

2020 年第一期湖北省科技投资集团有限公司  
公司债券募集说明书

发行人

湖北省科技投资集团有限公司

牵头主承销商/簿记管理人



海通证券股份有限公司  
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

住所：上海市广东路 689 号

联席主承销商

(按首字拼音排序，排名不分先后)

长江证券股份有限公司

广发证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号

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

天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

二〇二〇年三月

## 声明及提示

### 一、发行人声明

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

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

### 二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

### 三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，已对本期债券募集说明书的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

### 四、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行

负责。投资者在评价本期债券时，应认真考虑本期债券募集说明书中列明的各种风险。

## 五、其他重大事项或风险提示

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

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 六、本期债券基本要素

**（一）债券名称：**2020 年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券（简称“20 鄂科投债 01”）。

**（二）发行总额：**本期债券计划发行额为人民币 20 亿元，其中基础发行额为人民币 10 亿元，弹性配售额为人民币 10 亿元。

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

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

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

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

**（七）弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，经本期债券发行人与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券的强制触发倍数为 3 倍，当期计划发行规模为 20 亿元，其中，基础发行额为 10 亿元，弹性配售额为 10 亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 20 亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

(2) 申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

(3) 申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 20 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

**(八) 强制配售触发条款：**当本期债券申购总量超过基础发行额的 3 倍后必须按照全额启动弹性配售。

**(九) 配售方式：**本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券分别按如下规则进行配售 1) 当申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约定的包销条款履行责任，本期债券发行总额为基础发行额；2) 当申购总量未达到计划发行规模的，本期债券不使用弹性配售选择权，本期发行总额为基础发行额；3) 当申购总量未达到强制配售触发条款时，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售，如启动弹性配售，则按计划发行规模全额进行配售，本期发行总额为基础发行额与弹性配售额之和。如不启动弹性配售，本期发行总额为基础发行额；4) 当申购总量达到强制配售触发条款时，本期债券按照计划发行规模全额进行配售，本期发行总额为基础发行额与弹性配售额之和。

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

**(十一) 发行范围及对象：**（1）主承销商设置的发行网点公开发  
行：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另  
有规定除外）。（2）上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记公  
司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法  
律、法规禁止购买者除外）。

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

**(十三) 债券担保：**本期债券无担保。

**(十四) 信用级别：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评  
定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

## 目 录

释义.....	7
第一条 债券发行依据 .....	11
第二条 本期债券发行的有关机构 .....	12
第三条 发行概要.....	19
第四条 认购与托管 .....	25
第五条 债券发行网点 .....	27
第六条 认购人承诺 .....	28
第七条 债券本息兑付办法 .....	30
第八条 发行人基本情况 .....	33
第九条 发行人业务情况 .....	69
第十条 发行人财务情况 .....	108
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	168
第十二条 募集资金用途 .....	171
第十三条 偿债保障措施 .....	173
第十四条 风险揭示 .....	179
第十五条 信用评级 .....	186
第十六条 法律意见 .....	193
第十七条 其他应说明事项 .....	196
第十八条 备查文件 .....	202

## 释 义

在本期债券募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有以下含义：

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

**本期债券：**指2020年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券。

**本次发行：**指本期债券的发行。

**募集说明书：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券募集说明书》。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**中央国债登记公司：**指中央国债登记结算有限责任公司。

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

**牵头主承销商、簿记管理人、海通证券：**指海通证券股份有限公司。

**联席主承销商：**指长江证券股份有限公司、广发证券股份有限公司和天风证券股份有限公司。

**簿记建档：**指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的

票面利率（价格）簿记建档区间后，申购人发出申购意向函，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为。

**承销团：**指主承销商为本次发行根据承销团协议组织的承销团队。

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

**《债权代理协议》：**指本期债券债权代理协议。

**《账户及资金监管协议》：**指本期债券账户及资金监管协议。

**《债券持有人会议规则》：**指本期债券持有人会议规则。

**《公司法》：**指《中华人民共和国公司法》。

**《证券法》：**指《中华人民共和国证券法》。

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

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

**《加强平台公司管理通知》、19 号文：**指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）。

**《融资平台发行债券的通知》、2881 号文：**指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）。

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

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

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

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

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

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

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

《关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》、**3127号文**：指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127

号)。

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

**国土资源部：**指中华人民共和国国土资源部。

**东湖高新区、东湖新技术开发区：**指武汉东湖新技术开发区。

**高新区管委会：**指武汉东湖新技术开发区管理委员会。

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

**工作日：**指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

**元：**指人民币元。

## 第一条 债券发行依据

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

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

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

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：湖北省科技投资集团有限公司

住所：武汉东湖开发区高新大道 666 号生物城 C5 栋

法定代表人：芦俊

联系人：金波

联系地址：武汉东湖开发区高新大道 666 号生物城 C5 栋

联系电话：027-67880608

传真：027-67880580

邮政编码：430075

### 二、主承销商

#### （一）牵头主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：熊婕宇、江艳、邵国锋、李巍、张康明、刘念、胡雅雯

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

#### （二）联席主承销商：

##### 1、长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市新华路特8号

法定代表人：李新华

联系人：郝敬纹、冯欢、刘康、敖雪莹、吕才路

联系地址：湖北省武汉市新华路特8号

联系电话：027-65799705

传真：027-85481502

邮政编码：430015

## 2、广发证券股份有限公司

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

法定代表人：孙树明

联系人：周和、刘文振、赵渊洁、秦煜翔

联系地址：广州市天河区天河北路183号大都会广场5楼

联系电话：020-87555888

传真：020-87557978

邮政编码：510075

## 3、天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦  
四楼

法定代表人：余磊

联系人：黄一可、杜科

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 85 号

联系电话：010-56702803

传真：02056702808

邮政编码：100031

### 三、托管人：

#### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100032

#### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

营业场所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

**四、审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

执行事务合伙人：石文先

联系人：朱烨、周琚

联系地址：湖北省武汉市武昌区东湖路169号众环海华大厦

联系电话：027-85836779

传真：027-85424329

邮政编码：430077

**五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司**

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

法定代表人：闫衍

联系人：骆传伟、鄢红

联系地址：北京市西城区复兴门内大街156号北京招商国际金融

中心D座7层

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100031

**六、债权代理人：海通证券股份有限公司**

住所：上海市广东路689号

法定代表人：周杰

联系人：熊婕宇、江艳、邵国锋、李巍、张康明、刘念、胡雅雯

联系地址：北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

#### 七、发行人律师：湖北山河律师事务所

住所：武汉市江汉区新华路385号南达大楼11-13层

负责人：付海亮

联系人：谭锐锋

联系地址：武汉市江汉区新华路385号南达大楼11-13层

联系电话：027-59516865、027-59516866

传真：027-59516823

邮政编码：430015

#### 八、账户及资金监管人：

##### (一) 中信银行股份有限公司武汉分行

营业场所：武汉市汉口建设大道747号

负责人：徐晓华

联系人：杨秀

联系地址：武汉市东湖开发区光谷软件园F1栋

联系电话：15902779277，027-87510608

传真：027-87510068

邮政编码：430073

**(二) 华夏银行股份有限公司武汉分行**

营业场所：武汉市武昌区民主路 786 号

负责人：杨伟

联系人：姚喆

联系地址：武汉市武昌区民主路 786 号

联系电话：13871536225

传真：027-87266647

邮政编码：430071

**(三) 招商银行股份有限公司武汉光谷支行**

营业场所：武汉东湖新技术开发区光谷街 1 号光谷广场

负责人：曹文斌

联系人：崔海燕

联系地址：武汉市东湖新技术开发区光谷街 1 号光谷广场

联系电话：027-67885243

传真：027-67885803

邮政编码：430074

**(四) 中国工商银行股份有限公司湖北自贸试验区武汉片区分行**

营业场所：武汉东湖新技术开发区高新大道 780 号沃德中心

负责人：易碧蔚

联系人：王维

联系地址：武汉东湖新技术开发区高新大道 780 号沃德中心

联系电话：027-82219293

传真：027-82215390

邮政编码：430205

### 第三条 发行概要

一、**债券名称**：2020年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券（简称“20鄂科投债01”）。

二、**发行总额**：本期债券计划发行额为人民币20亿元，其中基础发行额为人民币10亿元，弹性配售额为人民币10亿元。

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

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

五、**发行价格**：本期债券面值100元，平价发行。

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

七、**发行人调整票面利率选择权**：在本期债券存续期的第5、第10和第15个计息年度末，发行人有权选择上调本期债券的票面利率或者下调本期债券的票面利率，调整的幅度为0至300个基点（含本

数），最终调整的幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

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

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

**十、投资者回售登记期：**投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 3 个工作日内进行登记。

**十一、弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，经本期债券发行人与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券的强制触发倍数为 3 倍，当期计划发行规模为 20 亿元，其中，基础发行额为 10 亿元，弹性配售额为 10 亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 20 亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

(1) 申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

(2) 申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

(3) 申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 20 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

**十二、强制配售触发条款：**当本期债券申购总量超过基础发行额的 3 倍后必须按照全额启动弹性配售。

**十三、配售方式：**本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券分别按如下规则进行配售 1) 当申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约定的包销条款履行责任，本期债券发行总额为基础发行额；2) 当申购总量未达到计划发行规模的，本期债券不使用弹性配售选择权，本期发行总额为基础发行额；3) 当申购总量未达到强制配售触发条款时，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售，如启动弹性配售，则按计

划发行规模全额进行配售，本期发行总额为基础发行额与弹性配售额之和。如不启动弹性配售，本期发行总额为基础发行额；4) 当申购总量达到强制配售触发条款时，本期债券按照计划发行规模全额进行配售，本期发行总额为基础发行额与弹性配售额之和。

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

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

**十六、发行范围及对象：**(1) 主承销商设置的发行网点公开发售：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；(2) 上海证券交易所公开发售：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**十七、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2020 年 3 月 5 日。

**十八、发行期限：**本期债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日至 2020 年 3 月 10 日止。

**十九、发行首日：**本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2020 年 3 月 6 日。

**二十、起息日：**自缴款日开始计息，本期债券存续期内每年的 3

月10日为该计息年度的起息日。

**二十一、付息日：**本期债券存续期内每年的3月10日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第1个工作日）。

**二十二、兑付日：**本期债券的兑付日为2040年3月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）；若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择注销投资者回售的债券，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

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

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

**二十五、承销团成员：**海通证券股份有限公司、长江证券股份有限公司、广发证券股份有限公司和天风证券股份有限公司。

**二十六、债权代理人：**海通证券股份有限公司。

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

**二十八、债券担保：**本期债券无担保。

**二十九、信用评级：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 **AAA**，本期债券的信用等级为 **AAA**。

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

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

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

## 第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2020年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

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

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

三、本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者发行的部分由中央国债登记结算有限责任公司托管记载，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《实名制记账式企业债券登记和托管

业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。

本期债券通过上海证券交易所发行的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查询或在本期债券承销商发行网点索取。

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

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

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券通过主承销商设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金账户或者 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

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

一、本期债券的投资者接受本期债券募集说明书各项权利义务的安插并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

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

五、本期债券发行结束后，发行人将尽快申请本期债券在经批准的证券交易场所上市和交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安插。

六、在本期债券的存续期内，若发行人依据有关法律、法规将其

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

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

（二）债务转让承继事宜已经债券持有人会议投票通过；

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

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

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

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券存续期内每年的3月10日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

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

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

### 二、本金的兑付

(一) 本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为2040年3月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）；若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择注销投资者回售的债券，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金

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

### 三、发行人调整票面利率选择权和投资者行使回售选择权约定

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

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

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

(四) 投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 3 个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为投资者放弃回售，继续持有债券并接受发行人对利率的调整。

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

资者已经行使回售选择权，不得撤销。

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

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

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

## 第八条 发行人基本情况

### 一、公司概况

公司名称：湖北省科技投资集团有限公司

成立时间：2005年7月28日

住所：武汉东湖开发区高新大道666号生物城C5栋

法定代表人：芦俊

注册资本：4,000,000.00万元

企业类型：有限责任公司

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；受武汉东湖开发区管理委员会委托进行项目土地收储。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2018年

12月31日,合并会计报表口径下,发行人的资产总计为13,787,757.61万元,负债合计为8,439,621.47万元,所有者权益合计为5,348,136.14万元。2016年至2018年,发行人分别实现营业收入185,168.53万元、140,311.92万元和170,892.58万元,分别实现净利润71,763.20万元、27,210.17万元和32,024.59万元。

## 二、历史沿革

### (一) 发行人的设立

公司前身为湖北省科技投资有限公司,成立于2005年7月28日,是由湖北省高新技术发展促进中心、武汉东湖新技术开发区生产力促进中心、武汉光谷建设投资有限公司和武汉高科国有控股集团有限公司共同出资设立的有限责任公司。公司成立时注册资本为200,000.00万元,实收资本为66,000.00万元,其中武汉光谷建设投资有限公司以房地产出资43,000.00万元,武汉高科国有控股集团有限公司以房地产出资23,000.00万元,剩余资本134,000.00万元分期到位。该注册资本业经武汉天立合伙会计师事务所出具的武天立验字〔2005〕第017号验资报告审验,用于出资的房地产业经湖北信达资产评估事务所评估,并出具鄂信评字〔2005〕第005号和鄂信评字〔2005〕第006号评估报告。公司成立时的股权结构如下:

