66	
57	钢铁群英新社区	1.64	纳入 2011 年城建计划
58	新城置业	1.61	纳入 2011 年城建计划

序号	项目名称	账面余额	纳入城建计划情况
59	光谷三路(凤莲大道-沪渝高速公路)	1.55	纳入 2016 年城建计划
60	周店三期	1.47	纳入 2011 年城建计划
61	豹澥新镇还建社区三期	1.46	
62	华夏银行百瑞信托项目	1.43	
63	豹澥污水处理厂(一期)尾水排江	1.42	
64	富士康铁路专用线	1.36	纳入 2012 年以来城建计划
65	军运会三环线及保障线路周边景观提升	1.34	纳入 2019 年城建计划
66	火炬东路	1.31	
67	未来城路	1.25	纳入 2016 年城建计划
68	光谷汤逊湖学校	1.23	纳入 2017 年城建计划
69	科技二路	1.20	纳入 2014 年城建计划
70	招商证券 CMBS 项目	1.20	
71	高新四路	1.18	纳入 2015 年城建计划
72	京广铁路高新区段	1.16	
73	武汉出入境检验检疫局综合实验楼	1.15	纳入 2017 年城建计划
74	周店社区二期	1.10	
75	联想二期宿舍	1.05	纳入 2017 年城建计划
76	光谷产业园	1.04	
77	长飞南路	1.01	
78	滨湖路	0.98	
79	花山大道	0.98	纳入 2011 年城建计划
80	八一路地下通道(珞狮北路-卓刀泉北路)	0.94	纳入 2015 年城建计划
81	楚平路	0.93	纳入 2014-2016 年城建计划
82	九峰还建社区 B5B6BC 地块	0.91	
83	武汉市交通学校还建工程	0.88	
84	光谷生物城蒸汽管网	0.86	
85	中环 DN1200 供水工程(二期)	0.85	
86	富士康铁路	0.81	纳入 2014 年以来城建计划
87	普天科技园	0.80	
88	软件职业学院二期	0.79	
89	科技一路	0.78	纳入 2012-2014 年城建计划
90	富士康公租房	0.78	纳入 2012 年城建计划

序号	项目名称	账面余额	纳入城建计划情况
91	新城指挥部	0.78	
92	光谷轨道交通	0.77	纳入 2014 年以来城建计划
93	流芳生活服务区（1-4.7-10#楼）	0.76	纳入 2016 年城建计划
94	光谷大道	0.75	纳入 2011 年以来城建计划
95	光谷二路	0.72	纳入 2016 年城建计划
96	国银租赁项目	0.72	
97	环卫设施中心（大周湾生活垃圾转运站）	0.72	
98	湖北银行项目	0.71	
99	科技新城中环线 DN1400MM 输水干道	0.71	
100	中石油办公楼	0.68	
101	光谷第十一小学	0.68	纳入 2017 年城建计划
102	综合配套工程	0.65	纳入历年城建计划
103	高新二路（外环线-柘树湾路）	0.63	纳入 2016 年城建计划
104	华师一附中	0.63	
105	财富工业园	0.62	
106	牌楼舒片棚户区改造	0.62	纳入 2015-2016 年城建计划
107	高新区电力管网	0.61	纳入 2014 年以来城建计划
108	创新基地沿线拆迁	0.59	纳入 2012 年城建计划
109	货运外绕线	0.59	纳入 2012 年城建计划
110	光谷六路	0.58	纳入 2014-2016 年城建计划
111	省妇幼保健院光谷分院改造	0.58	
112	高新六路	0.57	纳入 2016 年城建计划
113	天马微电子 TFT 供电专项配套	0.57	纳入 2012 年城建计划
114	光谷第十二小学	0.57	纳入 2017 年城建计划
115	关葛大道	0.56	
116	光谷第十四小学	0.54	
117	流芳新镇 D 地块	0.53	纳入 2016 年城建计划
118	大邱三期	0.53	
119	新竹路小学	0.53	纳入 2016 年城建计划
120	流芳科技园生活服务区高层公寓楼	0.53	纳入 2013 年城建计划
121	未来一路（原周庄路）	0.52	纳入 2012-2013 年城建计划
122	光谷四路	0.52	纳入 2016 年城建计划
123	汤逊湖社区四期	0.52	纳入 2011 年城建计划

序号	项目名称	账面余额	纳入城建计划情况
124	黄龙山隧道	0.51	纳入 2012 年城建计划
125	三环线 7.89 公里	0.51	纳入 2014 年城建计划
126	公安局东湖分局办公楼	0.51	纳入 2011 年城建计划
127	高新区应急救援指挥中心暨光谷消防特勤站	0.50	纳入 2012 年城建计划
128	九峰社区（一期一区）	0.50	纳入 2011 年以来城建计划
129	华科大附中	0.49	
130	长通南路	0.49	
131	中环线南环段江夏大道	0.49	纳入 2011 年城建计划
132	富士康厂房 F 区	0.48	纳入 2011-2012 年城建计划
133	神墩一路	0.48	纳入 2011 年城建计划
134	湖北省科技馆新馆	0.48	纳入 2017 年城建计划
135	光谷第三中学	0.48	纳入 2013 年城建计划
136	海关大楼.住宅楼	0.48	纳入 2014 年城建计划
137	梨豹路（科技五路）	0.46	
138	高新大道拓宽三期(光谷三路-外环线)	0.44	纳入 2012 年城建计划
139	周店配套	0.44	纳入 2011 年城建计划
140	东扩 5 号 110 千伏输变电站（自建一进项抵扣）	0.44	
141	关东、湖口片区末期工程	0.43	
142	三环线隙地绿化（光谷大道立交-森林大道）	0.42	纳入 2011 年以来城建计划
143	流芳新镇 F 地块	0.42	纳入 2013 年城建计划
144	豹澥还建社区(一期)四区	0.41	
145	水蓝路排水管道改造	0.41	
146	光谷喻家山学校	0.41	
147	汤逊湖六期	0.40	纳入 2011 年以来城建计划
148	九峰明渠(珞喻东路-行政区边界)综合整治	0.40	
149	卓刀泉立交桥	0.39	
150	佛祖岭产业园二期	0.39	
151	富士康变电站	0.38	纳入 2011 年城建计划
152	高新一路	0.38	
153	流芳新镇 H 地块	0.38	纳入 2020 年城建计划

序号	项目名称	账面余额	纳入城建计划情况
154	流芳大道	0.37	纳入 2014-2015 年城建计划
155	龙城路	0.36	纳入 2013-2014 年城建计划
156	企业路	0.36	
157	佛祖岭一路	0.36	
158	豹澥新镇还建社区二期(二区)	0.36	纳入 2011 年以来城建计划
159	大邱新村二期	0.36	纳入 2011 年城建计划
160	汤逊湖五期	0.36	纳入 2011 年以来城建计划
161	光谷一路	0.35	纳入 2013-2014 年城建计划
162	汤逊湖新社区三期	0.32	纳入 2011 年以来城建计划
163	高新大道隙地绿化	0.31	纳入 2011 年以来城建计划
164	东湖开发区供电公司基地办公楼	0.31	
165	高新热电扩建项目电力进出廊道 220KV 高压电力廊道	0.30	纳入 2015 年城建计划
166	武锅-阿尔斯通大件运输公路	0.30	纳入 2011-2012 年城建计划
167	第七届军人运动会“军事五项”	0.30	
168	流芳集镇	0.30	纳入 2011 年以来城建计划
169	开发区检察院	0.30	
170	白沙洲水厂一期净化系统改造	0.30	
171	八叠山生态园（二期）	0.29	
172	金融平台	0.29	
173	大邱村新社区四期	0.29	纳入 2017 年城建计划
174	九村一委坟墓迁移	0.29	
175	步行街周边道路（二标段）	0.29	纳入 2013-2014 年城建计划
176	南湖南路	0.28	
177	九峰中学	0.28	纳入 2014 年城建计划
178	流芳科技园生活设施配套（单身公寓）	0.28	纳入 2013 年城建计划
179	豹澥新镇还建社区(一期)三区	0.28	纳入 2014 年城建计划
180	欧式街	0.28	纳入 2011 年城建计划
181	郑桥办公楼及职工公寓	0.28	
182	富士康厂房 J 区	0.28	纳入 2011-2012 年城建计划
183	汤逊湖北路二期	0.27	纳入 2014 年城建计划
184	关山一路农民新社区(新竹小区)	0.27	
185	省体育总局	0.26	纳入 2014 年城建计划
186	元茂光电产业园	0.25	

序号	项目名称	账面余额	纳入城建计划情况
187	金融后台服务中心单身公寓	0.25	
188	光谷生态大走廊景区	0.24	
189	东湖高新区光电子产业配套公寓	0.24	
190	中芯国际工业废水尾水排江	0.23	纳入 2013-2016 年城建计划
191	科技四路	0.23	纳入 2012-2013 年城建计划
192	汤逊湖配套	0.23	纳入 2011 年以来城建计划
193	南湖社区二次供水改造	0.23	
194	城际铁路	0.22	
195	汤逊湖新社区二期	0.22	纳入 2011 年以来城建计划
196	十条道路绿化提升	0.22	纳入 2012 年以来城建计划
197	东园西路	0.22	纳入 2012-2014 年城建计划
198	未来二路	0.22	纳入 2014 年城建计划
199	光谷三路（森林大道-沪蓉高速）	0.22	纳入 2012-2013 年城建计划
200	新竹路中段	0.22	纳入 2014-2016 年城建计划
201	富士康研发中心排水走廊及道路	0.22	纳入 2011 年城建计划
202	中石油宿舍	0.21	
203	东二工业园	0.21	
204	汤逊湖北路	0.21	纳入 2012 年城建计划
205	凤凰山公租房	0.21	纳入 2017 年城建计划
206	佛祖岭社区质保期外房屋维修	0.21	
207	周店新社区一期	0.21	纳入 2011 年城建计划
208	高铁职业技能训练段	0.20	
209	中德医院	0.20	纳入 2012 年城建计划
210	万科房地产	0.20	
211	开发区干道环境综合整治	0.20	纳入 2011 年以来城建计划
212	豹澥中学	0.20	
213	华工科技园 2 万伏开闭所	0.19	
214	光谷大道（泉岗北路-龙泉小路）	0.19	纳入 2017 年城建计划
215	鲁广 2#地下通道	0.19	
216	豹澥还建社区（一期）二区	0.19	纳入 2014 年城建计划
217	当代路(郑桥小路)	0.19	
218	火炬路	0.18	
219	庙山自来水	0.18	纳入 2014 年城建计划

序号	项目名称	账面余额	纳入城建计划情况
220	中环线立交匝道	0.18	纳入 2011 年城建计划
221	光谷三小	0.18	纳入 2013 年城建计划
222	新竹路西延	0.18	纳入 2014-2016 年城建计划
223	光谷六小	0.18	纳入 2015 年城建计划
224	流芳新镇 E 地块	0.18	纳入 2013 年以来城建计划
225	光谷三路西侧排水走廊	0.18	
226	豹澥镇综合改造	0.17	纳入 2011 年以来城建计划
227	东园南路	0.17	纳入 2012 年城建计划
228	豹澥还建社区 C11	0.17	纳入 2015 年城建计划
229	王家店污水处理厂	0.17	纳入 2011 年城建计划
230	足球训练基地	0.17	
231	华光东信黑色化	0.17	
232	火炬东路西段	0.17	
233	黄龙山西路	0.17	纳入 2013 年城建计划
234	富士康科技园(厂房)	0.16	
235	生态陵园	0.16	
236	武大人民医院	0.16	纳入 2014-2016 年城建计划
237	高新三路	0.16	纳入 2011 年城建计划
238	流芳园路	0.16	纳入 2011 年城建计划
239	流芳新镇 B 地块	0.16	纳入 2013 年城建计划
240	神墩二路	0.15	纳入 2011-2012 年城建计划
241	光谷八路	0.15	纳入 2017 年城建计划
242	长城园、华师园	0.15	
243	凯迪电力一期	0.14	
244	武汉市国家安全局 1312 工程	0.14	
245	两湖泵站周边配套管网	0.14	
246	黄龙山生态修复	0.14	纳入 2013 年城建计划
247	九峰明渠驳岸整治及清淤	0.14	
248	大学园周边环境整治	0.14	纳入 2011 年以来城建计划
249	花山工作基地配套基础设施	0.14	纳入 2011 年以来城建计划
250	开发区公安分局刑侦技术中心	0.14	
251	富士康	0.14	
252	生物产业基地	0.14	

序号	项目名称	账面余额	纳入城建计划情况
253	未来科技城起步区一期建设项目	0.13	
254	富士康二期场平	0.13	纳入 2012 年以来城建计划
255	光谷二高	0.13	纳入 2011-2012 年城建计划
256	东湖开发区公共服务中心	0.13	纳入 2012 年城建计划
257	光谷生物医药园	0.13	
258	武大园 3#路延长线	0.13	
259	凤凰山综合整治	0.13	纳入 2011 年及 2015-2016 年城建计划
260	关南东扩(高新)	0.13	纳入 2014 年城建计划
261	高新六路（光谷六路-沪蓉高速）	0.13	
262	光谷实验中学扩建工程	0.13	
263	光谷一路（高新大道-黄龙山隧道）	0.12	纳入 2013-2014 年城建计划
264	秀湖生态	0.12	纳入 2013-2015 年城建计划
265	南环东路（南湖南路——企业东路）	0.12	
266	三环线辅道（延长线、华师园一号路）	0.12	
267	关山一路延长线	0.12	
268	关南社区（湖口片）	0.12	
269	汽车产业园（武钢、爱机）	0.12	纳入 2011 年城建计划
270	光谷二初扩建工程	0.12	
271	武汉住电电装二期	0.12	
272	流芳新镇 B5、B6	0.12	
273	高新大道（外环以东）	0.12	
274	高新大道(射击场-光谷三路)	0.11	纳入 2014 年城建计划
275	九峰还建社区一期(二区)	0.11	纳入 2011 年城建计划
276	二妃山综合整治	0.11	
277	中环线隙地绿化	0.11	
278	关南路	0.11	
279	九峰还建社区二期（一区）	0.11	
280	高新四路、光谷七路隙地绿化	0.11	
281	关南新村	0.11	
282	神墩三路	0.11	
283	南环东路（南湖南路——湖口二路）	0.11	
284	汽车产业园一号路跨线桥	0.11	
285	九峰街社区卫生服务中心	0.11	

序号	项目名称	账面余额	纳入城建计划情况
286	汤逊湖社区二次供水改造	0.11	
287	龙泉社区	0.10	
288	佛祖岭二路	0.10	
289	阿尔斯通	0.10	
290	中环线辅道（周店小路）	0.10	
291	豹澥路	0.10	
292	大邱新村配套	0.10	
293	光谷七路	0.10	
	合计	712.20	

2、产业园区开发与运营

（1）物业租赁业务

①运营模式

发行人物业租赁业务经营主体主要是发行人集团本部，主要采取以下两种运营模式：

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

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

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

②主要租赁物业介绍

截至 2021 年 9 月末，发行人持有可租赁物业面积 170.98 万平方米，其中已出租面积 138.69 万平方米，出租率在 80%左右，主要集中在光谷软件园区内。

截至2021年9月末融资人主要租赁物业概览

单位：平方米、万元

物业名称	可供租赁面积	已出租面积	2021 年 1-9 月租金
光谷生物城生物创新园	415,344.16	374,708.09	8,069.38
光谷软件园	128,580.52	110,935.52	5,978.92
光谷软件园 E3	12,648.43	12,648.43	524.32
汽车电子产业园	81,596.59	72,572.01	1,084.32
富士康公租房	222,694.06	198,932.60	1,726.40
联想家园	44,000.00	44,000.00	186.54
新芯花园	42,217.76	42,217.76	228.98
关东工业园	5,759.76	5,759.76	128.59
光谷生物城	17,908.86	17,908.86	473.64
公共服务中心	92,214.05	59,541.54	510.45
庙山厂房	14,974.50	14,974.50	312.03
圣戈班	10,617.13	10,617.13	0.00
施耐德厂房	25,084.00	25,084.00	225.76
霍尼韦尔厂房	16,617.40	16,617.40	149.56
未来城起步区一期	579,500.00	380,428.71	6,082.13
合计	1,709,757.22	1,386,946.31	25,681.02

截至2021年9月末融资人主要自持物业出租情况

租户名称	入住物业	租期
深圳市飞速创新技术股份有限公司	光谷软件园 A7 栋	2019.05.01-2021.12.09
招商银行股份有限公司武汉分行	光谷软件园 A6 栋	2018.02.19-2024.02.18
摩托罗拉（武汉）移动技术通信有限公司	富士康公租房 7-16 号楼	2018.09.21-2021.09.20

行吟信息科技（武汉）有限公司	互联网+2 栋 7-12F	2021.01.01-2022.12.31
中国银行股份有限公司武汉光谷支行	光谷软件园 A7 栋裙楼	2021.09.01-2026.08.31
武汉二十一世纪智慧教育科技有限公司	光谷软件园 C6 栋 1-3F	2019.09.01-2025.08.31
武汉四维图新科技有限公司	光谷软件园 A2 栋 4F、A1 栋 5F	2020.11.16-2023.11.15
武汉留学生创业园管理中心	光谷软件园 E3 栋、关东工业园、生物城 C6 栋	2021.01.01-2021.12.31
施耐德电气制造（武汉）有限公司	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 18-29 号楼	2021.01.01-2021.12.31

（2）物业管理业务

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

（3）厂房和办公楼销售业务

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

①销售模式

发行人厂房销售采用自行销售模式。负责园区开发的子公司与购房方签订厂房转让协议。发行人自主选择推广渠道和方式。目前发行人所开发的房地产项目

为标准厂房、研发中心及办公楼。销售资金回笼方式有两种，分别为一次性付款和分期付款，资金回笼时间为 1 至 3 年。

②经营情况

发行人 2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月分别完成了 16.96 万平方米、11.02 万平方米、4.76 万平方米及 7.07 万平方米的厂房和办公楼销售，分别确认销售收入 20,159.83 万元、27,121.18 万元、16,164.73 万元及 0.00 万元。

2018 年-2021 年 1-9 月主要厂房及办公楼业务开发及销售情况表

单位：万平方米、万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
建筑面积	95.52	95.92	95.92	100.27
可售面积	22.73	29.45	17.45	29.95
销售面积	16.96	11.02	4.76	7.07
销售收入	20,159.83	27,121.18	16,164.73	0.00

注：2021 年 1-9 月发行人实现 7.07 万平方米的厂房及办公楼销售，该部分物业销售将于交付时确认收入，预计将于 2021 年底前完成交付并确认收入。

发行人主要厂房及办公楼业务开发及销售明细

单位：万元

资产类别	购买方	购买金额	回笼货款方式	购买时间
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	12,010.53	分期付款	2020
办公楼	武汉食品药品监督检验所（武汉国家口岸所）	3,714.07	分期付款	2020
办公楼	湖北百谷万佳信息技术有限公司	6,360.16	分期付款	2018
合计		64,588.67		-

发行人主要在建办公楼及厂房项目情况表

单位：万平方米

项目名称	项目主体	施工单位	结算方式	收入确认条件	建筑面积	可售面积	相关文件
生物创新园 D1-3A 栋	武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司	山河建设集团有限公司	按工程进度支付	房产证办理过户	31,121.92	23,068.80	武新国用(2014)第 088、089 号 鄂(2016)武汉市东开工不动产权第 0051401 号 武新国用(2014)第 022 号 鄂(2018)武汉市东开不动产权第 0071851 号 武新国用(2015)第 106 号 鄂(2016)武汉市东开不动产权第 0001121 号 鄂(2017)武汉市东开不动产权第 0019771 号
武汉光谷生物产业基地 F 区 (F3-F4) 湖北省食品药品监督检验研究所	武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司	天业建设集团有限公司	按工程进度支付	房产证办理过户	11,345.68	10,704.40	
中国医药技术交易市场	武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司	中建二局第三建筑工程有限公司	按工程进度支付	房产证办理过户	103,559.04	63,585.18	
生物创新园 D1-3b、D2-2	武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司	湖北利达建设工程有限公司	按工程进度支付	房产证办理过户	41,792.73	-	

2021 年 9 月末可售项目情况表

单位：万平方米

资产类别	建筑面积	可售面积
房产（办公楼）	81.92	17.45
厂房(中小企业园)	14.00	12.00

截至 2021 年 9 月末，发行人可售产业园物业以办公楼为主，可售面积 29.45 万平方米，随着生物城二期、东湖综保区等在建和拟建产业园项目陆续竣工，发行人未来可售厂房及办公楼面积预计将进一步增长，为发行人提供持续的收入来源。

（4）关于报告期内物业租赁业务出租率及厂房和办公楼销售业务去化率的相关说明

报告期内发行人的物业租赁业务出租率较低，且厂房和办公楼销售业务的去化率较低，主要原因包括：1）部分入驻企业因经营业绩波动存在阶段性裁员现

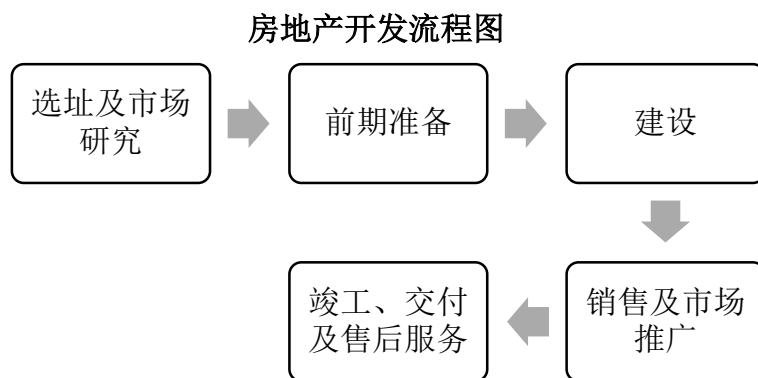
象，导致出租及购买面积有所波动；2）部分项目完工后根据入驻企业要求进一步定制装修及其他设施，尚未达到出租或交付的条件。

3、商品房销售

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

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

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



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

普通住宅商品房的销售模式及定价模式方面，发行人所开发的两个项目在达到政府规定的预售条件并取得商品房预售许可证后组织销售。为保证项目有一个科学的价格体系应对市场竞争、在充分尊重市场和竞争对手的前提下，发行人制定了项目销售定价指标体系，对所有单一项目的开盘定价都进行严格的市场论证。通过一手竞争楼盘调研、二手楼盘成交价格调研、物业价值指标权重评价及

各单元户型质量评价等方式，进行客户调研数据的统计分析。最终结合公司开发和经营目标，形成项目销售价格。

发行人房地产项目资质状况

公司名称	资质等级	资质证书编号
之寓置业有限公司	三级	武东开〔2019〕006 号
武汉光谷中心城建设投资有限公司	二级	武东开〔2020〕0001 号

截至 2021 年 9 月末发行人已完工房地产项目状况

单位：万平方米

序号	项目名称	所属公司	权益比例	项目所在地	产品类型	竣工日期	竣工面积
1	中谷苑	武汉光谷建设投资有限公司	100.00%	武汉	住宅	2009.2.17	13.83
2	梅花坞	武汉光谷建设投资有限公司	100.00%	武汉	住宅	2015.7.30	9.67
3	中国长江动力集团有限公司搬迁配套职工限价房	之寓置业有限公司	100.00%	武汉	住宅、商业	2016.12.16	20.80

发行人 2021 年 9 月末已完工房地产项目销售状况

单位：万元、%

序号	项目名称	立项、环评、工程四证、预售证、竣工备案是否齐全	累计完成投资	截至 2021 年 9 月 30 日		
				销售进度	销售总额	未完成销售原因
1	中谷苑	是	34,200.00	100.00	25,000.00 ¹	已售完
2	梅花坞	是	38,887.00	100.00	86,679.00	已售完
3	中国长江动力集团有限公司搬迁配套职工限价房	是	64,296.82	81.79	68,997.72	剩余部分转出租
	合计	-	137,383.82	-	180,676.72	-

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

发行人房地产业务仅为阶段性开展的业务，不属于发行人持续性的业务。

4、道路施工

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

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

发行人先后进行了光谷大道（珞瑜东—三环线），光谷大道南延（三环线—外环线），雄楚大街改造，森林大道（三环线—武鄂高速），三环线南段（三环线野芷湖立交东侧落地点—珞瑜东路），科技三路（神墩二路—未来二路），科技四路（神墩一路—柘树湾路）等的施工。发行人该项业务量主要取决于开发区内道路铺设规划情况。

5、汽车销售及维修业务

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

（1）经营模式及相关情况

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

汽车经销商根据《办法》界定为经汽车供货商授权，从事品牌汽车销售及服务的企业。根据《办法》，龙泰汽车应归类为汽车经销商。

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

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

截至 2021 年 9 月末发行人汽车销售业务授权代理情况

授权代理方名称	授权期限
一汽马自达汽车销售有限公司	2020.7.31-2023.7.31
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	2021.1.1-2023.12.31

（2）采购模式及相关情况

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

在龙泰汽车采购整车使用的银行承兑汇票方式项下，由经销商与银行、厂家签订三方协议，厂家给予经销商四个月的承兑免息，银行以整车合格证质押、监管，经销商向银行回款取得合格证。

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

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月整车采购情况

单位：万元

供应商名称	采购金额			
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
一汽马自达汽车销售有限公司	20,295.67	16,353.34	11,001.86	1,407.03
一汽轿车销售有限公司	125.80	182.83	53.25	25.94
中国第一汽车股份有限公司红旗事业部	27.92	-	-	-
东风乘用车公司	9,611.20	8,066.46	5,769.75	3,083.14
合计	30,060.59	24,602.63	16,824.86	4,516.11

发行人 2018 年-2021 年 1-9 月整车采购支付方式情况

期间	票据占比	电汇占比	合计
2018 年	42%	58%	100%
2019 年	45%	55%	100%
2020 年	42%	58%	100%
2021 年 1-9 月	43%	57%	100%

(3) 销售模式及相关情况

发行人汽车销售以 4S 店销售服务为主、二级经销网点销售为辅，整车销售业务收入主要为乘用车销售。发行人整车销售中个人销售占比超过 90%。个人销售均为现金或电汇方式结算；部分政府采购或大客户（如大型国企、事业单位）存在赊销，龙泰汽车通过与之签订购销合同确定业务关系，结算周期一般不超过 2 个月。发行人 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月整车销售收入分别为 25,491.85 万元、20,219.45 万元、15,879.93 万元及 9,434.79 万元。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人整车销售收入总体呈下降趋势，主要是因为竞争环境日趋激烈，整车销售量有所下降。

发行人整车销售收入明细

单位：万元，台

类别	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-9 月	
	销售额	销售台数	销售额	销售台数	销售额	销售台数	销售额	销售台数
马自达	16,609.71	1,118	13,545.62	954	10,879.62	799	5,922.40	449

类别	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-9 月	
	销售额	销售台数	销售额	销售台数	销售额	销售台数	销售额	销售台数
奔腾及红旗	71.95	3	-	-	-	-	-	-
风神	8,810.19	927	6,673.83	687	5,000.31	546	3,512.39	412
小计	25,491.85	2,048	20,219.45	1,641	15,879.93	1,345	9,434.79	861

（4）盈利模式及相关情况

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

（5）维修服务

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

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月汽车维修养护及其他相关业务收入分别为 2,075.62 万元、2,541.33 万元、2,182.91 万元及 1,880.65 万元，整体趋势稳定。

发行人汽车维修养护及其他相关业务收入明细

单位：万元

类别	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
马自达维修养护	1,173.30	1,418.38	1,365.31	1137.19
奔腾及红旗维修养护	218.78	0.00	0.00	0.00
风神维修养护	400.82	760.14	491.58	388.03

类别	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
其他收入	282.72	362.81	326.02	355.43
小计	2,075.62	2,541.33	2,182.91	1,880.65

6、电子产品销售

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

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

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人先后实现电子产品销售业务收入 2,264.54 万元、1,797.30 万元、2,278.70 万元和 438.55 万元。

7、其他业务

报告期内，发行人其他业务主要包括委贷利息收入、信息管网经营收入、代收代付的水电费收入等，报告期内发行人其他业务收入占比较低。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人先后实现其他业务收入 27,222.87 万元、33,990.24 万元、37,891.88 万元和 30,790.73 万元，其占营业收入的比重分别为 15.93%、22.01%、27.79%和 31.71%。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，公司其他业务的毛利润分别为 9,050.38 万元、11,547.77 万元、17,814.92 万元和 15,537.06 万元，毛利率分别为 33.25%、33.97%、47.02%和 50.46%。

（四）发行人所处行业分析

1、城市基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业概况

城市基础设施建设包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气电信、

污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。近些年，全国各地区城建资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。

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

根据 2021 年 5 月 11 日发布的第七次全国人口普查数据，全国总人口 14.12 亿，城镇人口 9.02 亿，城镇化水平 63.89%。《全国城镇体系规划（2005-2020）》提出，到 2020 年，全国总人口将达 14.50 亿，城镇人口达 8.10 亿-8.40 亿，城镇化水平将达到 56.00%-58.00%。虽然近几年我国城市基础设施投资规模不断加大，但同时我国城市人口急剧扩张、城市规模不断扩大，我国城市基础设施建设与发达国家相比还处在相对较低的水平，交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重等问题长期存在，城市基础设施供应仍显不足，配套功能滞后也十分明显。而且随着我国产业由东部向中西部地区的转移，中部地区将成为承接东部产业转移的基地，土地整理和基础设施建设业务将保持强劲的发展势头。预计未来 10-20 年间，我国城市化进程将步入快速发展阶段，基础设施的规模将不断扩大。同时，随着城市化进程的加快，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。总体来看，城市基础设施行业具有良好的发展前景。

（2）行业政策

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

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

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

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

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

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

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

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

整体看，通过多次分类整合，不同类型债务及融资平台得到逐步整理规范，在政策不断细化的大背景下，政府投融资平台逐步出现两极分化，有条件的平台

将获得更多政府及信贷等支持，未来在城市发展中起到更加突出的作用，无条件的平台将出现功能弱化，面临调整。

（3）中国基础设施建设发展展望

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

截至 2020 年底，中国城镇化率为 63.89%，较 2019 年提高 3.29 个百分点，相较于中等发达国家 80% 的城镇化率，中国城镇化率仍处于较低水平，未来城市基础设施建设仍是中国社会发展的重点之一。在国家强调坚持稳中求进的工作总基调背景下，基础设施投资是中国经济稳增长的重要手段。2020 年 5 月 22 日，中央政府发布的《2020 年政府工作报告》对中国政府 2020 年工作进行了总体部署，中国城市基础设施建设将重点支持既促消费惠民生又调结构增后劲的“两新一重”建设，在棚户区改造、市政基础设施建设、新型城市建设等方面维持较大投资规模。虽然近几年我国城市基础设施投资规模不断加大，但同时我国城市人口急剧扩张、城市规模不断扩大，我国城市基础设施建设与发达国家相比还处在相对较低的水平，交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重等问题长期存在，城市基础设施供应仍显不足，配套功能滞后也十分明显。而且随着我国产业由东部向中西部地区的转移，中部地区将成为承接东部产业转移的基地，土地整理和基础设施建设业务将保持强劲的发展势头。总体来看，城市基础设施行业面临较好的发展空间和发展机遇。

（4）武汉市城市基础设施建设行业的现状和前景

近年来，武汉市依托其丰富的资源、广阔的市场和良好的经济基础，抓住机遇，以建设国家中心城市和国际化大都市的目标为导向，大力调整经济结构，积极扩大开放，深化体制改革，加快基础设施建设。根据《武汉市 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年武汉市基础设施投资较 2019 年下降 16.7%。2020 年社会物流总额 4.1 万亿元，比上年增长 1.9%。全年完成货运量 63,643.84

万吨，下降 5.8%；货物周转量 4,050.54 亿吨公里，增长 3.9%。全市民用航空航线 124 条，其中，国际及地区航线 16 条；国内航线 108 条。中欧（武汉）国际班列到达国家 12 个，比上年增加 1 个；到达城市 21 个，比上年增加 2 个。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（光谷火车站一左岭）、纸坊线、蔡甸线，总运营里程达 360 公里，增长 6.2%。2020 年，全年完成海绵城市建设 56.9 平方公里，比上年增长 39.8%。全市拥有路灯 298,103 盏，增长 11.4%。新建成微循环道路 102 条。2020 年，全市建成区绿地面积 30,162.45 公顷，比上年增长 2.8%。人均公园绿地面积 14.04 平方米，建成区绿化覆盖率达 41.10%。全年新增绿地 762.25 万平方米，新建绿道 134.81 公里，新建公园 12 个。公园总数 101 个，总游人次 6,000 万人次。

根据《武汉市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，武汉市将进一步落实“长江大保护”，优化国土空间格局。未来，武汉市将依托长江黄金水道和例题交通网络，建设辐射全国、连接国际的中部枢纽，建成长江经济带、京广发展轴“十字形”城镇走廊的重要支点。发挥武汉在省域和城市圈的龙头带动作用，重点建设 80 公里半径的大武汉都市圈，围绕“光芯屏端网”、汽车、生物医药等重点优势产业，发展头部经济、枢纽经济。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。

2020 年，东湖高新区全年实现地区生产总值 2,001.85 亿元，增长 5.1%，GDP 总量和增幅、工业投资总量和增幅、招商引资到位资金总额等 7 项指标全市第一；全年完成工业投资 448.8 亿元、同比增长 32.3%；全年招商引资到位资金 854.2 亿元；全年进出口总额增长 12.3%，实际利用外资 21.6 亿美元，总量全市第一。2020 年，东湖高新区新增市场主体 2.5 万户，总量达到 14.5 万户；全年新增高新技术企业超 800 家，认定瞪羚企业 460 家，4 家企业入选“中国独角兽企业”榜单，新增上市公司 4 家，新增国家制造业单项冠军企业 2 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，2018 年至 2020 年我国汽车销售量分别为 2,808.10 万辆、2,576.90 万辆和 2,531.10 万辆，其中乘用车销售量分别为 2,371.00 万辆、2,144.40 万辆和 2,017.80 万辆；2020 年，汽车销售量和乘用车销售量同比下降 2%和 5.9%，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；另一方面受疫情影响，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，2018 年至 2020 年各年末我国民用汽车保有量分别为 24,028 万辆、26,150 万辆和 28,087 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。

2018 年至 2020 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
2020	2,531.10	-2.00%	28,087	-6.50%
2019	2,576.90	-8.20%	26,150	8.83%
2018	2,808.10	-2.76%	24,028	10.51%

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。2020 年以来，新冠肺炎疫情对乘用车市场冲击较大，汽车作为高价消费品，具有购买决策周期长、必要的线下体验等特点，短期内疫情对乘用车销售的抑制作用明显。随着疫情影响逐渐减弱、消费需求逐步释放，乘用车市场逐步复苏，特别是自 2020 年 7 月 1 日起，我国城市车辆全面执行国六排放标准，老旧车型、排放超标车型面临置换需求，对短期内汽车销售有一定促进作用。

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，2018 年至 2020 年，武汉市汽车拥有量分别为 312 万辆、350.9 万辆和 365.55 万辆，武汉市汽车市场持续增长。

湖北省“十四五”规划建议提出，武汉市要发挥汽车整车产能和零部件配套优势，打造万亿级汽车产业集群，为武汉市汽车产业发展奠定了坚实的政策基础。

（五）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

1、行业地位

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

对基础设施建设、物业经营等方面将长期保持旺盛需求，发行人的区域行业龙头地位有望得到进一步的巩固和提升。

2、竞争优势

（1）区位优势

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

目前，东湖高新区规划总面积 518 平方公里，下辖 8 个街道，人口 180 多万。区内集聚了武汉大学、华中科技大学等 42 所高等院校、56 个国家及省部级科研院所、65 名两院院士、30 多万专业技术人员，是中国三大智力密集区之一。同时，东湖高新区诞生了一批国内外领先的科技创新成果，是我国第一根光纤及第一套光传输系统的诞生地。区内主导制定了国家标准 7 项，在光通信领域提出 4 项国际标准，实现了我国在光通信领域国际标准零的突破；自主研发的光电子产品在我国载人航天、“嫦娥一号”奔月上得到应用；移动道路测量系统为青藏铁路信息化建设做出了贡献；开发了我国第一台具有自主知识产权、拥有 49 项专利的红光高清视盘机（NVD），并实现产业化；成功开发出全球首台 71 英寸 LCOS 激光显示器；长江存储、烽火科技、长飞光纤、武汉新芯和华星光电（武

汉）等诸多高新技术企业成为我国在芯片领域、光通信领域和光电面板领域的主力军。丰富的区域资源为东湖高新区未来的发展营造了良好的环境。

（3）行业垄断优势

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

（4）政策支持优势

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

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

（5）良好的可持续发展优势

发行人的经营资产大多具有长期稳定的投资收益。此外，发行人拥有丰富的财务资源，优质的实体资产以及良好的资信条件，与众多金融机构保持着良好的合作关系，获得各银行较高的授信额度，融资渠道通畅。截至 2021 年 9 月末，发行人本部及子公司在银行的授信总额度约 1,522.76 亿元，其中已使用授信额度约 877.45 亿元，尚余授信额度约 642.43 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。

3、发展战略目标

自成立以来，湖北科投作为中国光谷高新技术产业投资的引领者，承担了区内大量的重大产业投资和产业基金项目。发行人在光电子信息、生命健康产业，

集成电路和新型显示、数字经济等多个新兴领域进行战略布局，先后代表东湖高新区参与武汉新芯、武汉天马 4.5 代线、武汉天马 6 代线二期、武汉华星光电 T3 和 T4、国家存储器基地等重大产业项目，布局高新区“芯、屏、端、网”产业链；参与投资联影医疗、华大智造、光谷国际医疗、博沃生物等项目，培育高新区生命大健康生态产业链。同时，湖北科投以资本为纽带、基金为手段，承担了区内大量产业基金项目，与国内知名产业集团、投资机构共同出资设立、运营管理中金启元、湖北集成电路、小米、TCL 合志、中国信科 5G、联想等产业基金项目，提升区域产业基金的投资影响力；积极参与基金的市场化运作管理，对接基金项目资源，导入产业项目资源，有力地支持了高新区重点产业的培育和发展，实现“资本招商”。