公司成立时的股权结构表

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	股权比例	实际出资 (万元)	实际出资占注 册资本的比例
1	湖北省高新技术发展促进中心	80,000.00	40.00%	0.00	0.00%
2	武汉东湖新技术开发区生产力促进中心	60,000.00	30.00%	0.00	0.00%

3	武汉光谷建设投资有限公司	40,000.00	20.00%	43,000.00	21.50%
4	武汉高科国有控股集团有限公司	20,000.00	10.00%	23,000.00	11.50%
合计		<b>200,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>66,000.00</b>	<b>33.00%</b>

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

## （二）2005 年 12 月，发行人注册资本变更

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

### 公司 2005 年减资后的股权结构表

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

## （三）2007 年 6 月，发行人注册资本变更

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

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

公司注册资本为 212,710 万元，公司累计实缴资本为 210,210 万元。

发行人此次注册资本变更后的股东及出资情况如下：

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

#### (四) 2007 年 7 月，发行人股东、注册资本变更

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

#### 公司 2007 年 7 月股权转让及增资后的股权结构表

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	股权比例	实际出资 (万元)	实际出资占注 册资本的比例
1	武汉东湖新技术开发区管理委员会	67,290.00	24.03%	31,202.00	11.14%
2	武汉东湖新技术开发区生产力促进	144,210.00	51.50%	144,210.00	51.50%

	中心				
3	武汉光谷建设投资有限公司	43,000.00	15.36%	43,000.00	15.36%
4	武汉高科国有控股集团有限公司	23,000.00	8.22%	23,000.00	8.22%
5	武汉留学生创业园管理中心	2,500.00	0.89%	0.00	0.00%
合计		<b>280,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>241,412.00</b>	<b>86.22%</b>

### (五) 2009年12月，发行人股东、注册资本变更

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

#### 公司2009年12月增资后的股权结构表

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

### (六) 2010年12月，发行人企业类型、股东、注册资本变更

2010年12月3日，根据《武汉东湖新技术开发区管委会关于湖北省科技投资有限公司股东及股权调整方案的批复》（武新管发改〔2010〕132号）和公司第三届股东会第二次决议的规定，同意武汉东湖新技术开发区生产力促进中心、武汉光谷建设投资有限公司和武

汉留学生创业园管理中心将其对发行人合计 18.97 亿元的投资全部转让给武汉东湖新技术开发区管理委员会；同意武汉高科国有控股集团有限公司将其对发行人的 2.30 亿元的股权全部转让给武汉东湖新技术开发区管理委员会。本次转让后，武汉东湖新技术开发区管理委员会成为公司的唯一出资人。同时公司申请增加注册资本 550,000.00 万元，其中武汉东湖新技术开发区管理委员会以货币出资 86,658.00 万元，变更后的注册资本为 1,000,000.00 万元，实收资本为 448,270.00 万元。该注册资本及实收资本变更业经武汉大公会计师事务所有限责任公司出具的武公验字〔2010〕第 097 号验资报告审验。

2010 年 12 月 31 日，根据《武汉东湖新技术开发区管委会关于湖北省科技投资有限公司股东及股权调整方案的批复》（武新管发改〔2010〕132 号），武汉东湖新技术开发区管理委员会将其对武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司 77.78% 的股权、对武汉未来科技城投资建设有限公司 72.00% 的股权、对武汉东湖新技术开发区生产力促进中心 3,000.00 万元的出资和对武汉光谷建设投资有限公司 50,000.00 万元的出资，合计 106,000.00 万元通过股权划转方式，调整为武汉东湖新技术开发区管理委员会对发行人的直接投资，从而使发行人成为上述四家公司的控股股东。本次股权划转后，武汉东湖新技术开发区管理委员会仍是发行人的唯一出资人，发行人实收资本增至 554,270.00 万元。该实收资本变更业经湖北正信会计师事务所有限责任公司出具的鄂正验字〔2010〕第 1207 号验资报告审验，用于出

资的股权业经武汉正佳资产评估有限公司评估，并出具武正佳评字〔2010〕第1202号、武正佳评字〔2010〕第1203号、武正佳评字〔2010〕第1204号和武正佳评字〔2010〕第1205号评估报告。

#### 公司2010年12月股权变更后的股权结构表

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

#### (七) 2011年3月，发行人名称变更

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

#### (八) 2014年4月，发行人注册资本变更

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

#### 公司2014年4月增资后的股权结构表

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	股权比例	实际出资 (万元)	实际出资占注册 资本的比例
----	------	--------------	------	--------------	------------------

1	武汉东湖新技术开发区管理委员会	1,500,000.00	100.00%	1,157,250.00	77.15%
合计		<b>1,500,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,157,250.00</b>	<b>77.15%</b>

### （九）2015年8月，发行人股东、注册资本变更

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

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

### 公司2015年2月增资后的股权结构表

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

### （十）2016年3月，发行人股东、注册资本变更

2016年3月23日，根据公司股东会于2015年9月16日出具的股东会决议和变更后的公司章程，五矿国际信托有限公司向发行人增资150,000.00万元，其中69,424.00万元计入注册资本，剩余80,576.00万元计入资本公积。本次增资完成后，公司注册资本变更至

1,839,381.00 万元，其中武汉东湖新技术开发区管理委员会持有发行人 81.55%的股权，国开（北京）新型城镇化发展基金（有限合伙）持有发行人 4.89%的股权，华能贵诚信托有限公司持有发行人 9.78%的股权，五矿国际信托有限公司持有发行人 3.78%的股权。

### 公司 2016 年 3 月增资后的股权结构表

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

### （十一）2019 年 4 月，发行人注册资本变更

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

### 公司 2019 年 4 月增资后的股权结构表

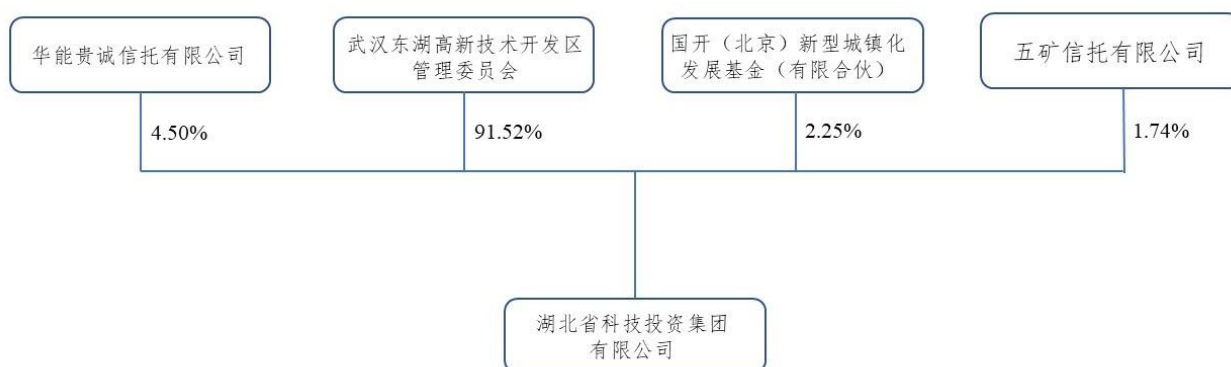
序号	股东名称	认缴出资（万元）	股权比例
1	武汉东湖新技术开发区管理委员会	3,660,619.00	91.52%
2	国开（北京）新型城镇化发展基金（有限合伙）	89,986.00	2.25%
3	华能贵诚信托有限公司	179,971.00	4.50%
4	五矿国际信托有限公司	69,424.00	1.74%
合计		<b>4,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

截至本募集说明书出具之日，公司注册资本及股权结构再无变化。

### 三、发行人股东情况

高新区管委会目前持有发行人 91.52% 的股权，是发行人的控股股东及实际控制人。其余股东为华能贵诚信托有限公司、国开（北京）新型城镇化发展基金（有限合伙）和五矿国际信托有限公司。

#### 发行人股权结构图



高新区管委会为湖北省人民政府派出机构，委托武汉市管理，机构规格为正厅级。根据 2015 年 1 月 15 日颁布的《东湖国家自主创新示范区条例》，高新区管委会行使市人民政府相应的行政管理权限，武汉东湖新技术开发区享受一级财政管理权限。财政收支纳入市级预算管理。

华能贵诚信托有限公司通过设立“华能信托·湖北科投股权投资单一资金信托”，并以上述信托项下的信托资金向发行人进行股权投资，投资金额 300,000.00 万元，其中 179,971.00 万元计入注册资本，持股比例为 4.50%。

国开（北京）新型城镇化发展基金（有限合伙）以货币向发行人出资 150,000.00 万元，其中 89,986.00 万元计入注册资本，持股比例

为 2.25%。

五矿国际信托有限公司以货币向发行人出资 150,000.00 万元，其中 69,424.00 万元计入注册资本，持股比例为 1.74%。

发行人全部股份不存在被质押的情况。

#### 四、公司治理和组织结构

##### （一）公司治理

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

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

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

- 8、对发行公司债券作出决议；
- 9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10、修改公司章程；
- 11、公司章程规定的其他职权。

公司设立董事会，董事会由七名董事组成，其中高新区管委会提名五名董事候选人，华能贵诚、国开基金各提名一名董事候选人。董事候选人经公司股东会选举后担任公司董事。董事任期三年，任期届满，连选可以连任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

- 1、召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- 2、执行股东会的决议；
- 3、决定公司的经营计划和投资方案；
- 4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6、制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7、拟订公司重大收购或者合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 8、在股东会授权范围内，决定公司对外投资、收购及出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易等事项；
- 9、决定公司内部管理机构的设置，并决定内部管理机构负责人的任免；
- 10、决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理

的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、其他高管及其报酬事项；

- 11、制定公司的基本管理制度；
- 12、制订公司章程的修改方案；
- 13、法律、行政法规、公司章程授予的其他职权。

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

监事会行使下列职权：

- 1、检查公司财务；
- 2、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3、当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 4、提议召开临时股东会会议，在董事会不履行公司章程规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- 5、向股东会会议提出提案；
- 6、公司章程规定的其他职权。

公司设总经理一人，由高新区管委会提名，由董事会聘任或解聘，任期三年。董事会成员经股东会批准，可兼任总经理、副总经理。公

司设副总经理、总会计师、总经济师若干名，由总经理提名，董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

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

2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3、拟订公司内部管理机构设置方案报董事会审批；

4、拟订公司的基本管理制度报董事会审批；

5、制定公司的具体规章；

6、提请聘任或解聘除公司副总经理、财务负责人等高级管理人员；

7、决定聘任或解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

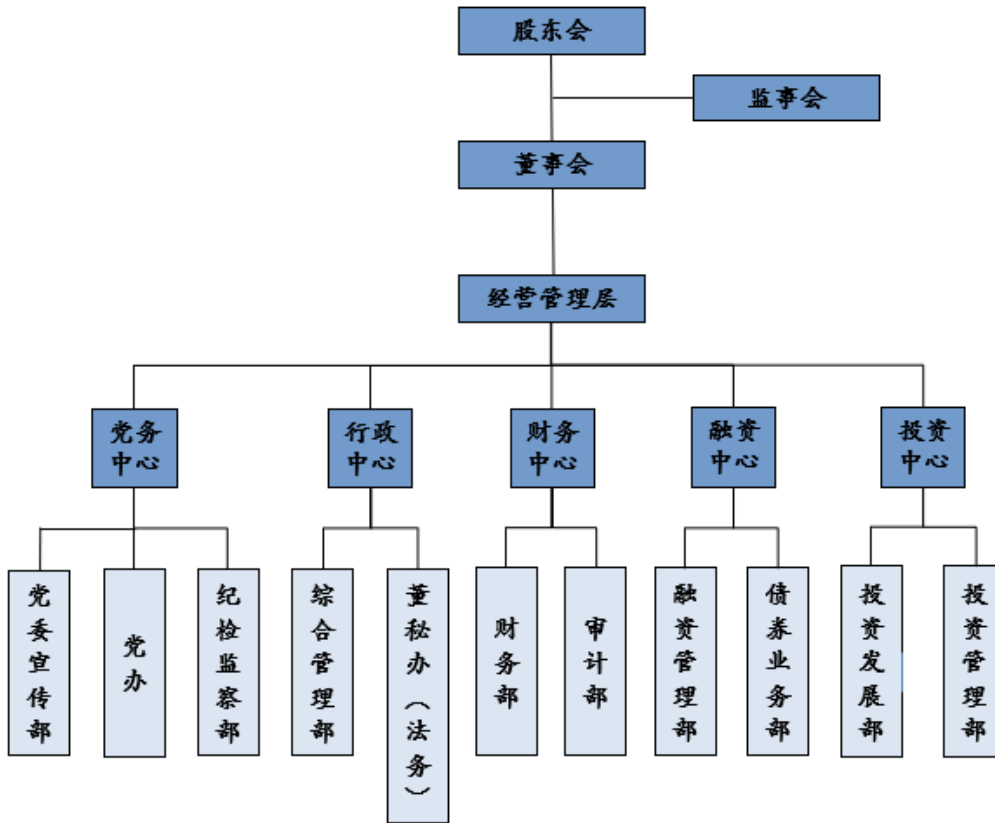
8、董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

## （二）组织结构

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

### 湖北省科技投资集团有限公司组织结构图



### （三）内部控制制度

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

#### 1、子公司的管理

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

（1）各子公司根据集团公司关于资金管理的规定和要求，结合自

身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资。

## 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，主要内容包括：

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

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

交集团董事会批准。

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

(4) 各单位投融资、担保及资产处置的决策程序为：

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

②集团的下属单位投融资、担保符合前款所述审批流程规定的，从其规定。

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

(5) 各单位投融资、担保及资产处置的实施和管理：

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

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

#### 4、关联交易管理

发行人重视关联交易的管理，制定了《湖北省科技投资集团有限公司关联交易管理制度》，对关联方、关联方关系、关联交易、关联

交易的决策程序、关联交易信息披露等作了明确规定，该制度对规范公司的关联交易发挥了重要作用。

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

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

不属于董事会或出资人批准范围内的关联交易事项由公司总经理办公会批准。

#### 5、安全生产管理制度

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

#### 6、其他管理制度

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

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

指导。

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

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

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

#### （四）发行人独立性

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

##### 1、业务方面

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

动。

## 2、人员方面

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

## 3、资产方面

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

## 4、机构方面

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

## 5、财务方面

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

公司独立运作，独立核算，独立纳税。

### （五）发行人子公司情况

截至2018年末，发行人纳入合并报表范围的二级子公司合计18家。详情如下：

#### 发行人纳入合并报表范围内的二级子公司情况

序号	名称	注册资本 (万元)	持股比例	业务性质
1	武汉光谷资产投资管理有限公司	10,000.00	100.00%	对项目及资产的投资、管理、经营；物业管理；广告发布；产业地产发展项目规划咨询。
2	武汉光谷建设投资有限公司	55,681.01	89.80%	对基础设施项目、高新技术项目的投资及咨询；项目管理；房地产开发及经营；物业管理；五金电料、装饰材料、建筑设备的租赁及批发兼零售；代办拆迁业务。
3	武汉东湖综合保税区建设投资有限公司	150,000.00	100.00%	对高新技术产业、城市基础设施的投资、物业管理及物流仓储管理；单位自有房屋租赁；代收代付水电气费。
4	武汉光谷产业投资有限公司	1,000,000.00	100.00%	对光电子信息、生物、新能源、环保、高端装备制造等战略新兴产业的投资；创业投资咨询业务。
5	湖北省科技投资集团（香港）有限公司	1.00（港币）	100.00%	投资等。
6	武汉光谷交通建设有限公司	160,000.00	66.87%	公共交通项目相关广告设计、制作和发布；公共交通相关物业管理、房地产开发；城市地铁、有轨电车、公交系统等公共交通项目的建设、运营管理；重大交通建设项目、重大公共建设项目、城市综合体及基础设施项目建设管理；代建有关政府性投资项目。
7	武汉光谷中心城建设投资有限公司	200,000.00	92.50%	园区配套设施的投资、运营；建设项目管理；项目投资咨询；公共事务服务咨询；物业管理及房地产开发经营；五金电料、装饰材料、建筑设备的销售及租赁。

8	武汉光谷产业园建设投资有限公司	25,000.00	100.00%	对园区配套设施的投资及运营管理；建设项目管理；公共关系服务；物业管理及房地产开发；五金电料、装饰材料、建筑设备的销售、租赁。
9	武汉摩科建设发展有限公司	1,000.00	100.00%	房地产开发；商品房销售、租赁；物业管理；基础设施项目、园区配套设施的管理运营；建设投资项目；五金电料、装饰材料、建筑设备的租赁、批发兼零售。
10	武汉金融港开发有限公司	20,000.00	100.00%	房地产开发、销售；商品房出租；物业管理。
11	武汉光谷节能科技园有限公司	20,000.00	100.00%	房地产开发、销售、出租及配套设施管理。
12	开元武汉光谷流芳新镇开发有限责任公司	5,000.00	100.00%	土地一级开发整理；城市基础设施建设和经营管理；房地产开发。
13	武汉光谷金融控股集团有限公司	2,000,000.00	54.61%	企业股权投资；金融企业股权投资；科技企业融资服务；科技企业孵化服务；为中小企业、科技型企业提供物业、金融咨询、投资咨询；科技成果转化；企业经营咨询；创业咨询服务。
14	武汉未来科技城投资建设有限公司	120,000.00	76.25%	对高新技术产业、城市基础设施、环保、生态农业、商贸、旅游项目的投资；物业管理、房地产开发、商品房销售。
15	武汉长江融达电子有限公司	14,956.57	73.34%	电子及通信产品的设计、制造、销售；计算机的设计、制造、销售；模具及汽车零部件的设计、制造、销售；铆接机的设计、制造、销售；兼营住宿；物业管理。
16	武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司	196,739.38	76.91%	武汉国家生物产业基地公共服务平台、研发孵化楼和配套设施等房地产项目开发、经营和管理；对生物企业和项目进行投资；建筑设计；规划设计；景观设计；环境艺术设计。
17	武汉光谷生物医药产业园发展有限公司 <sup>1</sup>	29,369.44	44.16%	生物医药园区建设、开发及经营；生物医药产业项目投资；企业经营管理

<sup>1</sup>发行人出资 12,969.44 万元，直接持有武汉光谷生物医药产业园发展有限公司 44.16% 的股权，发行人下属子公司武汉光谷建设投资有限公司出资 3,225.65 万元，持有武汉光谷生物医药产业园发展有限公司 10.98% 的股权，发行人下属子公司武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司出资 1,000.00 万元，持有武汉光谷生物医药产业园发展有限公司 3.40% 的股权。发行人通过直接、间接方式持有武汉光谷生物医药产业园发展

				与服务、企业营销策划；生物医药成果转让；房地产项目投资；房地产开发、销售；基础设施配套、集中供热建设及服务；园区生活及配套服务；物业管理；会议会展服务。
18	光谷置业（武汉）有限公司	100,000.00	100.00%	房屋建设；社区相关配套服务；商品房开发和销售；物业管理；房屋租赁服务。

## 1、武汉光谷资产投资管理有限公司

武汉光谷资产投资管理有限公司（以下简称“资产公司”）成立于2008年9月26日，注册资本为10,000.00万元，经营范围为对项目及资产的投资、管理、经营；物业管理；广告发布；产业地产发展项目规划咨询。

截至2018年12月31日，资产公司的资产总计15,051.24万元，所有者权益合计11,535.93万元，2018年实现营业收入6,605.42万元，净利润311.50万元。

## 2、武汉光谷建设投资有限公司

武汉光谷建设投资有限公司（以下简称“光谷建投”）成立于2002年10月22日，注册资本为55,681.01万元，经营范围为对基础设施项目、高新技术项目的投资及咨询（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金）（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务）；项目管理；房地产开发及经营；物业管理；五金电料、装饰材料

---

有限公司58.55%的股权，并向武汉光谷生物医药产业园发展有限公司派驻董事，对武汉光谷生物医药产业园发展有限公司具有实际控制权，因此纳入合并报表范围。

料、建筑设备的租赁及批发兼零售；代办拆迁业务（不含爆破业务）。

截至2018年12月31日，光谷建投的资产总计2,630,276.55万元，所有者权益合计1,410,461.00万元，2018年实现营业收入39,709.20万元，净利润649.04万元。

### 3、武汉东湖综合保税区建设投资有限公司

武汉东湖综合保税区建设投资有限公司（以下简称“综保投公司”）成立于2012年8月9日，注册资本为150,000.00万元，经营范围为对高新技术产业、城市基础设施的投资、物业管理及物流仓储管理（不含易燃易爆危险品）；单位自有房屋租赁；代收代付水电气费。

截至2018年12月31日，综保投公司的资产总计519,641.62万元，所有者权益合计66,149.74万元，2018年实现营业收入4,319.51万元，净利润5,291.23万元。

### 4、武汉光谷产业投资有限公司

武汉光谷产业投资有限公司（以下简称“产业投公司”）成立于2016年5月25日，注册资本为1,000,000.00万元，经营范围为对电子信息、生物、新能源、环保、高端装备制造等战略新兴产业的投资；创业投资咨询业务（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务）。

截至2018年12月31日，产业投公司的资产总计1,186,592.08万元，所有者权益合计1,156,765.16万元，2018年实现营业收入4,320.98万元，净利润35,735.99万元。

## 5、湖北省科技投资集团（香港）有限公司

湖北省科技投资集团（香港）有限公司（以下简称“科投香港公司”）成立于2013年7月11日，主要经营范围为产业园区和商业地产开发公司股权投资。

截至2018年12月31日，科投香港公司的资产总计229,335.16万元，所有者权益合计-2,013.75万元，2018年实现营业收入0.00万元，净利润176.75万元。2018年末，科投香港公司持有的中电光谷的股权投资按公允价值计入损益计算，近年来中电光谷股权价值持续下跌导致该公司2018年末净资产为负。

## 6、武汉光谷交通建设有限公司

武汉光谷交通建设有限公司（以下简称“光谷交建”）成立于2014年3月6日，注册资本为160,000.00万元，经营范围为公共交通项目相关广告设计、制作和发布；公共交通相关物业管理、房地产开发；城市地铁、有轨电车、公交系统等公共交通项目的建设、运营管理；重大交通建设项目、重大公共建设项目、城市综合体及基础设施项目建设管理；代建有关政府性投资项目。

截至2018年12月31日，光谷交建的资产总计1,170,392.64万元，所有者权益合计544,426.81万元，2018年实现营业收入6,708.40万元，净利润67.56万元。

## 7、武汉光谷中心城建设投资有限公司

武汉光谷中心城建设投资有限公司（以下简称“中心城建投”）成

立于2014年4月28日，注册资本为200,000.00万元，经营范围为园区配套设施的投资、运营；建设项目管理；项目投资咨询；公共事务服务咨询；物业管理及房地产开发经营；五金电料、装饰材料、建筑设备的销售及租赁。

截至2018年12月31日，中心城建投的资产总计725,747.82万元，所有者权益合计49,711.59万元，2018年实现营业收入460.84万元，净利润516.44万元。

#### **8、武汉光谷产业园建设投资有限公司**

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

截至2018年12月31日，产业园公司的资产总计29,568.47万元，所有者权益合计25,060.45万元，2018年实现营业收入986.22万元，净利润27.57万元。

#### **9、武汉摩科建设发展有限公司**

武汉摩科建设发展有限公司（以下简称“摩科建设”）成立于2016年2月17日，注册资本为1,000.00万元，经营范围为房地产开发；

商品房销售、租赁；物业管理；基础设施项目、园区配套设施的管理运营；建设投资项目；五金电料、装饰材料、建筑设备的租赁、批发兼零售。

截至2018年12月31日，摩科建设的资产总计8,979.86万元，所有者权益合计830.31万元，2018年实现营业收入0.00万元，净利润-59.39万元。该公司出现亏损的原因系摩托罗拉武汉项目尚未完工，暂未确认收入。

#### **10、武汉金融港开发有限公司**

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

截至2018年12月31日，金融港公司的资产总计28,194.47万元，所有者权益合计19,990.65万元，2018年实现营业收入0.00万元，净利润-0.14万元。截至2018年末，该公司未实质开展业务，因此出现亏损。

#### **11、武汉光谷节能科技园有限公司**

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

截至2018年12月31日，节能公司的资产总计29,853.88万元，所有者权益合计19,988.54万元，2018年实现营业收入0.00万元，净

利润-0.58万元。截至2018年末，该公司未实质开展业务，因此出现亏损。

## 12、开元武汉光谷流芳小镇开发有限责任公司

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

截至2018年12月31日，流芳公司的资产总计153,908.12万元，所有者权益合计60,203.74万元，2018年实现营业收入0.00万元，净利润8.47万元。

## 13、武汉光谷金融控股集团有限公司

武汉光谷金融控股集团有限公司（以下简称“光谷金控”）前身是武汉光谷科技金融发展有限公司，成立于2015年5月15日，注册资本为2,000,000.00万元，经营范围为企业股权投资；金融企业股权投资；科技企业融资服务；科技企业孵化服务；为中小企业、科技型企业提供物业、金融咨询、投资咨询；科技成果转化；企业经营咨询；创业咨询服务。

截至2018年12月31日，光谷金控的资产总计953,191.33万元，所有者权益合计788,047.41万元，2018年实现营业收入1,109.89万元，净利润4,541.75万元。