发行人先后参与光谷软件园、光谷国际网球中心、光谷外校等园区和项目建设，为高新区从洼田密布、阡陌纵横发展成现代化产业新城奠定了坚实基础。近年来，发行人尝试拓展市场化业务，正在建设开发数字经济产业园、生物创新园（二期）等项目，争取建设成为高新区领先的产业聚集地和智能化的产业园区；积极响应国家“租售并举”号召和市政府“两个双百万”部署，开展华为人才公寓项目。

经过多年发展，围绕产业项目落地和城市功能完善，发行人已在资产运营管理、配套设施建设、人才公寓提供等方面形成了完整的产业配套服务体系。目前，发行人拥有近 300 万平方米优质物业资产，主要分布在光谷软件园、汽车电子产业园、光谷生物城、未来科技城、综合保税区、富士康工业园等多个区域，共服务企业近 1,800 家，从业人员近 10 万人，有效支撑了高新区重大招商项目落户。

“十四五”期间，发行人将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，为推动“世界光谷”建设做出新的更大贡献。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）媒体质疑事项

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在对发行人偿债能力和生产经营造成重大不利影响的媒体质疑事项。

（二）发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

（三）发行人资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

本募集说明书摘要所载 2018 年、2019 年、2020 年财务报告及 2021 年 1-9 月财务报表均按照企业会计准则编制。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)已按照最新会计准则对本公司 2017-2019 年的会计报表进行了审计,出具了标准无保留意见的众环审字(2020)012468 审计报告;中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2020 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(2021)0100841 号);发行人提供的 2021 年 1-9 月合并及母公司财务报表未经审计。

本募集说明书摘要中最近三年及一期财务数据摘自公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月财务报告。其中,2021 年 1-9 月财务数据引自公司 2021 年 1-9 月未经审计的财务报表,2018-2019 年财务数据引自公司 2017-2019 年经审计的财务报告的数据,2020 年财务数据引自公司 2020 年经审计的财务报告的数据。本节中的财务数据与财务指标,除特别注明的外,均根据合并报表口径填列或计算。

本节仅就公司重要会计科目和财务指标变动情况进行分析,建议投资者进一步参阅发行人各年度经审计的财务报表以了解财务报表的详细情况。

本募集说明书摘要中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异,这些差异系由于四舍五入造成。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解,请查阅公司最近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表相关内容。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正的情况

1、重大会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《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，境内企业 2021 年起执行新会计准则，发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新会计准则。

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期间数据，导致本期财务报表和比较期间原财务报表的部分项目列报内容不同，但追溯重述数据对本集团财务报表相关期末或期间的股东权益总额和净利润金额无影响。

3、会计估计变更

报告期内，公司无会计估计变更事项。

4、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。

（三）报告期内发行人合并范围变化情况

公司将拥有控制权的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础。最近三年及一期，发行人合并范围变化情况如下表所示：

最近三年及一期合并范围变化情况			
2021 年 1-9 月新纳入合并的子公司			
发行人 2021 年 1-9 月合并报表范围无变化。			
2021 年 1-9 月不再纳入合并的子公司			
发行人 2021 年 1-9 月合并报表范围无变化。			
2020 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况（%）
1	武汉光谷集成电路发展有限公司	商务服务业	54.61
2	武汉光谷科技融资担保有限公司	其他金融业	54.61
3	武汉华颐建筑工程有限公司	房屋建筑业	89.80
4	武汉光谷中心城智慧城市建设投资管理有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	92.50
5	武汉恒智创兴建设工程有限公司	房屋建筑业	92.50
6	武汉光谷中心城商业管理有限公司	房地产业	92.50
7	重庆沙坪坝智能信息产业技术研究院有限公司	研究和试验发展	100.00
8	武汉光谷旅游开发投资有限公司	公共设施管理业	66.88
9	光谷科学岛（武汉）有限公司	房地产业	100.00
10	武汉光谷爱计算有限公司	软件和信息技术服务业	100.00
11	武汉光谷健康产业股权投资管理有限公司	资本市场服务	100.00
2020 年度不再纳入合并的公司			
2020 年，公司没有不再纳入合并范围的子公司。			
2019 年度新纳入合并的公司			

最近三年及一期合并范围变化情况			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况（%）
1	武汉光谷会计服务示范基地运营有限公司	商务服务业	54.61
2	武汉光谷科金建设投资有限公司	房地产业	54.61
3	武汉光谷畅达通信科技有限公司	软件和信息技术服务业	89.80
2019 年度不再纳入合并的公司			
2019 年，公司没有不再纳入合并范围的子公司。			
2018 年度新纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况（%）
1	之寓商业管理（武汉）有限公司	商务服务业	100.00
2	武汉光谷数字经济产业园发展有限公司	商务服务业	100.00
3	武汉光谷生态园林建设投资有限公司	商务服务业	89.80
4	武汉光谷文化传媒有限公司	零售业	54.61
5	武汉光谷产业发展基金管理有限公司	商务服务业	54.61
6	武汉科技物业服务有限公司	房地产业	100.00
7	光谷置业（武汉）有限公司	房地产业	100.00
8	武汉光谷教育建设投资有限公司	商务服务业	100.00
2018 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况（%）
1	武汉泰然生物谷有限公司	房地产业	30.00
2	武汉光谷金融中心资产管理有限公司	商务服务业	已注销
3	深圳市融达计算机有限公司	零售业	0.00

（四）会计师事务所变更情况

报告期内，发行人会计师事务所无变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

未经特别说明，本募集说明书摘要引用的 2018 年财务数据来自发行人经审计的 2017 年-2019 年度三年联审审计报告 2018 年末数，2019 年财务数据来自发

行人经审计的 2017 年-2019 年度三年联审审计报告 2019 年末数，2020 年财务数据来自发行人经审计的 2020 年度审计报告期末数。2021 年 1-9 月财务数据来源于未经审计的合并及母公司财务报表。

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

科目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	2,163,940.43	1,818,298.28	1,602,522.30	1,707,734.94
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	933,335.58	205,436.62	124,063.36	100,417.23
应收票据	582.77	265.85	1,004.02	436.34
应收账款	1,128,236.32	1,177,621.78	897,379.27	777,986.40
预付款项	93,072.64	153,589.34	79,611.49	63,775.03
其他应收款	1,980,180.21	1,842,045.77	1,565,160.53	1,407,614.69
存货	1,058,081.19	814,032.18	1,276,346.34	1,039,545.43
其他流动资产	117,624.32	97,682.97	72,091.54	45,688.27
流动资产合计	7,475,053.47	6,108,972.79	5,618,178.86	5,143,198.34
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	1,635,514.86	1,515,192.06	1,258,454.07
持有至到期投资	-	15,680.00	3,630.00	-
债权投资	566,681.14	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	54,634.31	84,998.18	71,429.04
长期股权投资	2,447,405.70	2,164,645.44	1,794,390.47	1,391,058.62
其他权益工具投资	913,188.86	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-

科目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
投资性房地产	787,127.47	751,675.26	770,482.43	819,114.37
固定资产	202,540.66	206,424.67	196,154.71	159,003.85
在建工程	747,108.98	666,649.71	421,382.68	309,228.41
使用权资产	1,436.65	-	-	-
无形资产	32,692.70	33,352.19	74,110.63	66,927.39
商誉	21,817.57	21,817.57	21,772.57	21,772.57
长期待摊费用	14,588.20	14,323.92	9,760.76	5,489.75
递延所得税资产	10,035.76	10,022.72	10,017.18	9,734.00
其他非流动资产	7,758,505.08	7,106,248.69	5,378,050.30	4,532,347.19
非流动资产合计	13,503,128.76	12,680,989.35	10,279,941.99	8,644,559.27
资产总计	20,978,182.23	18,789,962.14	15,898,120.85	13,787,757.61
流动负债：				
短期借款	21,800.00	21,800.00	81,500.00	1,000.00
应付票据	2,176.17	4,016.39	5,125.49	3,193.32
应付账款	67,545.50	69,765.91	44,791.66	40,657.89
预收款项	1,161.00	338,444.74	358,571.50	335,830.30
合同负债	23,667.46	-	-	-
应付职工薪酬	408.15	1,536.07	1,497.86	650.58
应交税费	13,563.79	37,070.80	15,581.61	15,213.47
其他应付款	1,298,095.44	777,013.67	651,093.33	613,617.09
一年内到期的非流动负债	2,037,394.29	2,160,818.78	1,091,417.24	1,036,875.51
其他流动负债	-	-	-	118,048.08
流动负债合计	3,465,811.78	3,410,466.35	2,249,578.68	2,165,086.24
非流动负债：				
长期借款	6,719,001.30	5,457,691.88	4,407,808.06	3,868,105.06
应付债券	2,053,127.21	2,122,830.91	2,104,714.65	1,187,036.12
租赁负债	1,864.69	-	-	-
长期应付款	1,114,626.19	1,086,377.11	1,117,474.51	1,167,722.50
预计负债	1,538.74	1,538.74	320.00	320.00
递延收益	78,356.79	48,078.86	6,182.00	-

科目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
递延所得税负债	53,476.29	53,584.62	61,912.14	31,872.09
其他非流动负债	575,936.88	377,229.76	125,912.24	19,479.46
非流动负债合计	10,597,928.09	9,147,331.88	7,824,323.60	6,274,535.23
负债总计	14,063,739.87	12,557,798.23	10,073,902.27	8,439,621.47
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	3,387,132.79	2,899,441.09	2,739,846.09	2,390,944.09
其他权益工具	450,170.55	300,000.00	300,000.00	300,000.00
资本公积	2,479,519.48	2,430,671.22	2,165,789.11	2,076,288.58
其它综合收益	37,207.50	49,200.01	88,765.37	21,846.35
专项储备	216.18	202.73	177.84	163.38
盈余公积	21,171.29	21,171.29	17,941.25	17,100.09
未分配利润	85,750.27	119,999.50	135,793.76	143,786.29
归属于母公司所有者权益合计	6,461,168.06	5,820,685.84	5,448,313.41	4,950,128.77
少数股东权益	453,274.30	411,478.07	375,905.16	398,007.37
所有者权益总计	6,914,442.36	6,232,163.91	5,824,218.57	5,348,136.14
负债和所有者权益总计	20,978,182.23	18,789,962.14	15,898,120.85	13,787,757.61

2、最近三年及一期合并利润表

单位：万元

科目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业总收入	97,088.18	136,333.01	154,418.68	170,892.58
其中：营业收入	97,088.18	136,333.01	154,418.68	170,892.58
二、营业总成本	179,127.21	250,718.87	233,871.15	214,191.53
其中：营业成本	61,107.76	122,999.89	111,685.20	124,519.54
税金及附加	5,345.89	8,837.94	15,962.49	12,025.98

科目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
销售费用	1,336.16	1,938.29	2,413.92	2,439.01
管理费用	32,281.42	36,965.84	34,198.01	27,711.18
研发费用	290.68	362.05	85.22	121.14
财务费用	78,765.31	79,614.86	69,526.31	47,374.69
其他收益	24,645.10	30,922.23	45,396.15	25,994.64
投资收益	1,667.34	57,008.38	34,098.00	10,533.93
公允价值变动收益	64,741.33	89,830.95	23,646.14	51,529.12
资产减值损失	-94.23	-12,729.15	-879.92	-1,918.99
资产处置收益	-0.05	52.38	10,015.91	16.38
三、营业利润	8,920.46	50,698.93	32,823.80	42,856.13
加：营业外收入	324.78	1,431.16	1,085.35	9,693.70
减：营业外支出	465.34	1,713.31	128.89	1,930.53
四、利润总额	8,779.89	50,416.78	33,780.27	50,619.30
减：所得税费用	4,711.17	27,530.25	7,192.08	18,594.71
五、净利润	4,068.73	22,886.53	26,588.19	32,024.59
其中：归属于母公司所有者的净利润	-6,579.23	13,205.78	19,538.64	26,649.88
六、其他综合收益的税后净额	-12,206.07	-39,868.09	66,889.53	-53,116.25
七、综合收益总额	-8,137.35	-16,981.56	93,477.72	-21,091.65
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	-18,571.74	-26,359.57	86,457.65	-26,331.57

3、最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

科目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	78,778.85	77,063.89	131,370.66	515,904.98
收到的税费返还	11,028.83	5,984.67	452.86	16.72
收到其他与经营活动有关的现金	949,376.11	1,548,362.88	984,086.07	686,945.62
经营活动现金流入小计	1,039,183.80	1,631,411.44	1,115,909.59	1,202,867.32
购买商品、接受劳务支付的现金	77,268.99	102,281.95	117,586.89	702,416.59
支付给职工以及为职工支付的现金	32,966.29	37,361.78	31,427.43	23,191.33
支付的各项税费	36,760.99	15,334.63	27,358.50	29,267.94

科目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
支付其他与经营活动有关的现金	822,602.35	1,427,605.61	525,259.27	545,476.83
经营活动现金流出小计	969,598.62	1,582,583.98	701,632.09	1,300,352.69
经营活动产生的现金流量净额	69,585.18	48,827.46	414,277.50	-97,485.37
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	59,296.46	207,210.91	3,736.85	38,663.16
取得投资收益收到的现金	12,758.76	76,520.05	6,619.98	9,085.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.19	31.70	70.85	25.29
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	-	-	3,993.72
收到其他与投资活动有关的现金	12,366.49	227.55	8,717.78	-
投资活动现金流入小计	84,421.90	283,990.21	19,145.46	51,767.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	789,200.33	997,164.73	774,858.46	799,534.60
投资支付的现金	344,131.90	805,282.00	601,038.62	496,788.00
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	157,767.77	1,129.01	-	-
投资活动现金流出小计	1,291,100.01	1,803,575.74	1,375,897.08	1,296,324.81
投资活动产生的现金流量净额	-1,206,678.11	-1,519,585.53	-1,356,751.62	-1,244,556.90
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	537,691.70	207,005.00	291,942.00	449,983.57
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50,000.00	50,105.00	20,040.00	120,660.00
取得借款收到的现金	3,383,109.05	2,460,684.19	1,528,085.36	830,395.00
发行债券收到的现金	0.00	637,944.53	889,808.50	906,390.01
收到其他与筹资活动有关的现金	427,690.48	395,386.69	407,196.90	620,802.99
筹资活动现金流入小计	4,348,491.23	3,701,020.40	3,117,032.77	2,807,571.57
偿还债务支付的现金	2,128,547.95	1,091,978.62	1,224,654.81	934,306.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	508,396.70	588,975.59	561,046.55	469,860.23
支付其他与筹资活动有关的现金	228,811.50	327,558.29	494,210.22	264,442.58
筹资活动现金流出小计	2,865,756.15	2,008,512.50	2,279,911.59	1,668,608.89
筹资活动产生的现金流量净额	1,482,735.08	1,692,507.91	837,121.18	1,138,962.68

科目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
四、汇率变动对现金的影响	0.00	-5,973.86	140.30	-2,964.72
五、现金及现金等价物净增加额	345,642.15	215,775.98	-105,212.64	-206,044.31
加：期初现金及现金等价物余额	1,818,298.28	1,602,522.30	1,707,734.94	1,913,779.25
六、期末现金及现金等价物余额	2,163,940.43	1,818,298.28	1,602,522.30	1,707,734.94

4、最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

科目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	874,892.89	716,105.54	574,386.22	605,264.01
交易性金融资产	348,541.69	5,553.05	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	-	-	-
应收账款	1,055,273.20	1,118,393.33	848,480.03	739,090.85
预付款项	16,166.54	54,468.37	74,585.51	20,267.91
其他应收款	1,151,068.16	1,599,231.11	1,269,177.43	846,829.35
存货	0.00	-	2,692.63	2,692.63
其他流动资产	4,936.99	3,547.51	3,834.16	1,887.92
流动资产合计	3,450,879.48	3,497,298.91	2,773,155.98	2,216,032.67
非流动资产：				
可供出售金融资产	0.00	1,221,083.83	1,011,572.24	809,572.75
持有至到期投资	0.00	15,680.00	3,630.00	-
债权投资	611,022.91			
其他债权投资	0.00			
长期应收款	0.00	54,634.31	84,998.18	71,429.04
长期股权投资	4,268,022.13	3,745,645.35	3,377,764.37	3,143,134.13
其他权益工具投资	819,445.53			
其他非流动金融资产	0.00			
投资性房地产	287,942.66	246,141.25	251,007.49	298,679.69

科目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
固定资产	30,068.98	30,840.51	31,857.12	55,274.12
在建工程	32,374.71	21,169.76	14,080.45	11,112.03
无形资产	24.64	28.04	32.56	37.08
长期待摊费用	10,297.38	9,962.93	4,879.10	3,179.34
递延所得税资产	8,620.59	8,620.59	8,574.58	8,629.18
其他非流动资产	2,949,772.39	2,675,675.35	2,450,115.56	1,945,990.29
非流动资产合计	9,017,591.93	8,029,481.93	7,238,511.67	6,347,037.65
资产总计	12,468,471.41	11,526,780.83	10,011,667.64	8,563,070.31
流动负债：				
短期借款	20,000.00	20,000.00	80,000.00	-
应付账款	7,819.39	7,819.39	6,554.19	6,169.38
应付职工薪酬	52.81	52.79	52.44	52.36
应交税费	4,669.56	10,592.05	5,973.66	3,535.15
其他应付款	432,651.10	363,507.44	356,194.78	503,713.28
一年内到期的非流动负债	1,385,294.36	1,401,345.61	769,844.27	903,904.41
其他流动负债	0.00	-	-	118,048.08
流动负债合计	1,850,487.21	1,803,317.28	1,218,619.33	1,535,422.64
非流动负债：				
长期借款	3,661,755.17	3,115,285.58	2,279,297.76	1,889,866.06
应付债券	1,817,161.79	1,927,865.49	1,896,428.35	982,769.42
长期应付款	209,499.63	259,675.91	311,344.67	249,992.98
递延所得税负债	11,599.14	19,609.68	32,318.28	8,181.08
其他非流动负债	14,882.75	15,033.50	-	-
非流动负债合计	5,714,898.48	5,337,470.16	4,519,389.06	3,130,809.54
负债总计	7,565,385.69	7,140,787.43	5,738,008.39	4,666,232.18
所有者权益：				
实收资本	3,387,132.79	2,899,441.09	2,739,846.09	2,390,944.09
其他权益工具	379,359.66	300,000.00	300,000.00	300,000.00

科目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资本公积	1,044,992.13	1,032,742.64	1,044,243.24	1,070,457.39
其他综合收益	43,254.34	54,664.24	96,954.84	24,543.25
盈余公积	21,171.29	21,171.29	17,941.25	17,100.09
未分配利润	27,175.51	77,974.14	74,673.84	93,793.33
所有者权益总计	4,903,085.71	4,385,993.40	4,273,659.25	3,896,838.13
负债和所有者权益总计	12,468,471.41	11,526,780.83	10,011,667.64	8,563,070.31

5、最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

科目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业总收入	32,525.48	46,406.90	37,295.39	27,917.33
减：营业成本	7,405.39	17,189.50	8,271.21	8,856.75
税金及附加	2,210.82	2,998.68	4,587.35	4,274.53
管理费用	4,739.79	5,899.29	5,131.53	4,640.69
财务费用	33,671.89	36,328.99	38,345.02	18,816.10
加：其他收益	2.09	1,050.56	8,232.91	1,503.66
投资收益	4,644.03	49,644.08	8,432.23	13,744.17
公允价值变动净收益	-16,828.96	5,553.05	-	-
资产减值损失	494.21	-184.05	218.42	3,157.94
资产处置收益	0.00	0.11	9,992.52	0.96
二、营业利润	-27,191.03	40,054.20	7,836.38	9,736.00
加：营业外收入	-1.00	20.92	128.94	0.42
减：营业外支出	129.67	-	5.83	0.31
三、利润总额	-27,321.70	40,075.12	7,959.48	9,736.11
减：所得税	-4,193.06	7,774.78	-452.20	1,369.65
四、净利润	-23,128.63	32,300.34	8,411.68	8,366.46
持续经营净利润	-23,128.63	32,300.34	8,411.68	8,366.46
终止经营净利润	0.00	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-11,409.90	-42,290.59	72,411.59	-42,568.71
六、综合收益总额	-34,538.53	-9,990.25	80,823.27	-34,202.25

6、最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

科目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	12,711.20	13,104.66	19,271.94	14,349.68
收到的税费返还	2.28	25.90	50.03	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,243,299.90	804,973.49	891,706.61	809,502.44
经营活动现金流入小计	1,256,013.38	818,104.05	911,028.58	823,852.12
购买商品、接受劳务支付的现金	4,413.48	6,045.92	1,581.87	7,504.12
支付给职工以及为职工支付的现金	2,518.28	2,569.48	2,478.10	1,786.17
支付的各项税费	10,879.31	5,255.54	8,616.06	6,626.81
支付其他与经营活动有关的现金	694,365.60	655,565.88	1,012,349.62	326,295.69
经营活动现金流出小计	712,176.68	669,436.81	1,025,025.66	342,212.79
经营活动产生的现金流量净额	543,836.70	148,667.24	-113,997.08	481,639.32
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	14,318.91	8,014.04	-	29,924.61
取得投资收益所收到的现金	64.17	42,360.74	240.00	870.80
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	0.00	7.85	20.14	1.40
收到的其他与投资活动有关的现金	12,353.02	-	-	-
投资活动现金流入小计	26,736.10	50,382.62	260.14	30,796.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	359,365.98	366,039.58	325,589.47	239,417.57
投资所支付的现金	502,287.37	661,094.91	367,612.62	854,015.57
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	-	-	-

科目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
支付的其他与投资活动有关的现金	157,706.00	97.61	-	-
投资活动现金流出小计	1,019,359.35	1,027,232.11	693,202.09	1,093,433.14
投资活动产生的现金流量净额	-992,623.25	-976,849.49	-692,941.95	-1,062,636.33
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	487,691.70	159,595.00	271,902.00	329,323.57
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	-	-	-
取得借款收到的现金	2,134,934.93	1,783,067.38	1,176,300.00	300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	50,490.48	456,641.89	170,000.00	489,160.00
发行债券收到的现金	0.00	-	889,808.50	716,075.00
筹资活动现金流入小计	2,673,117.11	2,399,304.27	2,508,010.50	1,834,558.57
偿还债务所支付的现金	1,703,964.31	761,426.76	933,087.80	697,631.41
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	333,258.11	385,988.09	369,059.28	295,225.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	28,320.77	282,663.54	429,862.83	264,442.58
筹资活动现金流出小计	2,065,543.20	1,430,078.39	1,732,009.90	1,257,299.24
筹资活动产生的现金流量净额	607,573.91	969,225.89	776,000.60	577,259.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	675.68	60.64	-462.63
五、现金及现金等价物净增加额	158,787.35	141,719.32	-30,877.79	-4,200.30
加：期初现金及现金等价物余额	716,105.54	574,386.22	605,264.01	609,464.31
六、期末现金及现金等价物余额	874,892.89	716,105.54	574,386.22	605,264.01

（二）财务数据和财务指标情况

项目	2021 年 9 月 30 日/2021 年 1-9 月	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
总资产（万元）	20,978,182.23	18,789,962.14	15,898,120.85	13,787,757.61
总负债（万元）	14,063,739.87	12,557,798.23	10,073,902.27	8,439,621.47
全部债务（万元）	11,847,132.31	10,777,205.08	9,059,446.85	7,635,130.19
所有者权益（万元）	6,914,442.36	6,232,163.91	5,824,218.57	5,348,136.14
营业总收入（万元）	97,088.18	136,333.01	154,418.68	170,892.58
利润总额（万元）	8,779.89	50,416.78	33,780.27	50,619.30
净利润（万元）	4,068.73	22,886.53	26,588.19	32,024.59
扣除非经常性损益后净利润 （万元）	-	9,927.61	16,495.74	26,164.03
归属于母公司所有者的净利润 （万元）	-6,579.23	13,205.78	19,538.64	26,649.88
经营活动产生现金流量净额 （万元）	69,585.18	48,827.46	414,277.50	-97,485.37
投资活动产生现金流量净额 （万元）	-1,206,678.11	-1,519,585.53	-1,356,751.62	-1,244,556.90
筹资活动产生现金流量净额 （万元）	1,482,735.08	1,692,507.91	837,121.18	1,138,962.68
流动比率	2.16	1.79	2.50	2.38
速动比率	1.85	1.55	1.93	1.90
资产负债率（%）	67.04	66.83	63.37	61.21
债务资本比率（%）	63.15	63.36	60.87	58.81
营业毛利率（%）	37.06	9.78	27.67	27.14
平均总资产回报率（%）	-	0.85	0.73	0.77
加权平均净资产收益率 （%）	-0.10	0.22	0.35	0.55
扣除非经常性损益后加权平 均净资产收益率（%）	-	0.16	0.30	0.54
EBITDA（万元）	-	176,770.69	136,262.56	137,913.95
EBITDA 全部债务比（%）	-	1.64	1.50	1.81
EBITDA 利息保障倍数 （倍）	-	0.30	0.24	0.29
应收账款周转率	0.08	0.13	0.18	0.18
存货周转率	0.07	0.12	0.10	0.12

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；

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

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

（13）面向普通投资者公开发行的，除上述项目外，还应在表格中披露以下指标：

利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；

贷款偿还率（%）=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；

利息偿付率（%）=实际支付利息/应付利息×100%；

（14）确不适用的项目，请直接填写“-”，避免删除或缺失；

（15）除上述项目外，发行人可结合自身行业特征、业务模式等补充列示其他有利于投资者决策的财务数据信息或常用财务指标。

三、发行人财务状况分析

发行人管理层结合 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月财务报表，对资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

（一）资产情况分析

最近三年及一期末，公司资产构成情况如下：

单位：万元、%

科目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
流动资产：	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	2,163,940.43	10.32	1,818,298.28	9.68	1,602,522.30	10.08	1,707,734.94	12.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	933,335.58	4.45	205,436.62	1.09	124,063.36	0.78	100,417.23	0.73
应收票据	582.77	0.00	265.85	0.00	1,004.02	0.01	436.34	0.00
应收账款	1,128,236.32	5.38	1,177,621.78	6.27	897,379.27	5.64	777,986.40	5.64
预付款项	93,072.64	0.44	153,589.34	0.82	79,611.49	0.50	63,775.03	0.46
其他应收款	1,980,180.21	9.44	1,842,045.77	9.80	1,565,160.53	9.84	1,407,614.69	10.21
存货	1,058,081.19	5.04	814,032.18	4.33	1,276,346.34	8.03	1,039,545.43	7.54
其他流动资产	117,624.32	0.56	97,682.97	0.52	72,091.54	0.45	45,688.27	0.33
流动资产合计	7,475,053.47	35.63	6,108,972.79	32.51	5,618,178.86	35.34	5,143,198.34	37.30
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	1,635,514.86	8.70	1,515,192.06	9.53	1,258,454.07	9.13
持有至到期投资	-	-	15,680.00	0.08	3,630.00	0.02	-	-
债权投资	566,681.14	2.70	-	-	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	-	-	54,634.31	0.29	84,998.18	0.53	71,429.04	0.52
长期股权投资	2,447,405.70	11.67	2,164,645.44	11.52	1,794,390.47	11.29	1,391,058.62	10.09
其他权益工具投资	913,188.86	4.35	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-

科目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
投资性房地产	787,127.47	3.75	751,675.26	4.00	770,482.43	4.85	819,114.37	5.94
固定资产	202,540.66	0.97	206,424.67	1.10	196,154.71	1.23	159,003.85	1.15
在建工程	747,108.98	3.56	666,649.71	3.55	421,382.68	2.65	309,228.41	2.24
使用权资产	1,436.65	0.01	-	-	-	-	-	-
无形资产	32,692.70	0.16	33,352.19	0.18	74,110.63	0.47	66,927.39	0.49
商誉	21,817.57	0.10	21,817.57	0.12	21,772.57	0.14	21,772.57	0.16
长期待摊费用	14,588.20	0.07	14,323.92	0.08	9,760.76	0.06	5,489.75	0.04
递延所得税资产	10,035.76	0.05	10,022.72	0.05	10,017.18	0.06	9,734.00	0.07
其他非流动资产	7,758,505.08	36.98	7,106,248.69	37.82	5,378,050.30	33.83	4,532,347.19	32.87
非流动资产合计	13,503,128.76	64.37	12,680,989.35	67.49	10,279,941.99	64.66	8,644,559.27	62.70
资产总计	20,978,182.23	100.00	18,789,962.14	100.00	15,898,120.85	100.00	13,787,757.61	100.00

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的资产总计分别为 13,787,757.61 万元、15,898,120.85 万元、18,789,962.14 万元及 20,978,182.23 万元。2019 年末资产总计较 2018 年末增长 2,110,363.24 万元，增幅 15.31%；2020 年末资产总计较 2019 年末增长 2,891,841.29 万元，增幅 18.19%，主要系其他非流动资产、长期股权投资增长较大所致；2021 年 9 月末资产总计较 2020 年末增长 2,188,220.09 万元，增幅为 11.65%，主要系其他非流动资产、其他权益工具投资增长较大所致。

1、货币资金

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的货币资金余额分别为 1,707,734.94 万元、1,602,522.30 万元、1,818,298.28 万元及 2,163,940.43 万元，无受限货币资金。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 年末较年初货币资金增加 215,775.98 万元，增幅为 13.46%；2021 年 9 月末较年初货币资金增加 345,642.15 万元，增幅为 19.01%，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	2021 年 9 月末	2020 年末
现金	286.19	206.11
银行存款	2,139,811.06	1,764,563.62
其他货币资金	23,843.17	53,528.56
合计	2,163,940.43	1,818,298.28

2、应收账款及应收票据

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应收票据分别为 436.34 万元、1,004.02 万元、265.85 万元和 582.77 万元，占公司总资产的比例分别为 0.00%、0.01%、0.00%及 0.00%，占比较小。

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的应收账款余额分别为 777,986.40 万元、897,379.27 万元、1,177,621.78 万元及 1,128,236.32 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。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股份有限公司的应收账款增加。2020 年末应收账款较上年末增长 280,242.51 万元，增幅为 31.23%，变动原因为对武汉市财政局东湖开发区分局的应收账款增加。2021 年 9 月末应收账款较 2020 年末减少 49,385.46 万元，降幅为 4.19%，变化不大。

截至 2020 年末，发行人应收账款坏账计提情况如下：

单位：万元、%

种类	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
组合 1:	12,305.09	1.04	7,234.95	58.80
组合 2:	1,172,551.63	98.96	-	-
组合小计	1,184,856.73	100.00	7,234.95	0.61
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	1,184,856.73	100.00	7,234.95	0.61

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 2020 年末，发行人计提坏账准备占应收账款余额的比例为 0.61%，主要是由于占比 98.96%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 2020 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）	2,542.90	20.67	12.71
1 年至 2 年（含 2 年）	2,075.94	16.87	103.80
2 年至 3 年（含 3 年）	166.11	1.35	16.61
3 年至 4 年（含 4 年）	226.87	1.84	45.37
4 年至 5 年（含 5 年）	394.69	3.21	157.88
5 年以上	6,898.58	56.06	6,898.58
合计	12,305.09	100.00	7,234.95

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 2020 年末组合 1 占应收账款余额的比例仅为 1.04%。

截至 2020 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	1,063,463.69	1-3 年	89.75
东湖新技术开发区管理委员会	控股股东	87,053.38	1-5 年	7.35
武汉工交职业学院	非关联方	2,295.81	5 年以上	0.19
浙江鹏信信息科技股份有限公司	非关联方	1,704.66	1-3 年	0.14
武汉市宏鼎技术有限公司	非关联方	1,684.56	1-3 年	0.14
合计	-	1,156,202.10	-	97.57

截至 2021 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	款项性质
武汉市财政局东湖开发区分局	政府部门	1,031,622.01	1-3 年	88.43	往来款
东湖新技术开发区管理委员会	控股股东	93,261.43	1-5 年	7.99	往来款
武汉东湖新技术开发区国有资产监督管理办公室	非关联方	12,035.22	1-3 年	1.03	往来款
德润特医疗科技（武汉）有限公司	非关联方	1,803.47	1-5 年	0.15	房租、物业费
武汉工交职业学院	政府部门	2,295.81	1-3 年	0.20	往来款
合计		1,141,017.94		97.81	

截至 2021 年 9 月末，发行人应收账款金额前五名合计占比为 97.81%，全部为计量款，系正常生产经营业务发生，占比较高。总体上看，公司应收账款坏账准备计提合理，会计政策稳健。

3、其他应收款（含应收利息及应收股利）

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的其他应收款余额分别为 1,407,614.69 万元、1,565,160.53 万元、1,842,045.77 万元及 1,980,180.21 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）。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 年末其他应收款较上年末增长 276,885.24 万元，增幅为 17.69%，主要原因是对应长江存储科技控股有限责任公司的其他应收款增加。2021 年 9 月末其他应收款较年初增加 138,134.44 万元，增幅为 7.50%，变动不大。

截至 2020 年末，发行人其他应收款坏账计提情况如下：

单位：万元、%

种类	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	22,265.82	1.20	13,135.57	58.99
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	
组合 1:	18,275.71	0.99	2,235.35	12.23
组合 2:	1,815,132.51	97.80	-	
组合小计	1,833,408.22	98.79	2,235.35	0.12
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	1,855,876.32	100.00	15,573.19	0.84

截至 2020 年末，发行人计提坏账准备占其他应收款余额的比例为 0.84%，主要原因与应收账款一致，为占比 97.80%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 2020 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）	14,101.09	77.16	70.51
1 年至 2 年（含 2 年）	1,238.47	6.78	61.92
2 年至 3 年（含 3 年）	607.23	3.32	60.72
3 年至 4 年（含 4 年）	341.40	1.87	68.28
4 年至 5 年（含 5 年）	22.67	0.12	9.07
5 年以上	1,964.85	10.75	1,964.85
合计	18,275.71	100.00	2,235.35

截至 2020 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	438,874.27	0-5 年	28.07
武汉市财政局东湖开发区分局	非关联方	412,430.54	0-4 年	22.68
武汉东湖新技术开发区土地储备中心	非关联方	242,700.01	0-5 年	17.11
长江存储科技控股有限责任公司	关联方	214,110.17	1 年以内	9.60
武汉光谷资源开发投资有限公司	非关联方	161,946.03	0-5 年	4.60
合计		1,470,061.02		79.22

截至 2021 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	款项性质
武汉市财政局东湖开发区分局	关联方	304,244.82	0-5 年	26.47	经营性
武汉东湖新技术开发区管理委员会	控股股东	217,061.72	0-5 年	22.43	经营性
东湖开发区土地储备中心	非关联方	100,932.67	0-5 年	12.71	经营性
湖北集成电路产业投资基金股份有限公司	关联方	72,059.14	1 年以内	6.08	经营性
武汉光谷地产有限公司	关联方	34,000.00	1-3 年	3.99	非经营性
合计		1,419,231.61		71.68	

发行人最近一年及一期经营性与非经营性往来款和资金拆借余额情况如下：

单位：万元

类别及往来方	是否关联企业（参照会计准则）	2021 年 9 月末	2020 年末
		余额	余额

武汉市财政局东湖开发区分局	否	1,335,866.83	1,475,894.23
东湖新技术开发区管理委员会	是	310,323.15	525,927.65
武汉东湖新技术开发区国有资产监督管理办公室	否	12,035.22	-
东湖开发区土地储备中心	否	100,932.67	242,700.01
其他		1,315,258.66	365,089.46
经营性往来款和资金拆借余额		3,074,416.53	2,609,611.35
长江存储科技控股有限责任公司	是	325,329.18	214,110.17
武汉光谷资源开发投资有限公司	否	165,697.35	161,946.03
武汉光谷地产有限公司	是	34,000.00	34,000.00
非经营性往来款和资金拆借余额		525,026.53	410,056.20
合计		3,599,443.06	3,019,667.55

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 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的存货余额分别为 1,039,545.43 万元、1,276,346.34 万元、814,032.18 万元及 1,058,081.19 万元，主要为代建项目及园区开发成本。其中发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的开发成本分别为 583,234.57 万元、842,031.00 万元、361,701.81 万元及 813,054.87 万元；发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的开发产品分别为 448,028.90 万元、419,248.63

万元、440,124.90 万元及 223,311.30 万元。发行人 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 年末存货较上年末下降 462,314.16 万元，降幅为 36.22%，主要原因系开发成本结转所致；2021 年 9 月末存货较年初增加 244,049.01 万元，增幅为 29.98%，主要系子公司武汉光谷建设投资有限公司开发成本增加。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人存货构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 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	511.94	0.05	823.75	0.10	2,639.47	0.21	821.84	0.08
开发成本	813,054.87	76.84	361,701.81	44.43	842,031.00	65.97	583,234.57	56.10
开发产品	223,311.30	21.11	440,124.90	54.07	419,248.63	32.85	448,028.91	43.10
周转材料	16.03	0.00	125.29	0.02	316.89	0.02	253.17	0.02
库存商品	20,863.61	1.97	10,935.44	1.34	11,359.69	0.89	6,925.63	0.67
工程施工	96.14	0.01	319.16	0.04	748.82	0.06	279.48	0.03
其他	227.29	0.02	1.83	0.00	1.83	0.00	1.83	0.00
合计	1,058,081.19	100.00	814,032.18	100.00	1,276,346.34	100.00	1,039,545.43	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。