## 14、武汉未来科技城投资建设有限公司

武汉未来科技城投资建设有限公司（以下简称“未来城公司”）成

立于2010年9月28日，注册资本为120,000.00万元，经营范围为对高新技术产业、城市基础设施、环保、生态农业、商贸、旅游项目的投资（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金）（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务）；物业管理、房地产开发、商品房销售。

截至2018年12月31日，未来城公司的资产总计412,963.92万元，所有者权益合计100,670.00万元，2018年实现营业收入5,588.13万元，净利润307.63万元。

#### **15、武汉长江融达电子有限公司**

武汉长江融达电子有限公司（以下简称“长江融达公司”）成立于2002年12月9日，注册资本为14,956.57万元，经营范围为电子及通信产品的设计、制造、销售；计算机的设计、制造、销售；模具及汽车零部件的设计、制造、销售；铆接机的设计、制造、销售；兼营住宿；物业管理。

截至2018年12月31日，长江融达公司的资产总计35,793.06万元，所有者权益合计10,238.55万元，2018年实现营业收入2,715.79万元，净利润3,282.04万元。

#### **16、武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司**

武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司（以下简称“生物投资公司”）成立于2008年11月3日，注册资本为196,739.38万元，经营

范围为武汉国家生物产业基地公共服务平台、研发孵化楼和配套设施等房地产项目开发、经营和管理；对生物企业和项目进行投资（国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定期限内经营）；建筑设计；规划设计；景观设计；环境艺术设计。

截至 2018 年 12 月 31 日，生物投公司的资产总计 632,041.26 万元，所有者权益合计 182,092.41 万元，2018 年实现营业收入 27,397.44 万元，净利润-12,524.98 万元，主要原因一是该公司投资建设的生物创新园二期等项目尚未竣工；二是该公司投资性房地产收入无法覆盖物业成本。

#### **17、武汉光谷生物医药产业园发展有限公司**

武汉光谷生物医药产业园发展有限公司（以下简称“医药园公司”）成立于 2009 年 8 月 21 日，注册资本为 29,369.44 万元，经营范围为生物医药园区建设、开发及经营；生物医药产业项目投资；企业经营管理与服务、企业营销策划；生物医药成果转让；房地产项目投资；房地产开发、销售；基础设施配套、集中供热建设及服务；园区生活及配套服务；物业管理；会议会展服务。

截至 2018 年 12 月 31 日，医药园公司的资产总计 85,884.06 万元，所有者权益合计 32,600.39 万元，2018 年实现营业收入 4,716.27 万元，净利润 72.28 万元。

#### **18、光谷置业（武汉）有限公司**

光谷置业（武汉）有限公司（以下简称“光谷置业公司”）成立于

2007年3月27日，注册资本为100,000.00万元，经营范围为房屋建设；社区相关配套服务；商品房开发和销售；物业管理；房屋租赁服务。

截至2018年12月31日，光谷置业公司的资产总计151,471.31万元，所有者权益合计65,245.60万元，2018年实现营业收入39,830.59万元，净利润7,965.48万元。

## 五、发行人董事、监事及高级管理人员情况

### 公司董事、监事及高级管理人员任职情况表

董事任职情况							
序号	姓名	性别	出生年份	国籍	有无境外居留权	最高学历	职务
1	芦俊	男	1960年	中国	无	研究生学历	董事长
2	汪志忠	男	1968年	中国	无	研究生学历	副董事长、总经理
3	杨道虹	男	1975年	中国	无	博士研究生	董事
4	程君	男	1963年	中国	无	本科学历	董事
5	张权	男	1983年	中国	无	博士研究生	董事
6	史建华	女	1965年	中国	无	研究生学历	董事
7	曾桂林	女	1966年	中国	无	本科学历	董事
监事任职情况							
序号	姓名	性别	出生年份	国籍	有无境外居留权	学历	职务
1	谢四云	女	1963年	中国	无	本科学历	监事、纪委书记
2	殷霆婷	女	1965年	中国	无	大专学历	监事、总经理助理
3	刘迅	男	1975年	中国	无	研究生学历	职工监事
除董事以外高级管理人员任职情况							
序号	姓名	性别	出生年份	国籍	有无境外居留权	学历	职务
1	刘坤	男	1978年	中国	无	本科学历	副总经理
2	孙颖	女	1982年	中国	无	博士研究生	副总经理
3	周凡	男	1976年	中国	无	研究生学历	总会计师

#### (一) 董事会成员简介

芦俊，男，1960年出生，研究生学历，中共党员，无境外居留权，

现任湖北省科技投资集团有限公司董事长。历任武汉市财政局二科财政科长，武汉市财政局工交企业财务处副处长，长发集团武汉分公司投资部经理及办公室主任，武汉长发东湖三维广告公司董事长，武汉东湖新技术开发区发展总公司总会计师，武汉高科国有控股集团有限公司副总经理。

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

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

程君，男，1963年出生，本科学历，中共党员，无境外居留权，现任湖北省科技投资集团有限公司董事，兼任武汉光谷建设投资有限公司党委书记、董事长。历任原610所技术员、助工、经济师、工程师、办公室副主任、经营计划部副部长、进出口办公室主任、高级工

程师、党支部书记、经营管理部部长，航宇公司综合管理办公室主任、党支部书记、高级工程师、经营管理部部长，武汉市东湖新技术开发区管委会主任助理。

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

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

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

理有限责任公司总经理。

## （二）监事会成员简介

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

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

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

## （三）除董事以外的高级管理人员简介

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

科员，武汉市国土资源和规划局办公室主任科员，武汉市国土资源和规划局办公室副主任。

孙颖，女，1982年出生，博士研究生学历，致公党党员，无境外居留权，现任湖北省科技投资集团有限公司副总经理。曾任职于湖北省第二师范学院、武汉东湖新技术开发区发展改革局。

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

截至本期债券募集说明书签署日，发行人董事、监事及其他高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的要求，董事、监事及其他高级管理人员均在公司领取薪酬，不存在董事、监事及其他高级管理人员为政府公务员兼职的情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》等相关规定。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

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

发行人作为东湖高新区资产规模最大的国有企业，是区内主要的园区开发与基础设施建设投融资主体，承担了东湖高新区内园区及基础设施建设重任，主要负责园区内的厂房、办公楼、住宅及配套物业的建设，接受管委会委托对园区内的交通道路、水电管网、绿化工程、网络通讯等基础设施项目进行代建管理，对外出租经营性物业以及园

区内物业管理。经过多年发展，发行人已形成基础设施建设、产业园区开发、重大产业项目投资、物业管理、汽车销售等多种业务形态。

近三年，发行人各业务板块经营情况如下：

### 发行人近三年营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2018年		2017年		2016年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
1、基础设施代建管理业务	13,458.85	7.88	11,816.72	8.42	9,933.48	5.36
2、产业园区开发与运营	59,740.37	34.96	69,765.64	49.72	37,920.82	20.48
(1) 物业租赁	33,752.31	19.75	32,211.54	22.96	26,465.81	14.29
(2) 物业管理	5,828.23	3.41	5,213.91	3.72	3,041.30	1.64
(3) 厂房和办公楼销售	20,159.83	11.80	32,340.19	23.05	8,413.71	4.54
3、商品房销售	39,290.06	22.99	5,506.45	3.92	102,826.76	55.53
4、道路施工	1,543.62	0.90	879.74	0.63	4,157.80	2.25
5、汽车销售维修	27,372.28	16.02	36,493.22	26.01	16,605.64	8.97
6、电子产品业务	2,264.54	1.33	1,510.07	1.08	5,296.09	2.86
7、其他	27,222.87	15.93	14,340.09	10.22	8,427.94	4.55
合计	<b>170,892.58</b>	<b>100.00</b>	<b>140,311.92</b>	<b>100.00</b>	<b>185,168.53</b>	<b>100.00</b>

注：“占比”是指各业务板块收入占总收入比重，“基础设施代建管理业务收入”在财务报表附注中对应科目为“建设管理费收入”，“物业管理”在财务报表附注中对应科目为“物业费收入”，“物业租赁”在财务报表附注中对应科目为“租赁收入”，“厂房和办公楼销售”在财务报表附注中对应科目为“产业园开发收入”，“商品房销售收入”在财务报表附注中对应科目为“商品房销售收入”，“道路施工收入”在财务报表附注中对应科目为“施工收入”，“其他”在财务报表附注中对应科目为“利息收入”、“信息管网经营收入”、“有轨电车客运收入”、“光电院贸易商品收入”、“水电费收入”及“其他”。

### 发行人近三年营业成本构成情况

单位：万元、%

业务板块	2018年		2017年		2016年	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
1、基础设施代建管理业务	2,612.87	2.10	1,321.95	1.27	-	-
2、产业园区开发与运营	49,296.40	39.59	52,773.94	50.67	26,080.04	20.09
(1) 物业租赁	27,375.30	21.98	16,452.90	15.80	13,566.48	10.45

(2) 物业管理	4,511.50	3.62	4,551.42	4.37	2,905.52	2.24
(3) 厂房和办公楼销售	17,409.60	13.98	31,769.62	30.50	9,608.04	7.40
3、商品房销售	26,432.50	21.23	2,041.40	1.96	74,185.74	57.15
4、道路施工	906.43	0.73	718.07	0.69	3,403.12	2.62
5、汽车销售维修	25,160.66	20.21	33,926.29	32.57	15,166.29	11.68
6、电子产品业务	1,938.18	1.56	1,361.64	1.31	5,245.85	4.04
7、其他	18,172.49	14.59	12,013.61	11.53	5,726.53	4.41
合计	<b>124,519.54</b>	<b>100.00</b>	<b>104,156.90</b>	<b>100.00</b>	<b>129,807.57</b>	<b>100.00</b>

### 发行人近三年营业毛利润和毛利率构成情况

单位：万元、%

业务板块	2018年		2017年		2016年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
1、基础设施代建管理业务	10,845.98	80.59	10,494.77	88.81	9,933.48	100.00
2、产业园区开发与运营	10,443.96	17.48	16,991.70	24.36	11,840.78	31.22
(1) 物业租赁	6,377.01	18.89	15,758.64	48.92	12,899.33	48.74
(2) 物业管理	1,316.73	22.59	662.50	12.71	135.78	4.46
(3) 厂房和办公楼销售	2,750.23	13.64	570.57	1.76	-1,194.33	-14.20
3、商品房销售	12,857.56	32.72	3,465.05	62.93	28,641.02	27.85
4、道路施工	637.19	41.28	161.68	18.38	754.67	18.15
5、汽车销售维修	2,211.62	8.08	2,566.93	7.03	1,439.36	8.67
6、电子产品业务	326.36	14.41	148.42	9.83	50.24	0.95
7、其他	9,050.38	33.25	2,326.48	16.22	2,701.41	32.05
合计	<b>46,373.05</b>	<b>27.14</b>	<b>36,155.03</b>	<b>25.77</b>	<b>55,360.95</b>	<b>29.90</b>

发行人近三年的营业收入分别为 185,168.53 万元、140,311.92 万元和 170,892.58 万元。2017 年营业收入较 2016 年下降 24.22%，主要是商品房销售收入大幅减少所致，考虑到 2016 年商品房销售收入增长属特殊情况，2017 年度商品房销售收入减少属正常情况；2018 年营业收入较 2017 年上升 21.79%，主要由于商品房销售收入大幅增长所致。发行人近三年的营业成本分别为 129,807.57 万元、104,156.90 万元和 124,519.54 万元，其中 2017 年营业成本下降 19.76%，2018 年营业成本上升 19.55%，与营业收入变化趋势一致，主要是受商品房

销售业务成本波动所致。发行人近三年的营业毛利润分别为 55,360.96 万元、36,155.03 万元和 46,373.05 万元，营业毛利率分别为 29.90%、25.77% 和 27.14%。2017 年，发行人的营业毛利率较 2016 年下降 4.13 个百分点，主要原因一是电子产品销售、厂房与办公楼销售以及道路施工等业务毛利率波动下滑；二是由于子公司武汉光谷交通建设有限公司自 2017 年开始将部分人工成本由管理费用调整进入基础设施代建业务营业成本，导致发行人 2017 年基础设施代建业务毛利率有所下降。2018 年，发行人的营业毛利率较 2017 年上升 1.37 个百分点，主要由于电子产品销售、厂房与办公楼销售以及道路施工等业务毛利率波动上升所致。

### （一）基础设施代建业务

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

2016 年至 2018 年，发行人基础设施代建业务收入分别为 9,933.48 万元、11,816.72 万元和 13,458.85 万元，占营业收入的比重分别为 5.36%、8.42% 和 7.88%。发行人近年来基础设施代建业务收入有所波动，主要是因为开发区管委会在制定每年开发计划时，会综合考虑园

区及基础设施建设的投资比重，因此该项业务总量可能随开发区开发进度有一定的调整。发行人 2016 年基础设施代建业务的毛利率为 100.00%，主要原因是发行人在基础设施代建业务项下虽然承担相关项目融资及投资，但相关成本按照会计准则不确认为发行人业务成本，发行人在该业务项下的主要成本为进行项目管理的人力成本，一般计入管理费用。发行人 2017 年和 2018 年基础设施代建业务的毛利率分别为 88.81% 和 80.59%，主要原因是自 2017 年以来发行人下属武汉光谷交通建设有限公司将部分人工成本结转计入基础设施代建业务成本所致。