5、可供出售金融资产

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的可供出售金融资产余额分别为 1,258,454.07 万元、1,515,192.06 万元、1,635,514.86 万元及 0.00 万元。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 年末可供出售金融资产较上年末增

长 120,322.80 万元，增幅为 7.94%，变动不大。2021 年 9 月末该科目余额下降为 0，主要系会计科目调整所致。

截至 2020 年末，发行人可供出售金融资产分类情况如下：

单位：万元

项目	2020 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值
1、可供出售权益工具	1,654,890.90	27,376.04	1,627,514.86
其中：按公允价值计量的权益工具	1,294,977.34	27,376.04	1,267,601.30
按成本计量的权益工具	359,913.56	0.00	359,913.56
2、光谷软件园资产支持专项计划	8,000.00	0.00	8,000.00
合计	1,662,890.90	27,376.04	1,635,514.86

截至 2020 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	2020 年末账面价值	占比
武汉体育发展投资有限公司	2,500.00	0.15
武汉城际铁路投资有限公司	54,330.00	3.32
国开武汉光谷产业发展基金（有限合伙）	14,107.50	0.86
黄冈光谷联合发展有限公司	2,000.00	0.12
长江存储科技控股有限责任公司	737,699.10	45.11
上海联影医疗科技有限公司	10,000.00	0.61
上海联影智慧医疗投资管理有限公司	33.00	0.00
上海联影智能医疗科技有限公司	63.00	0.00
深圳华大智造科技股份有限公司	60,000.00	3.67
武汉腾云慧城科技有限公司	16.00	0.00
武汉光谷人福生物医药有限公司	2,000.00	0.12
武汉光谷生物工程股份有限公司	2,000.00	0.12
中英融贯资讯（武汉）有限公司	1,500.00	0.09
武汉巨正环保科技有限公司	3,125.00	0.19
武汉新天达美环境科技股份有限公司	2,000.00	0.12
武汉虹识技术有限公司	600.00	0.04
武汉绿色网络信息服务有限责任公司	4,500.00	0.28
武汉睿成股权投资管理有限公司	40.00	0.00
武汉两点十分文化传播有限公司	1,500.00	0.09

企业名称	2020 年末账面价值	占比
武汉尚赛光电科技有限公司	1,573.32	0.10
武汉能钠智能装备技术股份有限公司	1,500.00	0.09
武汉依迅信息技术有限公司	1,000.00	0.06
迪源光电股份有限公司	5,220.00	0.32
武汉东湖创新创业投资基金有限公司	302.55	0.02
湖北高富信创业投资有限公司	20.00	0.00
武汉东湖百兴创业投资中心（有限合伙）	70.98	0.00
武汉惠人生物创业投资基金中心（有限合伙）	1,851.61	0.11
武汉启迪东湖创业投资有限公司	1,000.00	0.06
武汉光谷高新成长创业投资管理有限公司	255.00	0.02
武汉科技创业天使投资基金合伙企业（有限合伙）	2,400.00	0.15
武汉光谷高新成长创业投资合伙企业（有限合伙）	2,203.80	0.13
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
武汉光谷人福生物医药创业投资基金中心（有限合伙）	7,940.00	0.49
武汉光电工研育成创业投资基金合伙企业（有限合伙）	408.20	0.02
湖北科创天使投资有限公司	4,000.00	0.24
武汉烽火光电子信息创业投资基金企业（有限合伙）	5,000.00	0.31
武汉育成基金管理有限公司	20.00	0.00
武汉天睿香柯股权投资合伙企业（有限合伙）	600.00	0.04
武汉人福生物医药产业投资基金中心（有限合伙）	1,221.95	0.07
武汉东湖经纬天使投资中心（有限合伙）	1,450.37	0.09
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	0.75
长江先进存储产业创新中心有限责任公司	3,000.00	0.18
武汉光谷生物产业创业投资基金有限公司	4,282.12	0.26
武汉长江众筹金融交易有限公司	100.00	0.01
武汉股权托管交易中心有限公司	2,000.00	0.12
武汉票据交易中心有限公司	500.00	0.03
湖北天乾资产管理有限公司	20,000.00	1.22
武汉知识产权交易所有限公司	500.00	0.03
武汉光谷高清科技发展有限公司	500.00	0.03
武汉集成电路设计工程技术有限公司	500.00	0.03

企业名称	2020 年末账面价值	占比
武汉南华高速船舶工程股份有限公司	300.00	0.02
武大吉奥信息技术有限公司	200.00	0.01
武汉光谷显示系统有限公司	200.00	0.01
武汉银服互联信息技术有限公司	50.00	0.00
湖北省长江合志股权投资基金合伙企业（有限合伙）	17,591.80	1.08
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	6.17
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）	10,000.00	0.61
武汉顺赢股权投资合伙企业（有限合伙）	8,175.00	0.50
武汉光谷临床医学科技有限公司	300.00	0.02
武汉高科医疗器械企业孵化有限公司	30.00	0.00
武汉高农生物农业开发有限公司	3,000.00	0.18
武汉光谷生物城华岭基金管理有限公司	10.00	0.00
武汉光谷生物城华岭基金合伙企业（有限合伙）	1,868.73	0.11
武汉百赢汇智创业投资基金合伙企业（有限合伙）	500.00	0.03
武汉•中国光谷跨境电子商务产业创新联盟	30.00	0.00
武汉光谷地产有限公司	11,995.99	0.73
武汉龙泰元汽车销售服务有限公司	147.36	0.01
罗盖肌母细胞医学研究院武汉有限公司	150.00	0.01
武汉光谷联合医学检验所股份有限公司	300.00	0.02
武汉中交光谷中心城综合管廊建设投资有限公司	15,000.00	0.92
中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	88,562.21	5.41
湖北长江航天产业投资基金合伙企业（有限合伙）	5,000.00	0.31
宁波启道致宠资产管理合伙企业（有限合伙）	370.00	0.02
湖北省联想长江科技产业基金合伙企业(有限合伙)	14,825.80	0.91
武汉联特科技股份有限公司	2,000.00	0.12
联通光谷江控基金管理（武汉）合伙企业（有限合伙）	300.00	0.02
国药集团中联药业有限公司	1,066.86	0.07
国投泰康信托.瑞景 25 号 QDII 单一资金信托	3,100.23	0.19
湖北小米长江产业投资基金管理有限公司	50.00	0.00
武汉优炜星科技有限公司	400.17	0.02

企业名称	2020 年末账面价值	占比
武汉光谷信息光电子创新中心有限公司	1,000.00	0.06
天马微电子股份有限公司	289,817.60	17.72
天风证券有限责任公司	53,333.63	3.26
中电光谷联合控股有限公司	16,762.33	1.02
光谷软件园资产支持专项计划	8,000.00	0.49
合计	1,635,514.86	100.00

6、长期股权投资

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的长期股权投资余额分别为 1,391,058.62 万元、1,794,390.47 万元、2,164,645.44 万元及 2,447,405.70 万元。2019 年末长期股权投资较 2018 年末增长 403,331.85 万元，增幅为 28.99%，主要系对应武汉华星光电半导体显示技术有限公司、武汉光谷烽火光电子信息产业投资基金合伙企业（有限合伙）和国家集成电路产业投资基金二期股份有限公司的长期股权投资增加所致。2020 年末长期股权投资较上年末增长 370,254.97 万元，增幅 20.63%，主要系对应武汉华星光电半导体显示技术有限公司、国家集成电路产业投资基金二期股份有限公司和 TCL 科技集团股份有限公司的长期股权投资增加所致。2021 年 9 月末长期股权投资较 2020 年末增加 282,760.26 万元，增幅为 13.06%，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二期股份有限公司追加投资 15 亿元以及下属子公司产业投对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）和湖北小米长江产业基金合伙企业（有限合伙）分别追加投资 3 亿元、6 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	2021 年 9 月末余额			2020 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	19,976.95	-	19,976.95	11,855.88	-	11,855.88
三、联营企业	2,455,053.78	27,625.03	2,427,428.75	2,154,855.81	2,066.25	2,152,789.56

被投资单位	2021 年 9 月末余额			2020 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
合计	2,475,030.73	27,625.03	2,447,405.70	2,166,711.69	2,066.25	2,164,645.44

7、投资性房地产

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人投资性房地产账面价值分别为 819,114.37 万元、770,482.43 万元、751,675.26 万元和 787,127.47 万元，在非流动资产中的占比分别为 9.48%、7.50%、5.93%和 5.83%。发行人采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。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 年末发行人投资性房地产较 2019 年末减少 18,807.17 万元，减幅为 2.44%，变化不大。2021 年 9 月末发行人投资性房地产较 2020 年末增加 35,452.21 万元，增幅为 4.72%，变化不大。

截至 2020 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	833,266.80	91,227.90	-	742,038.90
土地使用权	10,550.76	914.40	-	9,636.36
合计	843,817.57	92,142.30	-	751,675.26

截至 2021 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	880,397.72	102,748.35	-	777,649.37
土地使用权	10,550.76	1,072.66	-	9,478.10
合计	890,948.48	103,821.01	-	787,127.47

8、固定资产

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的固定资产余额分别为 159,003.85 万元、196,154.71 万元、206,424.67 万元及 202,540.66 万元。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 年末固定资产较 2019 年末增加 10,269.96 万元，增幅为 5.24%，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	2021 年 9 月末		2020 年末	
	固定资产净额	占比	固定资产净额	占比
房屋建筑物	191,416.60	94.51	194,042.06	94.00
机器设备	3,116.90	1.54	3,836.76	1.86
运输工具	692.43	0.34	780.84	0.38
电子设备	615.74	0.30	675.77	0.33
办公设备	4,760.92	2.35	5,520.32	2.67
其他	1,938.07	0.96	1,568.93	0.76
合计	202,540.66	100.00	206,424.67	100.00

9、在建工程

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的在建工程余额分别为 309,228.41 万元、421,382.68 万元、666,649.71 万元和 747,108.98 万元。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 年末在建工程较上年末增加 245,267.03 万元，增幅 58.21%，主要系光谷国际人才自由港、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。2021 年 9 月末在建工程较上年末增加 80,459.27 万元，增幅 12.07%，变动不大。

2018-2020 年末发行人在建工程项目明细如下：

单位：万元

工程项目名称	2018 年末	2019 年末	2020 年末
现代世贸中心 2 号楼装修项目	2,309.12	-	-
海洋院新大楼	1,515.99	8,403.08	16,964.47
水产品项目	3,671.57	3,671.57	3,671.57
信息管网工程	6,052.04	157.95	1,335.37
东湖综保区首期启动区	100,166.41	191,844.51	272,252.58
光电创新园项目	8,004.53	-	15,856.65
光谷科技大厦	9,823.27	22,927.18	47,246.61
光谷科技会展中心	159,330.07	176,298.93	209,178.66
Moto 摩托罗拉武汉项目	8,229.67	8,268.84	-

工程项目名称	2018 年末	2019 年末	2020 年末
公共服务中心展示馆	1,984.50	2,886.54	-
光谷外校初中部	-	613.08	3,325.02
光谷国际人才自由港	-	-	86,583.17
光投东扩建筑工程	-	-	5,046.39
其他	8,141.23	6,311.00	5,189.23
合计	309,228.41	421,382.68	666,649.71

10、其他非流动资产

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的其他非流动资产余额分别为 4,532,347.19 万元、5,378,050.30 万元、7,106,248.69 万元及 7,758,505.08 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，统借转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持平台工程项目资产履行出资人职责，对此项资产进行代管。

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 年末其他非流动资产较上年末增长 1,728,198.39 万元，增幅为 32.13%，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。2021 年 9 月末其他非流动资产较上年末增长 652,256.39 万元，增幅为 9.18%，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	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 9 月末
1、代建项目	4,360,522.83	5,189,853.16	6,904,327.69	7,741,670.71
2、统借转贷款项	5,000.00	4,000.00	3,000.00	3,000.00
3、光谷网球中心	152,989.98	170,362.77	185,086.63	-
4、代管资产	3,460.26	3,460.26	3,460.26	3,460.26

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 9 月末
5、中芯学校、幼儿园	10,374.11	10,374.11	10,374.11	10,374.11
6、其他	-	-	-	-
合计	4,532,347.19	5,378,050.30	7,106,248.69	7,758,505.08

截至 2020 年末，发行人代建项目明细如下：

单位：万元

项目	2020 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	297,170.47
新芯 12 英寸项目	16,595.56
富士康科技园(厂房)	1,590.08
农民安置房项目	143,668.23
湖北银行项目	7,148.21
生物产业基地拆迁	89,335.04
高新区道路	153,396.86
富士康铁路	8,123.23
环境创新	100,000.00
国银租赁项目	7,199.46
高新区电力管网	6,080.47
流芳新镇	124,634.29
生物城二期	535,357.51
棚户区改造	282,249.30
光谷轨道交通	7,716.21
省纪委花山基地	86.76
东湖保税区项目	23,838.12
浙商银行平安信托 8 亿项目	22,611.03
开发区道排以及综合管网项目	106,422.78
光谷大道南延线	122,040.00
东湖通道项目	36,993.52
雄楚大街改造	17,108.69
九峰还建社区 B5B6BC 地块	9,088.77
四水共治项目	52,312.69
高新区道路排水项目	

项目	2020 年末余额
高新区道排以及综合管网配套项目	50,000.00
兴业租赁 15 亿水电气管网	17,000.00
高新区道排和桥梁项目	150,000.00
航天科工租赁 8 亿道排	80,000.00
佛祖岭还建房项目	77.86
光谷未来大道项目	208.77
中车租赁项目	51,020.06
华夏银行百瑞信托项目	14,305.42
招商证券 CMBS 项目	12,033.50
公共服务中心	307.12
东湖通道工程	174.38
生物产业基地社区	102.02
未来科技城起步区一期建设项目	1,322.00
长江大道项目	371.75
地铁工程	443,710.07
有轨电车	504,947.16
光谷火车站	120,155.12
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	18,837.81
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
公共停车场	45,153.68
顶冠峰山体修复	15.57
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

项目	2020 年末余额
光谷永旺梦乐城项目	119.58
光谷生态大走廊景区	2,374.47
有轨电车涂装工程	415.38
未来城路	12,474.28
综合配套工程	6,476.12
生态、园林提升项目	24,298.42
道路配套工程	83,401.87
水环境治理工程	49,002.09
市政道路	80,758.30
中心城代建中心城项目	546,152.99
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
保税区代建工程	48,184.88
长江存储配套产业园项目	34,400.00
光投代建项目	2,187,529.87
小计	6,904,327.69

（二）负债情况分析

最近三年及一期期末，公司负债构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：								
短期借款	21,800.00	0.16	21,800.00	0.17	81,500.00	0.81	1,000.00	0.01
应付票据	2,176.17	0.02	4,016.39	0.03	5,125.49	0.05	3,193.32	0.04
应付账款	67,545.50	0.48	69,765.91	0.56	44,791.66	0.44	40,657.89	0.48
预收款项	1,161.00	0.01	338,444.74	2.70	358,571.50	3.56	335,830.30	3.98
合同负债	23,667.46	0.17	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	408.15	0.00	1,536.07	0.01	1,497.86	0.01	650.58	0.01
应交税费	13,563.79	0.10	37,070.80	0.30	15,581.61	0.15	15,213.47	0.18
其他应付款	1,298,095.44	9.23	777,013.67	6.19	651,093.33	6.46	613,617.09	7.18

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一年内到期的非流动负债	2,037,394.29	14.49	2,160,818.78	17.21	1,091,417.24	10.83	1,036,875.51	12.29
其他流动负债	-	-	-	-	-	-	118,048.08	1.40
流动负债合计	3,465,811.78	24.64	3,410,466.35	27.16	2,249,578.68	22.33	2,165,086.24	25.65
非流动负债：								
长期借款	6,719,001.30	47.78	5,457,691.88	43.46	4,407,808.06	43.75	3,868,105.06	45.83
应付债券	2,053,127.21	14.60	2,122,830.91	16.90	2,104,714.65	20.89	1,187,036.12	14.07
租赁负债	1,864.69	0.01		-	-	-	-	-
长期应付款	1,114,626.19	7.93	1,086,377.11	8.65	1,117,474.51	11.09	1,167,722.50	13.84
预计负债	1,538.74	0.01	1,538.74	0.01	320.00	0.00	320.00	0.00
递延收益	78,356.79	0.56	48,078.86	0.38	6,182.00	0.06	-	-
递延所得税负债	53,476.29	0.38	53,584.62	0.43	61,912.14	0.61	31,872.09	0.38
其他非流动负债	575,936.88	4.10	377,229.76	3.00	125,912.24	1.25	19,479.46	0.23
非流动负债合计	10,597,928.09	75.36	9,147,331.88	72.84	7,824,323.60	77.67	6,274,535.23	74.35
负债合计	14,063,739.87	100.00	12,557,798.23	100.00	10,073,902.27	100.00	8,439,621.47	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人负债总额分别为 8,439,621.47 万元、10,073,902.27 万元、12,557,798.23 万元和 14,063,739.87 万元，公司负债规模随资产规模同步增长。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人流动负债分别为 2,165,086.24 万元、2,249,578.68 万元、3,410,466.35 万元和 3,465,811.78 万元，在总负债中的占比分别为 25.65%、22.33%、27.16%和 24.64%；非流动负债分别为 6,274,535.23 万元、7,824,323.60 万元、9,147,331.88 万元和 10,597,928.09 万元，在总负债中的占比分别为 74.35%、77.67%、72.84%和 75.36%。近年来，公司负债结构以非流动负债为主。

1、短期借款

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的短期借款余额分别为 1,000 万元、81,500.00 万元、21,800.00 万元及 21,800.00 万元。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 年末短期借款较上年末下降 59,700.00 万元，降幅 73.25%，主要系发行人调整债务结构、降低短期借款提取所致。2021 年 9 月末短期借款较年初无变化。

2、应付账款

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的应付账款余额分别为 40,657.89 万元、44,791.66 万元、69,765.91 万元及 67,545.50 万元。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 年末较上年末增加 24,974.25 万元，增幅 55.76%，主要原因是代建项目应支付工程款项增加。2021 年 9 月末较年初减少 2,220.41 万元，减幅为 3.18%，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	2020 年末	
	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	37,492.19	53.74
1 年至 2 年	4,480.17	6.42
2 年至 3 年	447.70	0.64
3 年以上	27,345.86	39.20
合计	69,765.91	100.00

截至 2020 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	中冶南方工程技术有限公司	非关联方	24,224.44	工程未完工决算
2	关葛大道工程款	非关联方	11,083.98	款项未结算
3	裕达建工集团有限公司	非关联方	1,658.15	工程未完工决算

4	中建二局第三建筑工程有限公司	非关联方	1,506.89	工程未完工决算
5	中建三局集团有限公司	非关联方	1,333.90	工程未完工决算
合计			39,807.37	

截至 2021 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	交通道路项目工程款	非关联方	22,055.21	款项未结算
2	关葛大道工程款	非关联方	11,083.98	款项未结算
3	国网湖北省电力有限公司武汉供电公司	非关联方	5,078.49	款项未结算
4	武汉市三峡光谷生态大走廊管理有限公司	非关联方	2,705.56	款项未结算
5	武汉市市政建设集团有限公司	非关联方	2,101.17	款项未结算
合计			43,024.41	

3、预收款项

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的预收款项余额分别为 335,830.30 万元、358,571.50 万元、338,444.74 万元和 1,161.00 万元。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 年末发行人预收款项较上年末减少 20,126.76 万元，降幅 5.61%。2021 年 9 月末较年初减少 337,283.74 万元，减幅 99.66%，主要系子公司光谷建设预收工程款重分类到其他应付款所致。

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。

2020 年末，发行人预收账款账龄结构如下：

单位：万元，%

项目	2020 年末	
	金额	占比
1 年以内	14,082.74	4.16

项目	2020 年末	
	金额	占比
1-2 年（含 2 年）	34,674.81	10.25
2-3 年（含 3 年）	120,058.05	35.47
3 年以上	169,629.13	50.12
合计	338,444.74	100.00

截至 2020 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	31.84	工程款
2	武汉天兴洲道桥投资有限公司	非关联方	11,529.09	3.41	工程款
3	武汉市城市建设投资开发集团有限公司	非关联方	7,912.58	2.34	工程款
4	博乐市建设局（房产局）	非关联方	7,800.00	2.30	工程款
5	武汉九夫鑫源科贸有限公司	非关联方	7,000.00	2.07	工程款
	合计		142,015.91	41.96	

截至 2021 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	武汉光谷加速器投资发展有限公司	非关联方	88.88	7.66	项目投资款
2	公租房租金预收款	非关联方	227.78	19.62	公租房房租收入未开票
3	松冷科技有限公司	非关联方	50.00	4.31	厂房租收入未开票
4	武汉海吉力生物科技有限公司	非关联方	60.00	5.17	厂房租收入未开票
5	航天之寓一期	非关联方	79.83	6.88	押金

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
	合计		506.49	43.63	

4、其他应付款

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的其他应付款余额分别为 613,617.09 万元、651,093.33 万元、777,013.67 万元和 1,298,095.44 万元。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 年末发行人其他应付款较上年末增加 125,920.34 万元，增幅为 19.34%，主要系新增对武汉东湖新技术开发区管理委员会的往来款所致。2021 年 9 月末较年初增加 521,081.77 万元，增幅为 67.06%，主要系新增对武汉东湖新技术开发区管理委员会的往来款所致。

截至 2020 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）	394,290.25	51.08
1-2 年（含 2 年）	115,795.65	15.00
2-3 年（含 3 年）	44,601.12	5.78
3 年以上	217,170.20	28.14
合计	771,857.22	100.00

截至 2020 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 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	政府部门	228,636.83	29.02	往来款
2	武汉市财政局东湖开发区分局	政府部门	120,039.68	15.24	往来款
3	中冶南方工程技术有限公司	非关联方	49,927.33	6.34	工程款
4	武汉地铁集团有限公司	非关联方	57,500.00	7.30	工程款

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
5	武汉市市政建设集团有限公司	非关联方	30,469.06	3.87	工程款
合计			486,572.90	61.76	

截至 2021 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	武汉市东湖开发区财政局	政府部门	405,953.86	31.27	政府部门
2	武汉东湖新技术开发区土地储备中心	政府部门	108,774.24	8.38	政府部门
3	湖北省长江经济带产业引导基金合伙企业（有限合伙）	关联方	90,000.00	6.93	往来款
4	武汉地铁集团有限公司	非关联方	57,500.00	4.43	代收地铁 19 号线工程款
5	中冶南方工程技术有限公司	非关联方	50,221.60	3.87	非关联方
合计			712,449.70	54.88	

5、一年内到期的非流动负债

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的一年内到期的非流动负债余额分别为 1,036,875.51 万元、1,091,417.24 万元、2,160,818.78 万元和 2,037,394.29 万元。2019 年末较年初增加 54,541.73 万元，增幅为 5.26%，变化不大。2020 年末发行人一年内到期的非流动负债较上年末增加 1,069,401.54 万元，增幅 97.98%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券增长较快所致。2021 年 9 月末较年初减少 123,424.49 万元，减幅 5.71%，变化不大。

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	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	1,134,493.26	55.68	1,306,479.84	60.46
一年内到期的应付债券	593,150.00	29.11	601,674.00	27.84
一年内到期的长期应付款	309,751.03	15.20	252,664.94	11.69
合计	2,037,394.29	100.00	2,160,818.78	100.00

6、长期借款

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的长期借款余额分别为 3,868,105.06 万元、4,407,808.06 万元、5,457,691.88 万元及 6,719,001.30 万元。2019 年末较年初增加 539,703.00 万元，增幅 13.95%。2020 年末发行人长期借款余额较上年末增加 1,049,883.82 万元，增幅 23.82%。2021 年 9 月末较年初增加 1,261,309.42 万元，增幅 23.11%。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	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	5,019,580.49	74.71	1,684,082.43	30.86
保证借款	1,603,959.74	23.87	251,890.00	4.62
抵押借款	518,835.61	7.72	1,205,352.44	22.09
质押借款	711,118.72	10.58	3,622,846.85	66.38
减：一年内到期长期借款	1,134,493.26	16.88	1,306,479.84	23.94
合计	6,719,001.30	100.00	5,457,691.88	100.00

注：2021 年 9 月末长期借款明细中，抵押借款包括抵押借款以及抵押质押保证借款，质押借款包括质押借款以及质押保证借款。

7、应付债券

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付债券账面金额分别为 1,187,036.12 万元、2,104,714.65 万元、2,122,830.91 万元和 2,053,127.21 万元，占非流动负债比重分别为 18.92%、26.90%、16.90%和 14.60%。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 年末较上年

末增加 18,116.26 万元，增幅为 0.86%，变动幅度不大。2021 年 9 月末，发行人应付债券较 2020 年末减少 69,703.70 万元，减幅为 3.28%。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 2021 年 9 月末，发行人已发行未兑付债券明细如下：

单位：亿元

证券名称	起息日	到期日期	当前余额	证券类别
21 鄂科 Y1	2021/06/16	2023/06/18	13.00	公司债
21 鄂科 Y2	2021/06/16	2024/06/18	7.00	公司债
21HBST01	2021/01/22	2031/01/26	10.00	公司债
20HBST01	2020/04/09	2030/04/13	8.00	公司债
21 光控 K1	2021/3/31	2026/04/02	4.10	公司债
21 湖北科技 MTN002	2021/06/03	2024/06/07	10.00	债务融资工具
21 湖北科技 MTN001	2021/03/25	2024/03/29	8.00	债务融资工具
20 湖北科技 MTN001	2020/8/28	2025/8/31	10.00	债务融资工具
19 湖北科技 MTN001	2019/1/17	2024/1/18	15.00	债务融资工具
18 湖北科技 MTN001BC	2018/3/22	2023/3/23	15.00	债务融资工具
18 湖北科技 PPN001	2018/3/12	2023/3/14	10.00	债务融资工具
17 湖北科技 PPN001	2017/6/15	2022/6/16	10.00	债务融资工具
21 鄂科投债 02	2021/09/17	2031/09/23	20.00	企业债
21 鄂科投债 01	2021/04/22	2041/04/26	10.00	企业债
20 鄂科投债 01	2020/3/5	2035/3/10	20.00	企业债
19 鄂科投债 02	2019/4/29	2034/4/25	10.00	企业债
19 鄂科投债 01	2019/3/12	2034/3/8	20.00	企业债
16 鄂科投债	2016/3/21	2031/3/17	14.00	企业债
湖北省科技投资集团有限公司 2018 年第一期债权融资计划	2018/6/21	2023/6/21	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	2021/11/14	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	2019/1/31	2022/1/31	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	2019/2/1	2022/2/1	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	2019/8/9	2024/8/9	3.10	债权融资计划

证券名称	起息日	到期日期	当前余额	证券类别
湖北省科技投资集团有限公司 2019 年第四期债权融资计划	2019/9/18	2022/9/18	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	2020/6/10	2023/6/10	6.00	债权融资计划
招商创融-湖北科投光谷软件园 资产支持专项计划优先级资产支 持证券	2019/6/21	2040/7/9	15.37	资产支持证券
招商创融-湖北科投光谷软件园 资产支持专项计划次级资产支持 证券	2019/6/21	2040/7/9	0.80	资产支持证券
湖北省科技投资集团（香港）有 限公司有担保债券	2020/10/28	2023/10/29	3 亿美元	高等级无抵押债券
合计			281.27+3 亿美元	

8、长期应付款

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的长期应付款余额分别为 1,167,722.50 万元、1,117,474.51 万元、1,086,377.11 万元和 1,114,626.19 万元。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 年末长期应付款较上年末减少 31,097.40 万元，降幅为 2.78%，变动幅度不大。2021 年 9 月末较年初增加 28,249.08 万元，增幅为 2.60%，变动幅度不大。

截至 2020 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	2020 年末余 额
厦门国际信托有限公司	2016/6/29-2023/06/28	信托	233,800.00
平安都市投资发展合伙企业（有限合伙）	2015/9/23-2022/9/22	基金	66,800.00
国银金融租赁公司	2019/5/14-2027/5/14	租赁	88,278.86
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	59,270.38
国开基金	无固定期限	基金	70,300.00
中信证券股份有限公司	2016/7/7-2024/7/6	基金	49,720.00

债权单位	贷款起止日	类型	2020 年末余额
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	2020.6.1-2025.6.1	不动产 债权投 资计划	140,000.00
生命保险资产管理有限公司	2020.12.1-2025.12.1	不动产 债权投 资计划	41,000.00
航天科工金融租赁有限公司	2018/5/25-2024/5/25	租赁	34,287.56
华融金融租赁股份有限公司	2019/8/26-2025/8/26	租赁	36,320.05
中车金融租赁有限公司	2019/6/20-2025/6/20	租赁	33,548.19
华夏金融租赁有限公司	2019/9/5-2024/9/5	租赁	24,856.62
武汉光谷融资租赁有限公司	2016/7/22-2026/7/22	租赁	27,164.55
中航国际租赁有限公司	2018/6/19-2024/6/19	租赁	14,892.45
工银金融租赁有限公司	2016/3/30-2023/3/30	租赁	8,928.57
兴业金融租赁有限责任公司	2016/6/30-2022/6/30	租赁	879.89
合计	-	-	1,068,881.41

截至 2021 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	2021 年 9 月 末余额
厦门国际信托有限公司	2016/6/29- 2023/06/28	信托	133,600.00
平安都市投资发展合伙企业（有限合伙）	2015/9/23- 2022/9/22	基金	12,000.00
国银金融租赁公司	2019/5/14- 2027/5/14	租赁	77,766.22
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	85,000.00
恒立金通融资租赁有限公司	2016/7/22- 2026/7/22	租赁	51,413.82
国开基金	无固定期限	基金	53,300.00
中信证券股份有限公司	2016/7/7-2024/7/6	基金	40,000.00
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	2020.6.1-2025.6.1	不动产债权 投资计划	140,000.00

债权单位	贷款起止日	类型	2021 年 9 月 末余额
生命保险资产管理有限公司	2020.12.1-2025.12.1	不动产债权 投资计划	56,000.00
航天科工金融租赁有限公司	2018/5/25- 2024/5/25	租赁	20,308.68
华融金融租赁股份有限公司	2019/8/26- 2025/8/26	租赁	30,643.76
中车金融租赁有限公司	2019/6/20- 2025/6/20	租赁	29,643.84
华夏金融租赁有限公司	2019/9/5-2024/9/5	租赁	15,148.55
华夏金融租赁有限公司	2021/9/1-2026/9/1	租赁	41,111.03
武汉光谷融资租赁有限公司	2016/7/22- 2026/7/22	租赁	24,283.01
中航国际租赁有限公司	2018/6/19- 2024/6/19	租赁	12,021.73
工银金融租赁有限公司	2016/3/30- 2023/3/30	租赁	3,537.90
兴业金融租赁有限责任公司	2016/6/30- 2022/6/30	租赁	9.35
中国外贸金融租赁有限公司	2021/5/14- 2026/5/13	租赁	36,070.17
招商局融资租赁（天津）有限公司	2021/7/15- 2024/7/16	租赁	18,000.00
招商局融资租赁（天津）有限公司	2021/9/10- 2024/9/10	租赁	11,000.00
招商局融资租赁（上海）有限公司	2021/7/15- 2024/7/16	租赁	20,000.00
太平石化金融租赁有限责任公司	2021/5/31- 2026/5/31	租赁	21,155.65
中国外贸金融租赁有限公司	2021/7/1-2026/7/1	租赁	81,619.63
合计	-	-	1,013,633.34

2020 年末，发行人长期应付款（不含专项应付款）分类明细如下：

单位：万元、%

类别	2020 年末	
	金额	占比
应付融资租赁款	328,427.12	32.52
其他借款	681,620.00	67.48
合计	1,010,047.12	100.00

9、其他非流动负债

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的其他非流动负债余额分别为 19,479.46 万元、125,912.24 万元、377,229.76 万元及 575,936.88 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 年末其他非流动负债较上年末增加 251,317.52 万元，增幅为 199.60%，主要原因是新增四水共治项目专项债券资金、综保投第二卡口产业园项目专项政府债券资金、光投棚改项目专项债资金和长江存储配套产业园项目专项债资金。2021 年 9 月末较年初增加 198,707.12 万元，增幅为 52.68%，主要原因是新增光大永明-武汉东湖综保投基础设施债权投资计划投资、长江存储配套产业园项目专项债资金及四水共治项目专项债券资金等。

10、发行人有息负债情况

（1）有息债务总额

2021 年 9 月末，发行人有息债务余额为 1,229.73 亿元，占同期总负债的比例为 87.44%，发行人有息债务主要为长期借款和应付债券，分别占有息负债的比例为 54.64%和 16.70%，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	0.18
2	应付票据	2,176.17	0.02
3	一年内到期的长期借款	1,134,493.26	9.23
4	一年内到期的应付债券	593,150.00	4.82
5	一年内到期的长期应付款（有息项）	309,751.03	2.52
6	长期借款	6,719,001.30	54.64

序号	借款类型	金额	占比
7	应付债券	2,053,127.21	16.70
8	长期应付款有息项	1,013,633.34	8.24
9	其他权益工具	450,170.55	3.66
合计		12,297,302.86	100.00

（2）债务结构

1）期限结构

截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务期限结构情况如下：

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	1,210,693.26	55.95	638,950.34	49.36	1,053,086.47	59.25	4,972,564.49	71.13
债券融资	629,394.42	29.08	518,328.16	40.04	599,859.17	33.75	1,278,695.47	18.29
信托融资	100,200.00	4.63	133,600.00	10.32	0.00	0.00	0.00	0.00
其他融资	223,736.55	10.34	3,537.90	0.27	124,457.23	7.00	740,028.86	10.59
合计	2,164,024.23	100.00	1,294,416.40	100.00	1,777,402.87	100.00	6,991,288.82	100.00

注：债券偿付期限结构仅计算本金偿付规模。

发行人最近一期有息负债结构情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末	
	余额	占有息负债的比重
银行借款	7,875,294.56	65.55
公司债券	421,000.00	3.50
非金融企业债务融资工具	780,000.00	6.49
非标融资	1,325,560.54	11.03
明股实债	-	-
其他	1,611,700.00	13.42
合计	12,013,555.10	100.00

2）担保结构

截至 2021 年 9 月末，发行人银行借款（短期借款、一年内到期的非流动负债中的银行借款、长期借款）债务结构如下：

单位：万元、%

类型	金额	占比
信用借款	5,041,380.49	64.02
保证借款	1,603,959.74	20.37
抵押借款	518,835.61	6.59
质押借款	711,118.72	9.03
合计	7,875,294.56	100.00

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

(3) 截至 2021 年 9 月末发行人及子公司存续的债券情况

单位：年、%、亿元

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	21 鄂科 Y1	2021/06/16	-	2023/06/18	2+N	13.00	4.31	13.00
2	21 鄂科 Y2	2021/06/16	-	2024/06/18	3+N	7.00	4.70	7.00
3	21HBST01	2021/01/22	2026/01/26	2031/01/26	10	10.00	4.48	10.00
4	20HBST01	2020/04/09	2025/4/13	2030/04/13	10	8.00	3.55	8.00
5	21 光控 K1	2021/3/31	-	2026/04/02	5	4.10	4.88	4.10
公司债券小计		-	-	-	-	42.10		42.10
6	21 湖北科技 MTN002	2021/06/03	-	2024/06/07	3+N	10.00	4.80	10.00
7	21 湖北科技 MTN001	2021/03/25	-	2024/03/29	3+N	8.00	5.40	8.00
8	20 湖北科技 MTN001	2020/8/28	-	2025/8/31	5	10.00	4.41	10.00
9	19 湖北科技 MTN001	2019/1/17	-	2024/1/18	5	15.00	4.35	15.00
10	18 湖北科技 MTN001BC	2018/3/22	-	2023/3/23	5	15.00	5.94	15.00
11	18 湖北科技 PPN001	2018/3/12	-	2023/3/14	5	10.00	6.50	10.00
12	17 湖北科技 PPN001	2017/6/15	-	2022/6/16	5	10.00	5.95	10.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	78.00	-	78.00
13	21 鄂科投债 02	2021/09/17	2026/09/23	2031/09/23	10	20.00	3.99	20.00
14	21 鄂科投债 01	2021/04/22	2026/04/26	2041/04/26	20	10.00	4.43	10.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
15	20 鄂科投债 01	2020/3/5	2025/3/10 、 2030/3/10 、 2035/3/10	2035/3/10	20	20.00	3.55	20.00
16	19 鄂科投债 02	2019/4/29	2024/4/25 、 2029/4/25	2034/4/25	15	10.00	5.00	10.00
17	19 鄂科投债 01	2019/3/12	2024/3/8、 2029/3/8	2034/3/8	15	20.00	4.75	20.00
18	16 鄂科投债	2016/3/21	2021/3/17 、 2026/3/17	2031/3/17	15	14.00	3.76	14.00
企业债券小计		-	-	-	-	94.00	-	94.00
19	湖北省科技投资集团有限公司 2018 年第一期债权融资计划	2018/6/21	-	2023/6/21	5	6.90	6.30	6.90
20	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	-	2021/11/14	3	10.00	6.20	10.00
21	湖北省科技投资集团有限公司 2019 年第一期债权融资计划	2019/1/31	-	2022/1/31	3	6.00	5.90	6.00
22	湖北省科技投资集团有限公司 2019 年第二期债权融资计划	2019/2/1	-	2022/2/1	3	15.00	6.33	15.00
23	湖北省科技投资集团有限公司 2019 年第三期债权融资计划	2019/8/9	-	2024/8/9	5	3.10	6.03	3.10
24	湖北省科技投资集团有限公司	2019/9/18	-	2022/9/18	3	4.00	6.00	4.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
	2019 年第四期债权融资计划							
25	湖北省科技投资集团有限公司 2020 年第一期债权融资计划	2020/6/10	-	2023/6/10	3	6.00	5.60	6.00
26	招商创融-湖北科技光谷软件园资产支持专项计划优先级资产支持证券	2019/6/21	-	2040/7/9	21	15.5	4.90	15.37
27	招商创融-湖北科技光谷软件园资产支持专项计划次级资产支持证券	2019/6/21	-	2040/7/9	21	0.80	-	0.80
28	湖北省科技投资集团（香港）有限公司有担保债券	2020/10/28	-	2023/10/29	3	3.00 亿美元	4.38	3.00 亿美元
其他小计		-	-	-	-	67.30+3 亿美元		67.17+3 亿美元
合计		-	-	-	-	281.40+3 亿美元	-	281.27+3 亿美元