## （二）产业园开发与经营业务

发行人作为东湖高新区资产规模最大的国有企业，承担了高新区内众多产业园区的开发与经营职责。截至 2018 年末，发行人产业园开发与经营业务板块已形成了包含物业租赁收入、物业管理费收入及园区厂房与办公楼销售收入三大板块。

### 发行人 2016 年至 2018 年产业园开发与经营业务收入情况

单位：万元

业务板块	2018 年	2017 年	2016 年
产业园区开发与经营合计	59,740.37	69,765.64	37,920.82
其中：			
1、物业租赁	33,752.31	32,211.54	26,465.81
2、物业管理	5,828.23	5,213.91	3,041.30
3、厂房和办公楼销售	20,159.83	32,340.19	8,413.71

#### 1、物业租赁

2016 年至 2018 年，公司物业租赁收入分别为 26,465.81 万元、

32,211.54 万元和 33,752.31 万元，占营业收入的比重分别为 14.29%、22.96% 和 19.75%。2016 年至 2018 年，公司物业租赁收入逐年增长，主要得益于公司经营性房产规模的逐步扩大。公司近三年物业租赁业务毛利润依次为 12,899.33 万元、15,758.64 万元和 6,377.01 万元，毛利率分别为 48.74%、48.92% 和 18.89%。2018 年物业租赁业务毛利率下滑幅度较大，主要由于计提折旧及维修维保支出费用较大所致。

## 2、物业管理

2016 年至 2018 年，发行人物业管理费收入分别为 3,041.30 万元、5,213.91 万元和 5,828.23 万元，占营业收入的比重分别为 1.64%、3.72% 和 3.41%。发行人近三年的物业管理费收入呈稳定增长态势，这主要是由于公司自持经营性物业经过多年建设，在规模上逐步积累，同时随着产业园开发不断深入，入驻企业和人员逐步增长，相关物业管理需求增长所致。物业管理业务近三年的毛利润分别为 135.78 万元、662.50 万元和 1,316.73 万元，毛利率分别为 4.46%、12.71% 和 22.59%，该项业务毛利率逐年上升，主要是随着物业入住率进一步上升、固定成本投入基本完成，收入培育期基本结束，进入良性盈利周期。

## 3、厂房和办公楼销售

2016 年至 2018 年，发行人分别实现厂房和办公楼销售收入 8,413.71 万元、32,340.19 万元和 20,159.83 万元，占营业收入的比重分别为 4.54%、23.05% 和 11.80%。该项收入近年来波动较大，2017 年厂房和办公楼销售收入大幅增长，主要原因是光谷生物城集中竣工进

入销售。2018年厂房和办公楼销售收入同比下降37.66%，主要由于主要由于可供销售的办公楼及厂房面积减少。厂房和办公楼销售业务近三年的毛利润分别为-1,194.33万元、570.57万元和2,750.23万元，毛利率分别为-14.20%、1.76%和13.64%，2016年度该项业务毛利润出现亏损，主要原因在于产业园销售单价较低，销售收入无法完全覆盖项目成本所致。

### （三）商品房销售

2016年，发行人实现商品房销售收入102,826.76万元，全部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。中谷苑和梅花坞紧邻，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，已全部实现销售；梅花坞建筑面积约9.67万平方米，已基本完成销售，剩余可售面积较少。

2017年，发行人实现商品房销售收入5,506.45万元，均为前述两个商品住宅楼盘剩余房源的销售收入。

2018年，发行人实现商品房销售收入39,290.06万元，主要来源于下属孙公司之寓置业有限公司<sup>2</sup>开发的中国长江动力集团有限公司搬迁配套职工限价房项目。该项目坐落于武汉市东湖新技术开发区光谷三路以东、高新三路以南，项目占地面积5.86万平方米，总建筑面

---

<sup>2</sup> 之寓置业有限公司原为武汉科技开发有限公司的全资子公司。2018年8月7日，武汉科技开发有限公司将其所持之寓置业有限公司100%股权全部转让给发行人子公司光谷置业（武汉）有限公司。

积 20.80 万平方米，可售面积 16.20 万平米，其中可售住宅面积 15.91 万平方米，可售商业建筑面积 0.28 万平方米。

#### （四）汽车销售维修业务

2016 年至 2018 年，发行人先后实现汽车销售维修收入 16,605.64 万元、36,493.22 万元和 27,372.28 万元，其占营业收入的比重分别为 8.97%、26.01%和 16.02%。公司近三年的汽车销售维修收入先升后降，2017 年较 2016 年大幅增长 119.76%，主要系发行人加强市场营销推广，汽车品牌销量上升所致。公司近三年的汽车销售维修业务的毛利润分别为 1,439.36 万元、2,566.93 万元和 2,211.62 万元，毛利率分别为 8.67%、7.03%和 8.08%，毛利率相对比较稳定。

#### （五）道路施工

2016 年至 2018 年，发行人先后实现道路施工业务收入 4,157.80 万元、879.74 万元和 1,543.62 万元，占营业收入的比重分别为 2.25%、0.63%和 0.90%，占比不大。道路施工业务近三年的毛利润分别为 754.67 万元、161.68 万元和 637.19 万元，毛利率分别为 18.15%、18.38%和 41.28%。2018 年道路施工业务毛利率大幅增长主要由于东湖高新区内部分道路重新铺装和新建道路铺设带来业务收入大幅增长所致。

#### （六）电子产品销售

2016 年至 2018 年，发行人先后实现电子产品销售业务收入 5,296.09 万元、1,510.07 万元和 2,264.54 万元，占营业收入的比重分别为 2.86%、1.08%和 1.33%。发行人电子产品销售业务近三年实现的

毛利润分别为 50.24 万元、148.42 万元和 326.36 万元，毛利率分别为 0.95%、9.83% 和 14.41%，对发行人利润贡献较小。

## 二、发行人主营业务模式

### （一）基础设施代建业务

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

每年年初，由东湖高新区管委会下达当年城建项目建设计划，纲领性指导公司承建的当年度基建项目建设。发行人接受委托后，通过招投标的形式将业务外包给施工建设单位，并对其施工进度、施工质量进行管理。施工过程中，发行人承担相应的资本金投入和项目融资。

在代建项目推进过程中，发行人所付前期代建工程款项均须经高新区管委会签批同意，相应代建工程款项计入其他非流动资产（集团本部）或存货（子公司武汉光谷建设投资有限公司），并按照《武汉东湖新技术开发区管委会关于政府投资基本建设项目建设管理费取

费标准的通知》（武新管计〔2007〕1号）于每年按照当年工程进度产值的一定比例（1.50%）计提收入。

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

## （二）产业园开发与运营

### 1、物业租赁

#### （1）运营模式

发行人物业租赁业务经营主体主要是发行人集团本部，主要采取以下两种运营模式：

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

第二种模式是经省市区引进的国际 500 强大型企业客户，如客户对产业园区或厂房有特殊的设计要求，则由该企业进行厂房设计，发行人通过招拍挂或者委托开发的方式取得土地后进行投资建设。资金

来源为银行贷款或自有资金。项目建设完成后双方签订长期租赁合同，租赁价格一般根据客户在前期招商时谈判结果确定，通常略低于市场价格。部分厂房项目会根据前期签订的协议，在客户正常运营盈利后对厂房进行回购。例如发行人投资开发运营富士康厂房公租房、世界500强企业霍尼韦尔、施耐德、圣戈班代建厂房等。

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

## (2) 主要物业情况

截至2019年9月末，发行人持有可租赁物业面积约221.14万平方米，其中已出租面积160.83万平方米，出租率72.73%。

### 截至2019年9月末发行人主要物业资产情况

单位：万平方米

物业名称	建筑面积	可供租赁面积	已出租面积
光谷生物城生物创新园	81.92	43.44	43.10
光谷软件园	16.89	14.29	12.70
软件园配套房产	0.68	0.68	0.68
汽车电子产业园	8.33	8.33	7.40
富士康公租房	25.62	25.62	24.03
联想家园	4.40	4.40	4.40
关东工业园	0.68	0.68	0.68
光谷生物城	3.52	2.30	2.02
新行政服务中心	14.85	14.85	6.96
施耐德厂房	2.51	2.51	2.51
霍尼韦尔厂房	1.66	1.66	1.66

未来城起步区一期	57.95	57.95	31.60
光谷生物医药园公租房	24.00	12.00	11.00
综保区标准电子厂房、保税仓库	43.54	27.95	7.73
互联网+大楼	2.79	2.58	2.46
其他	3.69	1.90	1.90
<b>合计</b>	<b>293.03</b>	<b>221.14</b>	<b>160.83</b>

### 截至2019年9月末公司园区租赁主要客户情况

租户名称	入住物业	租期
深圳市宇轩网络技术有限公司	光谷软件园 A7 栋 9-14、18F	2018.12.10-2021.12.09
招商银行股份有限公司武汉分行	光谷软件园 A 栋 4-5F、A6、A7 栋 2-8F	2018.02.19-2024.02.18 2018.10.01-2024.02.18
惠普企业服务交付（武汉）有限公司	光谷软件园 A3 栋 1、2、5、6F	2019.10.01-2024.09.30
汉口银行股份有限公司湖北自贸试验区武汉片区分行与科技金融服务中心	光谷软件园 A5 栋 1-3F	2019.05.01-2022.04.30
中国银行股份有限公司武汉光谷支行	光谷软件园 C 栋裙楼 1-2F	2019.08.08-2020.08.07
招商信诺健康管理有限责任公司	光谷软件园 A2 栋 10F	2019.01.01-2021.12.31
武汉兆芯集成电路有限公司	光谷软件园 A1 栋 8F	2019.01.18-2022.01.17
施耐德	施耐德工业园	2013.12.30-2023.12.29
霍尼韦尔涡轮增压技术（武汉）有限公司	霍尼韦尔工业园	2013.01.01-2027.12.31
武汉住电电装有限公司	汽车电子产业园	2019.07.01-2022.06.30
鸿富锦精密工业（武汉）有限公司（富士康）	富士康公租房	2019.07.01-2020.12.31

## 2、物业管理

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

兴通信、武汉船舶设计院、莱特荣光电子公司（韩国企业）等。

### 3、厂房和办公楼销售业务

该板块主要由发行人子公司武汉光谷生物医药产业园发展有限公司和武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司等负责开发运营。

#### （1）销售模式

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

#### （2）经营情况

发行人2016年至2018年及2019年1-9月分别完成了8.25万平方米、13.31万平方米、16.96万平方米和11.02万平方米厂房和办公楼销售，分别实现销售收入8,413.71万元、32,340.19万元、20,159.83万元和28,357.02万元。主要厂房及办公楼销售情况如下表所示：

#### 报告期内发行人主要厂房及办公楼业务开发及销售情况

单位：万元

资产类别	购买方	购买金额	回笼货款方式	合同签订时间
办公楼	武汉市东开群英科贸有限公司	3,983.72	一次性付款	2018
办公楼	武汉宗黄创发商贸集团有限公司	6,375.14	一次性付款	2018
办公楼	国药控股湖北有限公司	3,879.71	一次性付款	2018
办公楼	武汉药明康德新药开发有限公司	28,265.34	分期付款	2018
办公楼	湖北省食品药品监督检验研究院	4,003.97	分期付款	2018

办公楼	湖北百谷万佳信息技术有限公司	6,360.16	分期付款	2018
办公楼	武汉中博生物股份有限公司	4,275.64	一次性付款	2016
办公楼	武汉三鹰生物技术有限公司	1,301.11	分期付款	2016
办公楼	国药控股湖北有限公司	8,340.83	分期付款	2016
办公楼	武汉中博生物股份有限公司	4,117.32	分期付款	2016
办公楼	中国医药集团联合工程有限公司	5,757.60	分期付款	2016
办公楼	中国医疗器械有限公司	10,396.19	分期付款	2016

### 报告期内发行人厂房及办公楼业务开发及销售情况表

单位：万平方米、万元

	2016年	2017年	2018年	2019年1-9月
建筑面积	92.17	95.92	96.52	96.52
可售面积	30.80	38.50	22.73	17.45
销售面积	8.25	13.31	16.96	11.02
销售收入	8,413.71	32,340.19	20,159.83	28,357.02

截至2019年9月末，发行人可售产业园物业以办公楼为主，可售面积17.45万平方米，随着在建和拟建产业园项目陆续竣工，发行人未来可售厂房及办公楼面积预计将进一步增长，为发行人提供持续的收入来源。

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

### （三）汽车销售及维修业务

发行人通过武汉龙泰汽车销售服务有限公司（简称“龙泰汽车”）进行汽车销售及维修业务。龙泰汽车根据《汽车品牌销售管理实施办法》的相关规定，与各汽车制造商签订授权经营合同进行经营，授权经营合同的期限一般为1至2年，均属一级直接授权经营。合同期满后双方协商一致后可续约。

## 截至 2018 年末发行人汽车销售授权代理情况

授权代理方名称	授权期限
一汽马自达汽车销售有限公司	2017.07.01-2020.07.01
一汽轿车销售有限公司（维修业务）	无明确授权期限
中国第一汽车股份有限公司红旗事业部	2018年5月取消合作
东风乘用车公司	2018.01.01-2020.12.31

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

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

## 发行人整车采购情况

单位：万元

供应商名称	采购金额		
	2016 年	2017 年	2018 年
一汽马自达汽车销售有限公司	6,795.62	24,260.19	9,291.41
一汽轿车销售有限公司*	58.49	134.18	0.00
中国第一汽车股份有限公司红旗事业部	15.68	59.63	0.00
东风乘用车公司	3,678.29	13,963.00	19,617.49
<b>合计</b>	<b>10,548.08</b>	<b>38,417.00</b>	<b>28,908.90</b>

注：发行人与一汽轿车销售有限公司签订的奔腾品牌授权代理合同已到期、未续签，目前发行人现有汽车销售门店仍代理奔腾品牌售后维修业务直至省内设立其他奔腾品牌经营店。

发行人汽车销售以4S店销售服务为主、二级经销网点销售为辅，其中90%以上的汽车销售业务来自其4S店，小部分销售收入来自位于黄石市、麻城市、武穴市、咸宁市、蕲春县等地区的二级经销网点。截至2018年末，龙泰汽车保有4S店1家，位于东湖高新技术开发区，销售主要覆盖武昌区、洪山区、东湖高新区、青山区等区域。

整车销售业务收入主要为乘用车销售。发行人整车销售中个人销售占比超过90%，不涉及汽车金融租赁等方面的业务。个人销售均为现金或电汇方式结算；部分政府采购或大客户（如大型国企、事业单位）存在赊销，龙泰汽车通过与之签订购销合同确定业务关系，结算周期一般不超过2个月。发行人2016年至2018年年整车销售收入分别为15,127.22万元、34,865.12万元和25,491.85万元。

### 2016年至2018年整车销售收入表

单位：万元、辆

项目	2018年		2017年		2016年	
	销售额	销售台数	销售额	销售台数	销售额	销售台数
马自达	16,609.71	1,118	22,499.11	1,511	10,660.74	707
奔腾及红旗	71.95	3	384.51	17	1,804.44	183
风神	8,810.19	927	11,981.50	1,369	2,662.04	306
合计	<b>25,491.85</b>	<b>2,048</b>	<b>34,865.12</b>	<b>2,897</b>	<b>15,127.22</b>	<b>1,196</b>

在整车购销中，龙泰汽车的利润来源主要包括购销差价及厂商的返利。整车销售均有相应销售指导价格作为参考，按照市场公允水平定价。厂商的返利政策受厂商、车型和时段等多方面因素影响。厂商的返利主要根据对经销商的评价打分情况确认，评价打分因素主要包括销售目标达成率、客户满意度、市场占有率、售后服务、业务系统

分、增值业务以及市场推广等。返利主要通过经销商下次购车的成本中扣减。

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

发行人 2016 年至 2018 年汽车维修养护及其他相关业务收入分别为 1,491.60 万元、1,780.86 万元和 2,075.62 万元，呈稳定增长态势。

#### 2016 年至 2018 年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	2017 年	2016 年
马自达维修养护	1,173.30	1,006.95	879.00
奔腾及红旗维修养护	218.78	389.15	524.17
风神维修养护	400.82	189.83	22.85
其他收入	282.72	194.93	65.58
小计	<b>2,075.62</b>	<b>1,780.86</b>	<b>1,491.60</b>

#### (四) 道路施工

发行人道路施工业务主要由子公司武汉龙泰开元沥青有限公司运营，主要经营项目为武汉东湖新技术开发区内的道路沥青铺摊施工业务。

该项业务采取完全市场化的运营模式，除承接部分园区内的道路沥青铺设工程，也可承接市场上的其他相关业务，其业务模式不采用

前述的委托代建方式，也不享受政府补贴，具体模式为：发行人按照业主委托，在指定地点进行施工。一般为包工包料制：发行人承担相应建设过程中的资本金投入和融资。结算方式一般为完工付款至66.70%，验收付款至80.00%，余款在质保期结束后付清。

发行人2016年至2018年分别实现道路施工业务收入4,157.80万元、879.74万元和1,543.62万元，发行人该项业务量主要取决于开发区内道路铺设规划情况，因此报告期内该项业务收入起伏较大。

#### **（五）电子产品销售**

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

2016年至2018年，发行人电子产品销售业务实现营业收入分别为5,296.09万元、1,510.07万元和2,264.54万元。

#### **（六）发行人在建及拟建项目情况**

截至2019年9月末，发行人正在投资建设多个产业园和基础设施建设项目，具体情况如下表所示：

#### **截至2019年9月末主要投资建设产业园项目**

单位：万元

项目名称	分项名称	总投资	已投资金额	项目进度	开工年份	竣工年份
武汉东湖综合保税区项目	区内 5.41 平方公里	322,849.25	310,776.78	90.00%	2012	2018
武汉东湖综合保税区配套科技园项目	产业园一期（已完工）、产业园二期	117,597.76	66,021.73	95.00%	2014	2020
武汉东湖综合保税区移动终端产业园项目	武汉东湖综合保税区移动终端产业园项目	99,000.00	98,495.00	95.00%	2017	2019
武汉东湖综合保税区光电子产业园	武汉东湖综合保税区光电子产业园	100,170.90	48,315.00	37.00%	2018	2021
武汉东湖综合保税区光谷城市货站项目	武汉东湖综合保税区光谷城市货站项目	4,174.99	2,500.00	59.88%	2019	2020
武汉东湖综合保税区第二卡口项目（二期）	武汉东湖综合保税区第二卡口项目二期	50,965.00	14,800.00	29.00%	2019	2020
武汉光谷生物创新园二期	创新园二期	505,750.17	8,863.77	EPC 招标	2019	2027
光谷中心城项目	地下空间、综合管廊、会展中心及配套项目	2,008,261.06	853,054.39	6.86%	2015	2020
东湖国家自主创新区有轨电车 T1、T2 试验线工程项目	T1、T2 试验线	712,217.00	431,375.74	完工（未结算）	2016	2018
武汉东湖新技术开发区光谷火车站区（东、西广场）建设项目	东、西广场	281,541.00	18,581.78	正在进行主体结构施工	2016	2020
	-	<b>4,202,527.13</b>	<b>1,852,784.19</b>	-	-	-

除此之外，发行人未来拟投资包括中国广告数字经济产业园在内的多个重大产业园项目，具体情况如下表所示：

### 截至 2019 年 9 月末主要拟投资产业园项目

单位：万元

项目名称	项目性质	项目进展	项目总投资
------	------	------	-------

武汉光谷生物城国际生命健康产业园先导区	园区建设	项目证件办理中	-
光谷国际人才自由港武汉未来科技城青年社区项目	公租房	已获取登记备案证, 备案代码: 2018-420118-47-03-082710	453,918.00
中国光谷数字经济产业园	园区建设	项目证件办理中	495,272.52
生物创新园二期	园区建设	项目证件办理中	480,334.74
合计	-	-	<b>1,429,525.26</b>

### 三、发行人所在行业情况

#### (一) 发行人所在行业现状和发展前景

##### 1、城市基础设施建设行业

##### (1) 我国城市基础设施建设行业的现状与前景

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

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

理设施缺乏等。因此，城市基础设施建设仍是我国城市现代化建设的重要任务。

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

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

## (2) 武汉市城市基础设施建设行业的现状和前景

近年来，武汉市依托其丰富的资源、广阔的市场和良好的经济基础，抓住机遇，以建设国家中心城市和国际化大都市的目标为导向，大力调整经济结构，积极扩大开放，深化体制改革，加快基础设施建设。根据《武汉市 2018 年国民经济和社会发展统计公报》，2018 年武汉市基础设施投资较 2017 年增长 11.1%。2018 年武汉市城市功能体系加快完善：强化规划先导作用，城市总体规划、长江新城总体规划编制完成，快速路网、轨道交通等专项规划加快修编，东湖绿道获国际规划卓越奖；完善综合交通体系，长江中游航运中心建设加快推进，江海直达千箱级集装箱示范船成功首航，阳逻国际港集装箱吞吐量达到 145.7 万标箱，增长 14.9%；地铁 7 号线一期、11 号线东段一期、纸坊线开通试运营，轨道交通第四期建设规划获国家批复；硃孝高速公路二期开工建设，长江公铁隧道、月湖桥拓宽改造等工程竣工通车，四环线南段基本建成，江北快速路全线贯通，武九铁路北环线启动搬迁；建成微循环道路 122 条，新增停车位 10 万个，充电桩累计达 10 万个；着力提高防洪排涝能力，长江汉江干堤、中小河流堤防进一步巩固，全市新增抽排能力 404.5 立方米/秒，开工建设海绵城市 40 平方公里；改造 235 处老旧小区二次供水设施；纵深推进污染防治攻坚战，打好长江大保护十大标志性战役，开展“五大行动”，实施南湖、汤逊湖等重点水体水质提升攻坚，新增城镇污水处理能力 48.5 万吨/日，增长 16.2%，PM10、PM2.5 平均浓度分别下降 14.1%、

5.8%，土壤污染治理修复有力推进；开展增绿提质行动，建设各类公园 42 个，新增绿地 758 万平方米，新建绿道 116 公里，提档升级道路绿化景观 550 公里，东湖绿道三期全面建成，精准灭荒任务提前完成。

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

根据《武汉市城市总体规划（2010-2020）》，武汉市的主要职能是湖北省政治、经济、文化、科技中心，我国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉城市建设的首要目标是：加快城市建设现代化进程，提供多元化、多层次的公共服务和现代化的交通与基础设施体系，普遍提高人民居住水平，创造高质量的居住生活环境，建设宜居城市；调整优化城市产业布局，建设先进制造业基地，构筑“高增值、强辐射、广就业”的现代服务体系，

成为对资本和人才最具吸引力的创业城市；保护“江、湖、山、田”的自然生态格局，构成合理的生态框架，建成山清水秀、人与自然和谐、具有滨江滨湖特色的生态城市；保护历史文化名城，彰显城市文化内涵，建设高品质的文化城市。依据《武汉市城市总体规划(2010-2020)》，武汉市将继续加大对城市基础设施建设的投入，未来几年武汉市的基础设施建设将得到更大的发展。

## 2、产业园开发与运营行业

### (1) 我国产业园开发与运营行业现状与前景

#### ① 行业发展现状

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

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

盈利模式方面，园区开发类企业收入主要来源于工业地产、配套商品住宅的租赁和销售以及围绕工业地产开展的配套、增值服务。相比较其它房地产类企业，投资者在开发区置业的主要目的是扩大再生

产，投机性客户的比例较低，非理性上涨的空间有限，盈利空间也处于相对合理的水平。

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

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

## ②行业发展前景

借鉴国外工业园区发展的经验，工业园区的发展历经了从初级工业园到产业综合体的转变（代表案例如美国硅谷、新加坡裕隆）。我国的工业园区经过 30 多年的发展，目前正处在产业转型和升级的过程中，虽然有部分国家级产业园区逐步发展到类似美国硅谷和新加坡裕隆的产业综合体模式，但我国多数工业园区仍处在初级阶段，尚不

能达到集聚产业的目的。我国当前工业经济正在朝着产业升级、产业转型、产业集聚化的模式发展，现有的多数工业园区不能满足产业升级的需求。

根据“十三五规划”纲要（以下简称“《纲要》”），贯彻落实新发展理念、适应把握引领经济发展新常态，必须在适度扩大总需求的同时，着力推进“供给侧”结构性改革，使供给能力满足广大人民群众日益增长、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。2016 年至 2018 年，东湖高新区在统企业营业收入分别为 11,367 亿元、12,012 亿元和 13,177 亿元，固定资产投资分别为 870.00 亿元、

975.56 亿元和 1,082.87 亿元，逐年稳步增长。

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，2016年至2018年我国汽车销售量分别为2,802.82万辆、2,887.89万辆和2,808.10万辆，其中乘用车销售量分别为2,437.69万辆、2,471.83万辆和2,371.00万辆；2018年，汽车销售量和乘用车销售量同比下降2.8%和4.1%，行业主要经济效益指标增速趋缓，增幅回落，一方面由于购置税优惠政策全面退出造成的影响；另一方面受宏观经济增速回落、中美贸易战，以及消费信心等因素的影响，短期内面临较大压力。另根据《中国国民经济和社会发展统计公报》显示，2016年至2018年各年末我国民用汽车保有量分别为19,440万辆、21,743万辆和24,028万辆。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。

### 2016 年至 2018 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
2018	2,808.10	-2.76%	24,028	10.51%
2017	2,887.89	3.04%	21,743	11.85%
2016	2,802.82	13.95%	19,440	13.02%