（三）现金流量分析

发行人最近三年及一期现金流量情况如下：

单位：万元

科目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	78,778.85	77,063.89	131,370.66	515,904.98
收到的税费返还	11,028.83	5,984.67	452.86	16.72
收到其他与经营活动有关的现金	949,376.11	1,548,362.88	984,086.07	686,945.62
经营活动现金流入小计	1,039,183.80	1,631,411.44	1,115,909.59	1,202,867.32
购买商品、接受劳务支付的现金	77,268.99	102,281.95	117,586.89	702,416.59
支付给职工以及为职工支付的现金	32,966.29	37,361.78	31,427.43	23,191.33

科目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
支付的各项税费	36,760.99	15,334.63	27,358.50	29,267.94
支付其他与经营活动有关的现金	822,602.35	1,427,605.61	525,259.27	545,476.83
经营活动现金流出小计	969,598.62	1,582,583.98	701,632.09	1,300,352.69
经营活动产生的现金流量净额	69,585.18	48,827.46	414,277.50	-97,485.37
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	59,296.46	207,210.91	3,736.85	38,663.16
取得投资收益收到的现金	12,758.76	76,520.05	6,619.98	9,085.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.19	31.70	70.85	25.29
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	-	-	3,993.72
收到其他与投资活动有关的现金	12,366.49	227.55	8,717.78	-
投资活动现金流入小计	84,421.90	283,990.21	19,145.46	51,767.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	789,200.33	997,164.73	774,858.46	799,534.60
投资支付的现金	344,131.90	805,282.00	601,038.62	496,788.00
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	157,767.77	1,129.01	-	-
投资活动现金流出小计	1,291,100.01	1,803,575.74	1,375,897.08	1,296,324.81
投资活动产生的现金流量净额	-1,206,678.11	-1,519,585.53	-1,356,751.62	-1,244,556.90
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	537,691.70	207,005.00	291,942.00	449,983.57
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50,000.00	50,105.00	20,040.00	120,660.00
取得借款收到的现金	3,383,109.05	2,460,684.19	1,528,085.36	830,395.00
发行债券收到的现金	0.00	637,944.53	889,808.50	906,390.01
收到其他与筹资活动有关的现金	427,690.48	395,386.69	407,196.90	620,802.99
筹资活动现金流入小计	4,348,491.23	3,701,020.40	3,117,032.77	2,807,571.57
偿还债务支付的现金	2,128,547.95	1,091,978.62	1,224,654.81	934,306.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	508,396.70	588,975.59	561,046.55	469,860.23
支付其他与筹资活动有关的现金	228,811.50	327,558.29	494,210.22	264,442.58
筹资活动现金流出小计	2,865,756.15	2,008,512.50	2,279,911.59	1,668,608.89

科目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
筹资活动产生的现金流量净额	1,482,735.08	1,692,507.91	837,121.18	1,138,962.68
四、汇率变动对现金的影响	0.00	-5,973.86	140.30	-2,964.72
五、现金及现金等价物净增加额	345,642.15	215,775.98	-105,212.64	-206,044.31
加：期初现金及现金等价物余额	1,818,298.28	1,602,522.30	1,707,734.94	1,913,779.25
六、期末现金及现金等价物余额	2,163,940.43	1,818,298.28	1,602,522.30	1,707,734.94

1、经营活动现金流量

发行人 2018 年、2019 年及 2020 年经营活动产生的现金流量净额分别为--97,485.37 万元、414,277.50 万元及 48,827.46 万元。发行人 2021 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额为 69,585.18 万元。

发行人 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 2019 年购买商品、接受劳务支付的现金较同期大幅减少，导致 2019 年发行人现金流出减少，2019 年经营活动产生的现金流量净额由负转正。

发行人 2020 年经营性现金流净额同比下降 365,450.04 万元，降幅 88.21%。主要原因为 2020 年度发行人支付项目款及其他往来款项大幅增长导致经营活动现金流出达 1,582,583.98 万元，同比上升 125.56%。

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 2018 年、2019 年及 2020 年投资活动产生的现金流量净额分别为-1,244,556.90 万元、-1,356,751.62 万元及-1,519,585.53 万元。发行人 2021 年 1-9 月投资活动产生的现金流量净额为-1,206,678.11 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 2018 年、2019 年及 2020 年筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,138,962.68 万元、837,121.18 万元及 1,692,507.91 万元，近三年呈波动态势。发行人 2021 年 1-9 月筹资活动产生的现金流量净额为 1,482,735.08 万元。

发行人 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。2020 年筹资活动产生的现金流量净额较 2019 年增加 855,386.73 万元，增幅为 102.18%，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。

（四）偿债能力分析

发行人最近三年及一期偿债能力主要指标如下表：

指标	2021 年 9 月末 /2021 年 1-9 月	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
流动比率（倍）	2.16	1.79	2.50	2.38
速动比率（倍）	1.85	1.55	1.93	1.90
流动负债现金比率（%）	2.01	1.43	18.42	-4.50
资产负债率（%）	67.04	66.83	63.37	61.21
EBITDA 利息保障倍数	-	0.30	0.24	0.29

发行人近三年及一期的流动比率分别为 2.38、2.50、1.79 及 2.16，速动比率分别为 1.90、1.93、1.55 及 1.85，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-4.50%、18.42%、1.43%及 2.01%，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-97,485.37 万元、414,277.50 万元、48,827.46 万元及 69,585.18 万元；发行人近三年及一期的流动负债分别为 2,165,086.24 万元、2,249,578.68 万元、3,410,466.35 万元及 3,465,811.78 万元。流动负债现金比率变化较大的主要原因系近三年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 2019 年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 61.21%、63.37%、66.83%及 67.04%，发行人的资产负债率整体呈稳中有增的态势。

2018 年、2019 年及 2020 年度 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.29、0.24 及 0.30，发行人 EBITDA 对其应付利息覆盖水平较低。

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。

（五）盈利能力分析

最近三年及一期，发行人主要经营情况如下：

单位：万元

科目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业总收入	97,088.18	136,333.01	154,418.68	170,892.58
其中：营业收入	97,088.18	136,333.01	154,418.68	170,892.58
二、营业总成本	179,127.21	250,718.87	233,871.15	214,191.53
其中：营业成本	61,107.76	122,999.89	111,685.20	124,519.54
税金及附加	5,345.89	8,837.94	15,962.49	12,025.98
销售费用	1,336.16	1,938.29	2,413.92	2,439.01
管理费用	32,281.42	36,965.84	34,198.01	27,711.18
研发费用	290.68	362.05	85.22	121.14
财务费用	78,765.31	79,614.86	69,526.31	47,374.69
其他收益	24,645.10	30,922.23	45,396.15	25,994.64
投资收益	1,667.34	57,008.38	34,098.00	10,533.93
公允价值变动收益	64,741.33	89,830.95	23,646.14	51,529.12
资产减值损失	-94.23	-12,729.15	-879.92	-1,918.99
资产处置收益	-0.05	52.38	10,015.91	16.38
三、营业利润	8,920.46	50,698.93	32,823.80	42,856.13
加：营业外收入	324.78	1,431.16	1,085.35	9,693.70
减：营业外支出	465.34	1,713.31	128.89	1,930.53
四、利润总额	8,779.89	50,416.78	33,780.27	50,619.30

减：所得税费用	4,711.17	27,530.25	7,192.08	18,594.71
五、净利润	4,068.73	22,886.53	26,588.19	32,024.59
其中：归属于母公司所有者的净利润	-6,579.23	13,205.78	19,538.64	26,649.88
六、其他综合收益的税后净额	-12,206.07	-39,868.09	66,889.53	-53,116.25
七、综合收益总额	-8,137.35	-16,981.56	93,477.72	-21,091.65
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	-18,571.74	-26,359.57	86,457.65	-26,331.57

1、营业收入分析

2018-2020 年及 2021 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	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 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	10,988.51	11.32	18,112.88	13.29	12,032.34	7.79	13,458.85	7.88
2、产业园区开发与运营	43,427.54	44.73	57,669.17	42.30	76,409.93	49.48	59,740.37	34.96
（1）物业租赁	37,802.35	38.94	34,836.36	25.55	43,294.80	28.04	33,752.31	19.75
（2）物业管理	5,625.19	5.79	6,668.08	4.89	5,993.95	3.88	5,828.23	3.41
（3）厂房和办公楼销售	-	-	16,164.73	11.86	27,121.18	17.56	20,159.83	11.80
3、商品房销售	-	-	511.25	0.38	5,183.56	3.36	39,290.06	22.99
4、道路施工	105.00	0.11	2,111.04	1.55	2,552.85	1.65	1,543.62	0.90
5、汽车销售维修	11,337.86	11.68	17,758.08	13.03	22,452.46	14.54	27,372.28	16.02
6、电子产品业务	438.55	0.45	2,278.70	1.67	1,797.30	1.16	2,264.54	1.33
7、其他	30,790.73	31.71	37,891.88	27.79	33,990.24	22.01	27,222.87	15.93
合计	97,088.18	100.00	136,333.01	100.00	154,418.68	100.00	170,892.59	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”。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 170,892.59 万元、154,418.68 万元、136,333.01 万元和 97,088.18 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。

2、营业成本分析

2018-2020 年及 2021 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	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 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	4,529.61	7.41	5,456.39	4.44	2,355.68	2.11	2,612.87	2.1
2、产业园区开发与运营	31,014.46	50.75	78,078.97	63.48	59,648.90	53.41	49,296.40	39.59
（1）物业租赁	24,310.53	39.78	34,864.59	28.35	31,236.45	27.97	27,375.30	21.98
（2）物业管理	6,703.93	10.97	7,142.35	5.81	4,444.08	3.98	4,511.50	3.62
（3）厂房和办公楼销售	-	-	36,072.02	29.33	23,968.37	21.46	17,409.60	13.98
3、商品房销售			158.59	0.13	3,441.43	3.08	26,432.50	21.22
4、道路施工	46.15	0.08	1,334.16	1.08	1,811.65	1.62	906.43	0.73
5、汽车销售维修	9,978.31	16.33	16,325.95	13.27	20,651.76	18.49	25,160.66	20.21
6、电子产品业务	285.57	0.47	1,568.88	1.28	1,333.33	1.19	1,938.18	1.56
7、其他	15,253.67	24.96	20,076.95	16.32	22,442.46	20.09	18,172.49	14.59
合计	61,107.76	100.00	122,999.89	100.00	111,685.20	100.00	124,519.54	100.00

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人的营业成本分别为 124,519.54 万元、111,685.20 万元、122,999.89 万元和 61,107.76 万元，与收入变化趋势一致。

3、毛利率及利润水平分析

1) 主营业务毛利润情况

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人毛利润情况如下：

单位：万元，%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 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	6,458.90	58.78	12,656.49	94.93	9,676.67	22.64	10,845.98	23.39
2、产业园区开发与运营	12,413.08	28.58	-20,409.80	-153.08	16,761.03	39.22	10,443.96	22.52
（1）物业租赁	13,491.82	35.69	-28.23	-0.21	12,058.35	28.22	6,377.01	13.75
（2）物业管理	-1,078.74	-19.18	-474.27	-3.56	1,549.87	3.63	1,316.73	2.84
（3）厂房和办公楼销售	-	-	-19,907.29	-149.31	3,152.81	7.38	2,750.23	5.93
3、商品房销售	-	-	352.67	2.65	1,742.13	4.08	12,857.56	27.73
4、道路施工	58.85	56.04	776.88	5.83	741.21	1.73	637.19	1.37
5、汽车销售维修	1,359.56	11.99	1,432.14	10.74	1,800.71	4.21	2,211.62	4.77
6、电子产品业务	152.98	34.88	709.82	5.32	463.97	1.09	326.32	0.70
7、其他	15,537.06	50.46	17,814.92	133.61	11,547.77	27.02	9,050.38	19.52
合计	35,980.42	37.06	13,333.12	100.00	42,733.48	100.00	46,373.05	100.00

2) 主营业务毛利率情况

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人毛利率情况如下：

单位：%

业务板块	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
1、基础设施代建管理业务	58.78	69.88	80.42	80.59
2、产业园区开发与运营	28.58	-35.39	21.94	17.48
（1）物业租赁	35.69	-0.08	27.85	18.89
（2）物业管理	-19.18	-7.11	25.86	22.59
（3）厂房和办公楼销售	-	-123.15	11.62	13.64
3、商品房销售	-	68.98	33.61	32.72
4、道路施工	56.04	36.80	29.03	41.28

业务板块	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
5、汽车销售维修	11.99	8.06	8.02	8.08
6、电子产品业务	34.88	31.15	25.81	14.41
7、其他	50.46	47.02	33.97	33.25
营业毛利率	37.06	9.78	27.67	27.14

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人的营业毛利润分别为 46,373.05 万元、42,733.48 万元、13,333.12 万元和 35,980.42 万元。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人的营业毛利率分别为 27.14%、27.67%、9.78%和 37.06%，总体呈现波动态势。2018 年、2019 年发行人的营业毛利率基本保持稳定，2020 年发行人的营业毛利率较低主要原因系疫情影响导致发行人 2020 年经营业务长期无法正常开展，同期固定成本如折旧、期间费用支出较大所致。

4、期间费用分析

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人期间费用情况如下：

单位：万元，%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	1,336.16	1.19	1,938.29	1.63	2,413.92	2.27	2,439.01	3.14
管理费用	32,281.42	28.65	36,965.84	31.09	34,198.01	32.19	27,711.18	35.69
研发费用	290.68	0.26	362.05	0.30	85.22	0.08	121.14	0.16
财务费用	78,765.31	69.91	79,614.86	66.97	69,526.31	65.45	47,374.69	61.01
期间费用合计	112,673.56	100.00	118,881.04	100.00	106,223.46	100.00	77,646.02	100.00

2018-2020 年及 2021 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 77,646.02 万元、106,223.46 万元、118,881.04 万元和 112,673.56 万元，在营业收入中占比分别为 45.44%、68.79%、87.20%和 116.05%。发行人期间费用占营业收入比重呈上升趋势。

（1）销售费用

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人销售费用分别为 2,439.01 万元、2,413.92 万元、1,938.29 万元和 1,336.16 万元，在期间费用中占比分别为 3.14%、2.27%、1.63%和 1.19%。

（2）管理费用

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人管理费用分别为 27,711.18 万元、34,198.01 万元、36,965.84 万元和 32,281.42 万元，在期间费用中占比分别为 35.69%、32.19%、31.09%和 28.65%。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。

（3）研发费用

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人研发费用分别为 121.14 万元、85.22 万元、362.05 万元和 290.68 万元，在期间费用中占比分别为 0.16%、0.08%、0.3%和 0.26%，占比较小。

（4）财务费用

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人财务费用分别为 47,374.69 万元、69,526.31 万元、79,614.86 万元和 78,765.31 万元，在期间费用中占比分别为 61.01%、65.45%、66.97%和 69.91%。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。

5、投资收益

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人投资收益分别为 10,533.93 万元、34,098.00 万元、57,008.38 万元和 1,667.34 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。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。2020 年，发行人投资收益较 2019 年增加 22,910.38 万元，增幅 67.19%，主要系处置可供出售金融资产损益大幅增加所致。

发行人 2018-2020 年度投资收益构成如下表：

单位：万元

产生投资收益的来源	2020 年度	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	6,048.62	32,368.81	3,083.62
处置长期股权投资产生的投资收益	4,986.15	0.00	331.19
处置可供出售金融资产损益（损失“-”）	41,383.88	926.79	454.84
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	4.63	0.00	0.00
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	5,296.12	802.40	6,210.30
其他	-711.02	0.00	453.99
合计	57,008.38	34,098.00	10,533.93

报告期内发行人投资收益占净利润的比重分别为 32.89%、128.24%、249.09% 和 40.98%，占比较高，且波动较大，对发行人盈利能力有较大影响。

6、公允价值变动收益

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人公允价值变动收益分别为 51,529.12 万元、23,646.14 万元、89,830.95 万元及 64,741.33 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。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 年公允价值变动收益较 2019 年增加 66,184.81 万元，增幅为 279.90%，主要原因为华星光电 T3、T4 项目收益增加。2021 年 1-9 月公允价值变动损益较上年同期增加 13,794.17 万元，增幅为 27.08%，主要原因为华星光电 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。

7、营业外收支分析

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人营业外收入分别为 9,693.70 万元、1,085.35 万元、1,431.16 万元和 324.78 万元，主要为政府补助。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 年营业外收入较 2019 年增加 345.81 万元，增幅 31.86%，主要原因是其他利得增加所致。

2018-2020 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		
	2020年度	2019年度	2018年度
1.生物产业中法生物中心建设专项补贴	-	-	-
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	-	-	-
5.联想家园2013.8-2015.3维修、保洁等（居友物业）补贴	-	-	-
6.国家蛋白类生物药和疫苗发展项目资金	-	-	-
7.招商补贴	-	-	-
8.西门子创新中心家具补贴	-	-	-
9. 黄标车淘汰补贴款	-	-	-
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	-	-	-
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

项目	补助金额		
	2020年度	2019年度	2018年度
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	-	-	-
22.东湖高新区科技创新券	-	-	-
23.3551光谷人才计划—韩道项目 经费	-	-	10.17
24.东湖高新区管委会财政局企业 人才培育奖励款	-	-	-
25.区财政法律费补贴	-	-	-
26.湖北省知识产权局双创基地建设 经费	-	-	-
27.湖北省科技厅孵化器拨款	-	-	19.10
28.市民办科技机构管理办公室结 算科技创新券	-	-	-
29.武汉东湖开发区财政局专利申 请资助款	-	-	-
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	0.00	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	73.00	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年度科技创新券费用补贴 款	20.00	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	-
光谷航天城项目收新型冠状病毒 肺炎疫情财政补助	-	-	-
与防疫相关的政府补助	-	-	-

项目	补助金额		
	2020年度	2019年度	2018年度
收武汉市经济和信息化局转2019年国家和省级小型微型企业创新示范基地奖励资金	-	-	-
收武汉东湖新技术开发区管理委员会财政局转企业培养和引进专利代理师资助款	-	-	-
收武汉东湖新技术开发区管理委员会财政局2019年度小进规奖励兑换资金	-	-	-
大学毕业生保障房运营及租金减免专项补贴	-	-	-
收武汉市科学技术局第四批科研资金	-	-	-
收武汉东湖新技术开发区管理委员会财政局顶岗实习补贴	-	-	-
国际交流费用补贴	1.49	-	-
合计	753.93	890.71	3,711.18