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。

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。根据《中国国民经济和社会发展统计公报》和公安部交管局统计数据显示，2011 年末，我国民用汽车保有量为 10,578 万辆，其中私人汽车保有量 7,872 万辆；而截至 2018 年末，我国民用汽车保有量为 24,028 万辆，其中私人汽车保有量 20,730 万辆，分别较 2011 年末增长 127.15% 和 163.34%，这表明需要保养及维修的乘用车数量将会大幅增加。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，2016年至2018年，武汉市汽车拥有量分别为231万辆、261万辆和312万辆，武汉市汽车市场持续增长。

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

## (二) 发行人在行业中的地位和竞争优势

### 1、发行人所在行业地位

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

## 2、竞争优势

### (1) 区位优势

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

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

## （2）区域资源优势

武汉东湖新技术开发区是我国各个国家级高新区中第二大智力资源密集区，集聚 42 家高等院校、56 家科研院所，区内有国家重点科研机构 30 多家、企业研发机构 400 多家。区内有技术转移中心、共性技术服务平台等一批国家级产业技术服务机构，有 21 家产业技术创新联盟；有 60 多位两院院士和 20 多万专业技术人员，其中 12 人入选中央“千人计划”。同时，东湖高新区诞生了一批国内外领先的科技创新成果，是我国第一根光纤及第一套光传输系统的诞生地。区内主导制定了国家标准 7 项，在光通信领域提出 4 项国际标准，实现了我国在光通信领域国际标准零的突破；自主研发的光电子产品在我国载人航天、“嫦娥一号”奔月上得到应用；移动道路测量系统为青藏铁路信息化建设做出了贡献；开发了我国第一台具有自主知识产权、拥有 49 项专利的红光高清视盘机（NVD），并实现产业化；成功开发出全球首台 71 英寸 LCOS 激光显示器；长江存储、烽火科技、长飞光纤、武汉新芯和华星光电（武汉）等诸多高新技术企业成为我国

在芯片领域、光通信领域和光电面板领域的主力军。丰富的区域资源为东湖高新区未来的发展营造了良好的环境。

### （3）行业垄断优势

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

### （4）政策支持优势

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

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

#### （5）良好的可持续发展优势

发行人的经营资产大多具有长期稳定的投资收益。此外，发行人拥有丰富的财务资源，优质的实体资产以及良好的资信条件，与众多金融机构保持着良好的合作关系，获得各银行较高的授信额度，融资渠道通畅。截至2019年9月末，公司已取得银行授信额1,353.79亿元，其中已使用额度918.10亿元，未使用额度435.69亿元。总体来看，发行人具备较强的融资能力，为确保项目建设资金来源稳定、促进业务发展创造了有利条件。

### 四、发行人地域经济情况

#### （一）武汉市概况

武汉市位于中国中部，是湖北省省会和政治、经济及文化中心。世界第三大河长江及其最大的支流汉水在此相汇，武汉市区由隔江鼎立的武昌、汉口、汉阳三部分组成，通称武汉三镇。截至2018年末，全市下辖13个区和3个国家级开发区，总面积8,569.15平方公里，全市常住人口1,108.1万人，常住人口城镇化率80.29%。

武汉市地理位置优越，历来被称为“九省通衢”之地，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽。辖区内交通网络发达，高铁网辐射大半个中国，铁路网线主要有：京广铁路、京九铁路、汉丹铁路（丹江口）、武九高铁、武杭高铁和沪汉蓉高铁等；公路网线主要有：京港澳高速公路、大广高速公路、沪渝高速公路、福银高速公路和沪蓉高速公路等多条高速公路，另有107、318等多条国道和省道贯穿；航空运输

方面，武汉天河国际机场是全国八大区域性枢纽机场之一，是华中地区唯一可办理落地签证的出入境口岸，可直航北京、台北、澳门、广州、香港、上海、深圳等 90 余个主要国内城市和巴黎、东京、旧金山、大阪、首尔、新加坡、曼谷等 40 余个国外城市。根据中国民航局发布的《2018 年民航机场生产统计公报》显示，2018 年武汉天河机场旅客吞吐量达 2,450.04 万人次，居全国机场第 16 位。另外武汉港是国内最大的内河港口之一，是我国长江流域重要的枢纽港和对外开放港口，货运量居长江水系前列，货轮可直达俄罗斯、日本、韩国、东南亚及港澳地区。

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

2018 年武汉市实现地区生产总值 14,847.29 亿元，同比增长 8.0%。分产业看，第一产业实现增加值 362.00 亿元，同比增长 2.9%；第二产业实现增加值 6,377.75 亿元，同比增长 5.7%；第三产业实现增加

值 8,107.54 亿元，同比增长 10.1%。

固定资产投资方面，全年固定资产投资（不含农户）比上年增长 10.6%。按产业分，第一产业投资下降 35.6%；第二产业投资增长 12.1%，其中工业投资增长 12.1%；第三产业投资增长 10.4%，其中基础设施投资增长 11.1%。按构成分，建筑安装工程投资增长 11.6%，设备工器具购置增长 3.2%，其他费用增长 10.8%。全年民间投资增长 11.8%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 51.9%。

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

## （二）武汉东湖新技术开发区概况

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

东湖高新区已经形成了集园区品牌、产业品牌、基地品牌、企业

品牌和会展品牌等五位一体的综合性品牌优势，形成了国内最大的光电子信息产业集群，涌现了烽火科技、长飞光纤、华星光电（武汉）等一批龙头企业，也打造了具有代表性和影响力的“光博会”和“华创会”，成功跻身于美国阿纳海姆光通信展、德国慕尼黑激光展、日本千叶国际光电子展等世界顶级光电子博览会之列。此外，依托湖北集成电路产业基金等产业基金支持和当地人才优势，东湖高新区内以国家存储器基地、武汉新芯为核心的集成电路研发生产集群也已初具规模，预计将在未来 3-5 年间逐步实现技术的应用和产能的释放，成为我国芯片研发与生产重镇。2018 年 4 月 26 日，习近平总书记视察了位于东湖高新区的烽火集团和武汉新芯，强调核心技术、关键技术、国之重器必须立足于自身，鼓励高新区内企业为了实现“两个一百年”奋斗目标，一些重大核心技术必须靠自己攻坚克难，在科技攻关上要摒弃幻想、靠自己。

2018 年，东湖高新区企业总收入为 13,177 亿元；一般公共预算收入总计 246.56 亿元，其中地方一般公共预算收入为 149.70 亿元；政府性基金收入总计 188.65 亿元。

### （三）东湖高新区主要区属国有企业情况介绍

东湖高新区主要区属国有企业主要包括发行人和武汉高科国有控股集团有限公司（以下简称“武汉高科”）。武汉高科成立于 2001 年 1 月，是由武汉东湖高新区管委会全资控股的大型国有企业，该公司主要从事对高新技术企业的投资、高新技术产业园建设与运营以及

一级土地开发等业务。截至 2018 年末，武汉高科经审计的总资产为 355.87 亿元，净资产为 120.80 亿元，资产负债率为 66.06%；2018 年度实现营业收入 4.16 亿元、利润总额 1.30 亿元、净利润 1.36 亿元。经鹏元资信评估有限公司评定，武汉高科主体信用评级为 AA+。

### 东湖高新区主要区属国有企业已发行企业债券情况

单位：亿元

发行人	发行人 2018 年末总资产规模	债券简称	发行规模	债券余额	债项评级	发行日期	期限
武汉高科国有控股集团有限公司	355.87	07 武汉高科债	5.00	0.00	AAA	2007.10.22	10 年
		10 武汉高科债	5.00	5.00	AA+	2010.5.24	10 年
		17 武汉高科债 01	14.40	14.40	AA+	2017.9.14	10 年，后 8 年提前还本
湖北省科技投资集团有限公司	1,378.78	16 鄂科投债	14.00	14.00	AAA	2016.3.17	5+5+5 年
		19 鄂科投债 01	20.00	20.00	AAA	2019.3.8	5+5+5 年
		19 鄂科投债 02	10.00	10.00	AAA	2019.4.25	5+5+5 年
合计	-		<b>68.40</b>	<b>63.40</b>	-	-	-

从资产规模来看，发行人在东湖高新区属大型国有企业中排名第一。

#### （四）湖北省主要国有企业情况介绍

截至 2018 年末，湖北省主要的省属、市属、区属国有企业的资产和营业收入情况如下表所示：

#### 湖北省主要地方国有企业情况表

排名	公司名称	2018 年末总资产（亿元）	2018 年度营业收入（万元）	最新主体评级
1	湖北省交通投资集团有限公司	3,875.26	2,595,644.95	AAA
2	武汉地铁集团有限公司	3,007.14	1,025,544.10	AAA
3	武汉市城市建设投资开发集团有限公司	2,967.98	1,585,781.77	AAA
4	湖北省联合发展投资集团有限公司	1,878.50	1,796,067.26	AAA

5	湖北省长江产业投资集团有限公司	1,876.10	687,251.81	AAA
6	武汉地产开发投资集团有限公司	1,542.01	742,061.39	AAA
7	湖北省科技投资集团有限公司	1,378.78	170,892.58	AAA
8	武汉金融控股(集团)有限公司	1,123.96	3,750,099.66	AAA
9	武汉国有资产经营有限公司	597.85	3,803,719.22	AA+
10	湖北省文化旅游投资集团有限公司	446.21	768,607.79	AA+

由上表可见，发行人 2018 年末的资产规模在省内主要地方国企中排名靠前，发行人 2018 年度的营业收入在湖北省内主要地方国有企业中排名较为靠后。发行人作为湖北省内科技领域最重要的国有资本运营主体，承担着湖北省、武汉市和东湖高新区的多项重大产业项目投资职能，虽然营业收入规模相对较低，但仍然对区域内的产业升级和发展起到了重要的引领带头作用。

## 第十条 发行人财务情况

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2016年至2018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〔2019〕012876号)。本部分所引用的财务数据,非经特别说明,均来源于上述审计报告。发行人提供的2019年1-9月合并及母公司财务报表未经审计。

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

### 一、报告期会计政策、会计估计变更

#### (一) 会计政策变更

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

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

具体内容如下：

①在合并利润表和利润表中改为分别列示持续经营损益和终止经营损益。

②与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为递延收益，由在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益改为在确认相关成本费用或损失的期间冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，由取得时直接计入当期损益改为取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

《企业会计准则第 42 号》规定，该准则自 2017 年 5 月 28 日起施行；对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，应当采用未来适用法处理。《企业会计准则第 16 号》规定，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 6 月 1 日至该准则施行日之间新增的政府补助根据该准则进行调整。因此，上述会计政策变更均不涉及对比较数据进行追溯调整。上述会计政策变更也并未影响本集团本报告期的净利润。对于本报告期内合并利润表与利润表列报的影响如下：

单位：万元

2017年度合并利润表		2017年度母公司利润表	
受影响的报表项目名称	影响金额	受影响的报表项目名称	影响金额
持续经营损益		持续经营损益	

2017年度合并利润表		2017年度母公司利润表	
受影响的报表项目名称	影响金额	受影响的报表项目名称	影响金额
其中：营业收入		其中：营业收入	
其他收益	3,854.83	其他收益	1,367.83
营业外收入	-3,854.83	营业外收入	-1,367.83
归属于母公司所 者的净利润		归属于母公司所 者的净利润	
终止经营损益		终止经营损益	
其中：归属于母公司所 者的净利润		其中：归属于母公司所 者的净利润	

2、会计报表格式变更。财政部于2018年6月发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)，发行人根据相关要求按照一般企业财务报表格式(适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业)编制财务报表：(1)原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；(2)原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；(3)原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；(4)原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；(5)原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；(6)原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；(7)原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；(8)进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目；(9)在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；(10)股东权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

发行人根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

由于上述要求，本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同，但对本期和比较期间的发行人合并及母公司净利润和合并及母公司股东权益无影响。

## （二）会计估计变更

报告期内，公司无会计估计变更事项。

## （三）重大前期差错更正

报告期内，公司无重大前期差错更正事项。

## 二、发行人主要财务数据

### （一）合并资产负债表主要数据

#### 发行人 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2019年9月末	2018年末	2017年末	2016年末
资产总计	15,431,910.81	13,787,757.61	12,210,724.43	11,358,777.54
流动资产合计	5,553,895.95	5,143,198.34	5,497,548.05	6,423,911.36
非流动资产总计	9,878,014.85	8,644,559.27	6,713,176.38	4,934,866.17
负债合计	9,631,997.85	8,439,621.47	7,883,232.78	7,521,761.44
流动负债合计	2,089,824.64	2,165,086.24	2,277,610.23	2,352,312.64
非流动负债合计	7,542,173.21	6,274,535.23	5,605,622.55	5,169,448.80
所有者权益合计	5,799,912.96	5,348,136.14	4,327,491.64	3,837,016.10

### （二）合并利润表主要数据

#### 发行人 2016 年至 2018 年及 2019 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	110,192.11	170,892.58	140,311.92	185,168.53
营业成本	87,932.14	124,519.54	104,156.90	129,807.57
营业利润	-11,712.26	42,856.13	32,034.46	75,029.37
利润总额	4,014.46	50,619.30	36,393.05	97,861.19
净利润	4,096.22	32,024.59	27,210.17	71,763.20