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人营业外支出分别为 1,930.53 万元、128.89 万元、1,713.31 万元和 465.34 万元。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。2020 年发行人营业外支出较 2019 年增加 1,584.42 万元，增幅为 1229.28%，主要原因是非流动资产毁损报废损失及其他支出增加。

8、盈利指标分析

最近三年及一期，发行人与盈利能力相关的财务比率情况如下：

财务指标	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业毛利率（%）	37.06	9.78	27.67	27.14
营业净利率（%）	-6.78	9.69	12.65	15.59
净资产收益率（%）	-0.14	0.23	0.38	0.59

最近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 27.14%、27.67%、9.78%和 37.06%，发行人营业净利率分别为 15.59%、12.65%、9.69%和-6.78%，净资产收益率分别为-0.14%、0.23%、0.38%和 0.59%，呈波动趋势。

（六）关联交易情况

1、关联方及关联关系

（1）公司控股股东及实际控制人

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	100.00%	100.00%

（2）公司的子公司

公司的子公司情况详见“第三节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

（3）公司的合营及联营公司

公司的合营及联营公司情况详见“第三节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（二）参股公司情况”。

（4）公司的董事、职工监事和高级管理人员

公司的董事、职工监事和高级管理人员情况详见“第三节 发行人基本情况”之“六、发行人的董监高情况”。

（5）公司的其他关联方

截至 2020 年末发行人其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
艾格太阳能（武汉）有限公司	被投资单位
国开（湖北）投资有限公司	联营企业
武汉二十一世纪教育投资有限公司	联营企业
武汉光谷加速器投资发展有限公司	联营企业
武汉智能装备工业技术研究院有限公司	联营企业
武汉光谷地产有限公司	被投资单位

2、主要关联交易情况

（1）销售商品、提供劳务

发行人向关联方销售商品、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	2020 年	2019 年	2018 年
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	13,216.68	8,327.46	7,237.84
	租金	市场价格	556.76	1,009.21	-

(2) 采购商品、接受劳务

发行人关联方采购商品、接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2020 年	2019 年	2018 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

(3) 关联方应收应付款项

关联方应收应付款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收账款	武汉东湖新技术开发区管理委员会	87,053.38	78,997.53	68,550.15
其他应收款	武汉东湖新技术开发区管理委员会	438,874.27	439,312.37	262,041.67
	武汉智能装备工业技术研究院有限公司	11,447.00	10,900.00	9,900.00
	艾格太阳能有限公司	1,508.00	1,508.00	1,508.00
	武汉光谷地产有限公司	79,002.07	72,059.14	63,659.14
预付账款	武汉光谷地产有限公司	6,156.33	6,156.33	9,219.48
	武汉光谷联合股份有限公司	0.00	7,601.21	6,837.24

项目名称	关联方	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他应付款	武汉光谷地产有限公司	5,488.27	5,488.27	5,136.72
	国开（湖北）投资有限公司	2.51	0.00	0.00
	武汉二十一世纪教育投资有限公司	100.00	0.00	0.00
	武汉二十一世纪教育投资有限公司	100.00	100.00	0.00
	武汉光谷加速器投资发展有限公司	0.24	0.00	0.00
	武汉光谷加速器投资发展有限公司	4,470.48	0.00	0.00

（七）对外担保情况

截至 2021 年 9 月末，发行人对外提供担保金额为 1,953,113.20 万元，全部为本部的对外担保，占当期末净资产的比例为 28.25%。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	发行人与被担保人是否存在关联关系	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	是	373,050.00	
		渤海银行武汉分行		26,525.00	2019.7.17-2022.7.16
		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		37,500.00	2019.10.1-2022.10.1
		平安信托		50,000.00	2020.7.1-2023.6.30
		平安信托		50,000.00	2020.5.15-2023.5.14
		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	是	152,000.00	
		农发行		124,500.00	2016.1.29-2031.1.20
		进出口银行		27,500.00	2017.1.5-2027.1.5

序号	被担保企业名称	贷款银行	发行人与被担保人是存在关联关系	担保业务余额	担保业务起止时间
3	武汉葛化集团有限公司	小计	是	150,000.00	
		非公开发行公司债券		100,000.00	2020.8.21-2023.8.20
		光大金融租赁股份有限公司		50,000.00	2021.6.11-2024.6.11
4	长江存储科技控股有限责任公司	小计	是	350,109.86	
		国开行		15,977.70	2018.1.16-2025.12.2
		国开行		334,132.16	2020.3.23-2035.3.23
5	武汉华星光电技术有限公司	小计	是	193,480.00	
		银团贷款		193,480.00	2016.2.29-2024.2.28
6	武汉华星光电半导体显示技术有限公司	小计	是	504,373.34	
		国开行		504,373.34	2017.12.22-2025.12.22
7	湖北集成电路产业投资基金股份有限公司	小计	是	230,100.00	
		兴业国际信托		150,000.00	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
	合计			1,953,113.20	

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2020 年末，发行人合并范围内子公司不存在金额在 5,000 万元以上的重要未决诉讼或仲裁事项。

（九）受限资产情况

截至 2021 年 9 月末，发行人权利受到限制资产情况如下：

单位：万元

抵质押物	贷款银行	账面价值	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	国家开发银行	59,975.00	9,347.06	4,000.00	2011 年 8 月	2021 年 8 月

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
（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		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
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		144,309.08	254,735.21	191,950.00		

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

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据《湖北省科技投资集团有限公司 2021 年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，展望为稳定。

发行人主体信用等级 AAA，评级展望稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

报告期内，经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定，未发生变动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2021 年 9 月末，发行人获得多家金融机构的授信总额共 1,522.76 亿元，其中已使用授信额度 877.45 亿元，未使用授信额度 642.43 亿元。

截至 2021 年 9 月末，发行人具体授信及使用情况如下：

单位：万元

序号	授信/贷款银行	获得授信的主体	授信金额	已使用额度	剩余可用额度
1	国家开发银行	湖北省科技投资集团有限公司	137.12	107.79	29.33
		武汉光谷交通建设有限公司	46.88	46.88	-
		之寓置业有限公司	33.50	5.00	28.50
小计			217.50	159.68	57.83
2	农发行	湖北省科技投资集团有限公司	11.02	4.50	6.52
		武汉光谷建设投资有限公司	1.05	1.05	-
		武汉光谷金融控股集团有限公司	5.60	-	5.60
		武汉光谷产业园建设投资有限公司	43.50	3.74	39.76

序号	授信/贷款银行	获得授信的主体	授信金额	已使用额度	剩余可用额度
小计			61.17	9.29	51.88
3	进出口银行	湖北省科技投资集团有限公司	23.80	17.36	6.44
		武汉东湖综合保税区建设投资有限公司	5.50	2.60	2.90
		光谷置业（武汉）有限公司	7.50	0.13	7.37
		武汉光谷科学岛有限公司（爱计算项目）	2.50	-	2.50
		武汉光谷产业园建设投资有限公司	11.00	3.49	7.51
小计			50.30	23.58	26.72
4	工商银行	湖北省科技投资集团有限公司	114.05	68.94	45.11
		武汉光谷金融控股集团有限公司	10.00	9.30	0.70
		武汉光谷交通建设有限公司	9.79	9.79	-
		武汉东湖综合保税区建设投资有限公司	33.34	28.34	5.00
		武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司	5.70	4.80	0.90
		武汉未来科技城投资建设有限公司	10.48	10.48	-
		光谷置业（武汉）有限公司	0.98	0.93	0.05
		之寓置业有限公司	1.60	1.50	0.10
小计			185.93	134.07	51.86
5	农业银行	湖北省科技投资集团有限公司	15.00	-	15.00
		武汉光谷交通建设有限公司	6.00	2.49	3.51
小计			21.00	2.49	18.51
6	中国银行	湖北省科技投资集团有限公司	56.04	8.45	47.59
		武汉光谷建设投资有限公司	87.02	49.79	37.23
		武汉东湖综合保税区建设投资有限公司	8.00	3.66	4.34
小计			151.05	61.90	89.15
7	建设银行	湖北省科技投资集团有限公司	15.00	-	15.00
		武汉未来科技城投资建设有限公司	3.00	-	3.00

序号	授信/贷款银行	获得授信的主体	授信金额	已使用额度	剩余可用额度
小计			18.00	-	18.00
8	交通银行	湖北省科技投资集团有限公司	40.00	4.00	36.00
		武汉光谷建设投资有限公司	20.00	20.00	-
		武汉光谷产业园建设投资有限公司	35.00	0.17	34.83
		武汉光谷教育建设投资有限公司	1.52	1.52	-
小计			96.52	25.68	70.83
9	兴业银行	湖北省科技投资集团有限公司	68.00	61.00	7.00
		武汉光谷建设投资有限公司	22.40	4.02	18.38
		武汉光谷交通建设有限公司	2.00	2.00	-
小计			92.40	67.02	25.38
10	中信银行	湖北省科技投资集团有限公司	54.00	6.05	47.95
		武汉光谷金融控股集团有限公司	4.00	0.98	3.00
		武汉光谷建设投资有限公司	25.00	22.38	-
		武汉光谷产业投资有限公司	58.00	57.76	-
小计			141.00	87.17	50.95
11	华夏银行	湖北省科技投资集团有限公司	40.70	31.70	9.00
		武汉光谷建设投资有限公司	1.50	-	1.50
		武汉光谷金融控股集团有限公司	4.00	1.00	3.00
		武汉光谷交通建设有限公司	1.00	0.50	0.50
		武汉光电工业技术研究院有限公司	0.90	-	0.90
		武汉光谷中心城建投资有限公司	8.17	8.17	-
		武汉未来科技城投资建设有限公司	1.00	1.00	-
小计			57.27	42.37	14.90
12	招商银行	湖北省科技投资集团有限公司	21.03	4.90	16.13
		武汉光谷建设投资有限公司	6.50	3.60	2.90
		武汉光谷产业投资有限公司	2.10	1.90	0.20
小计			29.63	10.40	19.23

序号	授信/贷款银行	获得授信的主体	授信金额	已使用额度	剩余可用额度
13	上海浦东发展银行股份有限公司	湖北省科技投资集团有限公司	45.90	9.50	36.40
小计			45.90	9.50	36.40
14	渤海银行	湖北省科技投资集团有限公司	38.20	36.18	2.02
小计			38.20	36.18	2.02
15	光大银行	湖北省科技投资集团有限公司	18.12	18.12	-
		武汉光谷生物医药产业园发展有限公司	0.80	-	0.80
小计			18.92	18.12	0.80
16	民生银行	湖北省科技投资集团有限公司	27.63	9.75	17.87
小计			27.63	9.75	17.87
17	平安银行	湖北省科技投资集团有限公司	6.00	2.00	4.00
		武汉光谷金融控股集团有限公司	5.00	5.00	-
		武汉光谷中心城建投资有限公司	66.80	66.80	-
小计			77.80	73.80	4.00
18	恒丰银行	湖北省科技投资集团有限公司	20.00	9.50	10.50
		武汉光谷金融控股集团有限公司	2.00	-	2.00
小计			22.00	9.50	12.50
19	浙商银行	湖北省科技投资集团有限公司	30.00	-	30.00
小计			30.00	-	30.00
20	邮储银行	湖北省科技投资集团有限公司	30.00	3.00	27.00
小计			30.00	3.00	27.00
21	汇丰银行	湖北省科技投资集团有限公司	1.00	-	1.00
小计			1.00	-	1.00
22	广发银行	湖北省科技投资集团有限公司	6.00	-	6.00
小计			6.00	-	6.00
23	湖北银行	湖北省科技投资集团有限公司	15.60	15.60	-
		武汉光谷金融控股集团有限公司	5.00	5.00	-
		武汉光谷建设投资有限公司	6.90	4.48	2.42

序号	授信/贷款银行	获得授信的主体	授信金额	已使用额度	剩余可用额度
		武汉东湖综合保税区建设投资有限公司	5.26	5.26	-
		武汉光谷教育建设投资有限公司	2.36	2.36	-
小计			35.12	32.70	2.42
24	武汉农商行	湖北省科技投资集团有限公司	15.00	15.00	-
		光谷置业（武汉）有限公司	3.50	3.50	-
小计			18.50	18.50	-
25	汉口银行	湖北省科技投资集团有限公司	27.80	21.80	6.00
		武汉光谷金融控股集团有限公司	14.52	14.52	-
		武汉光谷建设投资有限公司	0.30	0.15	0.15
		武汉光谷交通建设有限公司	1.00	0.27	0.73
		武汉未来科技城投资建设有限公司	2.00	2.00	-
		武汉光谷中心城建投资有限公司	4.00	4.00	-
		武汉光电工业技术研究院有限公司	0.30	0.00	0.30
小计			49.92	42.74	7.18
总计			1,522.76	877.45	642.43

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司已发行待偿还境内及境外债 28 只，其中境内债券 27 只，发行规模 291.40 亿元，境外债 1 只，发行规模为 3 亿美元。

2、截至本募集说明书摘要出具之日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	21 鄂科 Y1	2021/06/16	-	2023/06/18	2+N	13.00	4.31	13.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
2	21 鄂科 Y2	2021/06/16	-	2024/06/18	3+N	7.00	4.70	7.00
3	21HBST01	2021/01/22	2026/01/26	2031/01/26	10	10.00	4.48	10.00
4	20HBST01	2020/04/09	2025/4/13	2030/04/13	10	8.00	3.55	8.00
5	21 光控 K1	2021/3/31	-	2026/04/02	5	4.10	4.88	4.10
6	21 光控 K2	2021/11/10	-	2026/11/12	5	10.00	4.40	10.00
公司债券小计		-	-	-	-	52.10		52.10
6	21 湖北科投 MTN002	2021/06/03	-	2024/06/07	3+N	10.00	4.80	10.00
7	21 湖北科投 MTN001	2021/03/25	-	2024/03/29	3+N	8.00	5.40	8.00
8	20 湖北科投 MTN001	2020/8/28	-	2025/8/31	5	10.00	4.41	10.00
9	19 湖北科投 MTN001	2019/1/17	-	2024/1/18	5	15.00	4.35	15.00
10	18 湖北科投 MTN001BC	2018/3/22	-	2023/3/23	5	15.00	5.94	15.00
11	18 湖北科投 PPN001	2018/3/12	-	2023/3/14	5	10.00	6.50	10.00
12	17 湖北科投 PPN001	2017/6/15	-	2022/6/16	5	10.00	5.95	10.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	78.00	-	78.00
13	21 鄂科投债 02	2021/09/17	2026/09/23	2031/09/23	10	20.00	3.99	20.00
14	21 鄂科投债 01	2021/04/22	2026/04/26	2041/04/26	20	10.00	4.43	10.00
15	20 鄂科投债 01	2020/3/5	2025/3/10 、 2030/3/10 、 2035/3/10	2035/3/10	20	20.00	3.55	20.00
16	19 鄂科投债 02	2019/4/29	2024/4/25 、 2029/4/25	2034/4/25	15	10.00	5.00	10.00
17	19 鄂科投债 01	2019/3/12	2024/3/8、 2029/3/8	2034/3/8	15	20.00	4.75	20.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
18	16 鄂科投债	2016/3/21	2021/3/17 、 2026/3/17	2031/3/17	15	14.00	3.76	14.00
企业债券小计		-	-	-	-	94.00	-	94.00
19	湖北省科技投资集团有限公司 2018 年第一期债权融资计划	2018/6/21	-	2023/6/21	5	6.90	6.3	6.90
20	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	-	2021/11/14	3	10.00	6.20	10.00
21	湖北省科技投资集团有限公司 2019 年第一期债权融资计划	2019/1/31	-	2022/1/31	3	6.00	5.90	6.00
22	湖北省科技投资集团有限公司 2019 年第二期债权融资计划	2019/2/1	-	2022/2/1	3	15.00	6.33	15.00
23	湖北省科技投资集团有限公司 2019 年第三期债权融资计划	2019/8/9	-	2024/8/9	5	3.10	6.025	3.10
24	湖北省科技投资集团有限公司 2019 年第四期债权融资计划	2019/9/18	-	2022/9/18	3	4.00	6.00	4.00
25	湖北省科技投资集团有限公司 2020 年第一期债权融资计划	2020/6/10	-	2023/6/10	3	6	5.60	6
26	招商创融-湖北科技光谷软件园资产支持专项计划优先级资产支持证券	2019/6/21	-	2040/7/9	21	15.5	4.90	15.37

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
27	招商创融-湖北科技光谷软件园资产支持专项计划次级资产支持证券	2019/6/21	-	2040/7/9	21	0.8	-	0.8
28	湖北省科技投资集团（香港）有限公司有担保债券	2020/10/28	-	2023/10/29	3	3 亿美元	4.375	3 亿美元
其他小计		-	-	-	-	67.30+3 亿美元		67.17+3 亿美元
合计		-	-	-	-	291.40+3 亿美元	-	291.27+3 亿美元

3、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人共存续可续期债 38 亿元。其中 21 鄂科 Y1 和 21 鄂科 Y2 存续金额合计 20 亿元，清偿顺序等同于发行人普通债务，计入所有者权益，对发行人资产负债率的影响为降低资产负债率；21 湖北科技 MTN001 和 21 湖北科技 MTN002 存续金额合计 18 亿元，本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务，计入所有者权益，对发行人资产负债率的影响为降低资产负债率。

4、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券合计金额 104.00 亿元，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	湖北省科技投资集团有限公司	中期票据	中国银行间市场交易商协会	2021-03-09	10.00	8.00	2.00
2		中期票据	中国银行间市场交易商协会	2021-03-09	10.00	0.00	10.00
3		中期票据	中国银行间市场交易商协会	2020-05-21	30.00	10.00	20.00
4		超短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2020-09-11	40.00	0.00	40.00

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
5		公司债	上海证券交易所	2020-01-20	50.00	18.00	32.00
合计					140.00	36.00	104.00

（四）其他影响资信情况的重大事项

截至 2021 年 9 月末，发行人未发生延迟支付公司债券本息的情况，无其他影响资信情况的重大事项。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

（一）湖北科投 2018-2020 年度经审计的财务报告、2021 年 1-9 月未经审计的会计报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）发行人律师出具的法律意见书；

（四）《债券持有人会议规则》；

（五）《债券受托管理协议》；

（六）中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、备查文件查阅地点

（一）发行人：湖北省科技投资集团有限公司

联系地址：武汉东湖开发区高新大道666号生物城C5栋

联系人：金波

联系电话：027-67880608

传真：027-67880580

（二）牵头主承销商：中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层

联系人：宋颐岚、杜涵、王洲、郑凯仁

电话号码：010-60837524

传真号码：010-60833504

（本页无正文，为《湖北省科技投资集团有限公司公开发行2022年公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

湖北省科技投资集团有限公司

2022年1月10日