### （三）合并现金流量表主要数据

#### 发行人2016年至2018年及2019年1-9月合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	22,310.97	-97,485.37	-424,737.68	240,398.84
投资活动产生的现金流量净额	-983,292.53	-1,244,556.90	-1,017,062.61	-785,782.36
筹资活动产生的现金流量净额	890,868.83	1,138,962.68	747,126.08	1,554,413.60
现金及现金等价物净增加额	-70,112.73	-206,044.31	-694,955.93	1,009,245.26
期末现金及现金等价物余额	1,637,622.21	1,707,734.94	1,913,779.25	2,608,735.18

#### （四）发行人2016年至2018年经审计及2019年1-9月未经审计的合并报表（见附表二至附表七）

### 三、发行人财务分析

#### （一）偿债能力分析

##### 发行人近三年及一期/末偿债能力指标

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
流动比率（倍）	2.66	2.38	2.41	2.73
速动比率（倍）	2.14	1.90	1.92	1.76
资产负债率（%）	62.42	61.21	64.56	66.22
利息保障倍数	-	2.03	4.67	10.19

注：1.流动比率=流动资产合计/流动负债合计

2.速动比率=速动资产/流动负债合计，其中速动资产=流动资产合计-存货

3.资产负债率=（负债合计/资产总计）×100%

4.利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/计入财务费用的利息支出

从短期偿债能力指标来看，2016-2018年末及2019年9月末，发行人的流动比率分别为2.73、2.41、2.38和2.66；速动比率分别为1.76、1.92、1.90和2.14。2017年流动比率较上一年减少了0.32，而速动比率较上一年增加0.16，主要是因为2017年末公司的应收款项较上年大幅增加而存货较上年有所减少所致。2018年流动比率和速动比率

较 2017 年保持相对稳定。2019 年 9 月末流动比率和速动比率分别较上一年末增加 0.28 和 0.24，主要是由于应收账款及其他应收款增加导致的流动资产增长所致。

从长期偿债能力指标来看，发行人 2016 年至 2018 年及 2019 年 9 月末资产负债率分别为 66.22%、64.56%、61.21% 和 62.42%，维持较高水平，主要是由于公司作为东湖高新区园区开发及基础设施建设主体和高新技术产业投资主体，投资项目建设周期长，投资金额大，为了满足项目建设的资金需求，发行人近三年均借入了大量长期资金，导致负债总额大幅增长。但是得益于公司经营性资产和政府支持力度的不断增加，发行人近三年的资产负债率总体较为稳定。随着发行人长期借款的到期以及大量工程项目的开展，发行人可能面临较大偿债压力，但是公司目前各项业务发展较好，拥有建设管理费收入、汽车销售维修收入、物业租赁收入和物业销售收入等稳定的经营性收益。

总体来看，发行人经营的稳健性和持续的盈利能力为发行人的债务偿还提供了可靠的保证。同时，高新区管委会每年通过各项补贴给予发行人持续稳定的支持，这也进一步增强了发行人的偿债能力。此外，发行人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，获得了很高的银行综合授信额度。充足的银行授信和通畅的融资渠道对于发行人偿还负债有较强的保障。

## （二）营运能力分析

### 发行人 2016 年至 2018 年营运能力指标

项目	2018年	2017年	2016年
存货周转率（次/年）	0.12	0.06	0.06
应收账款周转率（次/年）	0.18	0.16	0.28
总资产周转率（次/年）	0.01	0.01	0.02
净资产周转率（次/年）	0.04	0.03	0.05

注：1.存货周转率=营业成本/平均存货余额

2.应收账款周转率=营业收入/（平均应收账款余额+平均应收票据余额）

3.总资产周转率=营业收入/平均资产总计

4.净资产周转率=营业收入/平均所有者权益合计

5.2016年周转率数据未经期初期末平均处理

2016年至2018年，发行人的存货周转率分别为0.06、0.06和0.12，处于较低水平，主要原因是公司近三年的存货规模较大，其占总资产的比例也保持在较高水平，使得公司的存货周转率较低，未来随着在建项目的开发完成，存货中的开发成本将逐渐转为收入，届时公司的存货周转率有望得到改善和提高。

2016年至2018年，发行人应收账款周转率分别为0.28、0.16和0.18，呈先降后升的态势。2017年应收账款周转率较2016年减少了0.12，主要原因是2017年公司实现的营业收入较2016年下降了24.22%，并且当年应收武汉市财政局东湖开发区分局委托代建款大幅增加。2018年应收账款周转率较2017年保持相对稳定。

2016年至2018年，发行人的总资产周转率分别为0.02、0.01和0.01，净资产周转率分别为0.05、0.03和0.04，总体处于较低水平，主要原因是一方面是发行人作为东湖高新区内园区开发及基础设施建设主体和高新技术产业投资主体，投资建设的项目大多具有投资规模大、建设周期长、投资回报慢的特点，公司的绝大多数项目处于在

建状态，随着公司对项目的投入增加，在建工程总量不断增加；另一方面股东近三年向公司持续注入资产，使得公司的总资产及净资产规模不断扩大。

总体看来，目前发行人营运能力指标较低，符合发行人所处的行业特点，但随着东湖高新区的不断发展、公司自身业务的逐步展开，公司未来营业收入有望继续增长，营运能力有望继续提高。

### （三）盈利能力分析

#### 发行人 2016 年至 2018 年及 2019 年 1-9 月盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	110,192.11	170,892.58	140,311.92	185,168.53
营业利润	-11,712.26	42,856.13	32,034.46	75,029.37
利润总额	4,014.46	50,619.30	36,393.05	97,861.19
净利润	4,096.22	32,024.59	27,210.17	71,763.20
所有者权益合计	5,799,912.96	5,348,136.14	4,327,491.64	3,837,016.10
所有者权益收益率	-	0.66	0.67	1.87

注：所有者权益收益率=（净利润/平均所有者权益合计）×100%。

2016 年至 2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人的营业收入分别为 185,168.53 万元、140,311.92 万元、170,892.58 万元和 110,192.11 万元。2017 年发行人实现营业收入 140,311.92 万元，较上年下降 24.22%，下降原因主要系发行人 2017 年无新推商品房入市，少量商品房销售收入均来自于梅花坞楼盘的剩余房源销售。2018 年发行人实现营业收入 170,892.58 万元，较上年增长 21.79%，主要由于孙公司之寓置业有限公司开发的中国长江动力集团有限公司搬迁配套职工限价房项目对外销售所致。2019 年 1-9 月发行人实现营业收入 110,192.11 万

元，较去年同期增长 29,973.20 万元，增幅 37.36%，主要原因系根据客户业务的发展，基础设施代建管理业务和产业园区开发与运营业务的收入大幅度增加所致。

2016 年至 2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人的利润总额分别为 97,861.19 万元、36,393.05 万元、50,619.30 万元和 4,014.46 万元，净利润分别为 71,763.20 万元、27,210.17 万元、32,024.59 万元和 4,096.22 万元。2017 年公司利润总额和净利润较 2016 年均有所下降，主要原因是一方面当年商品房销售收入减少，另一方面系公司当年持有及处置可供出售金融资产实现的投资收益减少。2018 年利润总额及净利润较 2017 年分别增长 39.09% 和 17.69%，主要由于当年商品房销售收入及公允价值变动损益大幅增长所致。2019 年 1-9 月发行人利润总额和净利润较上年同期分别同比增长 66.64% 和 37.40%，主要系营业外收入、其他收益和投资收益增长所致。

2016 年至 2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人的投资收益分别为 121,900.73 万元、28,424.11 万元、10,533.93 万元和 18,035.24 万元，占营业收入的比例分别为 65.83%、20.26%、6.16% 和 16.37%。发行人 2017 年实现投资收益较 2016 年下降 76.68%，一方面是受资本市场低迷的影响，公司当年持有及处置可供出售金融资产实现的投资收益大幅减少；另一方面是上一年度公司将持有的武汉新芯集成电路制造有限公司作价出资成立长江存储科技有限责任公司，实现一次性投资收益 104,565.33 万元，进而导致 2016 年度投资收益基数较大。2018 年

发行人实现投资收益较 2017 年下降 62.94%，主要受资本市场低迷的影响，权益法核算的长期股权投资收益及处置长期股权投资产生的投资收益分别同比下降 80.35%和 93.30%。2019 年 1-9 月，发行人实现投资收益较上年同期增加 10,415.61 万元，增幅 136.69%，主要系主要系发行人参股的武汉华星半导体显示技术有限公司净资产快速增长所致。

发行人 2016-2018 年确认的政府补助分别为 12,357.54 万元、5,003.28 万元和 29,705.82 万元，占营业收入的比例分别为 6.67%、3.57%和 17.38%。

总体来看，发行人具有租赁收入、建设管理费收入、汽车销售维修收入和物业销售收入等稳定的经营性收入。同时，作为武汉市东湖新技术开发区重要基础设施建设、重大产业项目投资、服务中小企业发展、国有资产运营管理的核心主体，发行人一方面得到了高新区管委会的大力支持，每年收到较多的政府补贴；另一方面，发行人承担了东湖高新区投资引导基金的职责，对参股公司进行投资，每年可获得一定的投资收益。随着东湖高新区的资源整合能力、持续创新能力、产业生成能力和经济产出能力进一步提升，公司的产业集中优势将逐步体现，其多元化的业务将保持增长趋势和可靠的未来发展空间，公司未来的经营性收益有望增加，盈利能力有望提高。

#### （四）现金流量分析

##### 发行人 2016 年至 2018 年及 2019 年 1-9 月现金流量指标

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	22,310.97	-97,485.37	-424,737.68	240,398.84
投资活动产生的现金流量净额	-983,292.53	-1,244,556.90	-1,017,062.61	-785,782.36
筹资活动产生的现金流量净额	890,868.83	1,138,962.68	747,126.08	1,554,413.60
现金及现金等价物净增加额	-70,112.73	-206,044.31	-694,955.93	1,009,245.26

2016年至2018年及2019年1-9月，发行人的经营活动现金流量净额分别为240,398.84万元、-424,737.68万元、-97,485.37万元和22,310.97万元。2017年公司的经营活动现金流量净额为负，主要是因为一方面发行人2017年无新推商品房入市，商品房销售收入大幅减少；另一方面是发行人子公司光谷建投当期收到的工程款小于支出工程款。2018年以来公司的经营活动现金流量持续好转。

2016年至2018年及2019年1-9月，发行人的投资活动产生的现金流量呈净流出状态，分别为-785,782.36万元、-1,017,062.61万元、-1,244,556.90万元和-983,292.53万元，主要原因是一方面随着城市化进程的加快和东湖新区园区建设向纵深推进，公司承担的建设项目越来越多，项目建设支出维持在较高水平；另一方面，公司的产业投资力度不断加大，公司每年保持着较大的投资规模，使得该项支出较大。

2016年至2018年及2019年1-9月，发行人的筹资活动产生的现金流量净额分别为1,554,413.60万元、747,126.08万元、1,138,962.68万元和890,868.83万元。公司近三年及一期的筹资活动产生的现金流量净额波动较大，但整体维持在高位，主要原因是公司承担的建设项目较多，资金需求较大，公司通过银行借款、发行债券等方式筹集资金所致。

总体来看，由于东湖高新区仍处于大规模进行基础设施建设时期，同时公司产业投资项目尚未全面进入收获期，公司投资活动产生的现金流量产生大量资金流量缺口，需要筹资活动产生的资金来弥补。随着东湖高新区的资源整合能力、持续创新能力、产业生成能力和经济产出能力进一步提升，发行人存在广阔的盈利空间，通过经营活动及投资活动获取现金的能力将大幅增强，其长期借款及其他债务的偿还将得到有效保障。

## (五) 资产负债结构分析

## 发行人 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末资产负债构成情况

单位：万元、%

项目	2019年9月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动资产合计</b>	<b>5,553,895.95</b>	<b>35.99</b>	<b>5,143,198.34</b>	<b>37.30</b>	<b>5,497,548.05</b>	<b>45.02</b>	<b>6,423,911.36</b>	<b>56.55</b>
货币资金	1,637,622.21	10.61	1,707,734.94	12.39	1,934,779.25	15.84	2,629,335.18	23.15
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	107,133.83	0.69	100,417.23	0.73	48,888.10	0.40	33,135.49	0.29
应收票据及应收账款	884,074.07	5.73	778,422.74	5.65	1,123,785.74	9.20	652,751.38	5.75
应收票据	974.95	0.01	436.34	0.00	5.00	0.00	83.52	0.00
应收账款	883,099.12	5.73	777,986.40	5.64	1,123,780.74	9.20	652,667.86	5.75
预付款项	71,109.83	0.46	63,775.03	0.46	43,390.05	0.36	76,054.04	0.67
其他应收款	1,696,159.12	10.99	1,407,614.69	10.21	1,203,405.13	9.86	737,962.43	6.50
存货	1,078,754.08	6.99	1,039,545.43	7.54	1,123,131.19	9.20	2,287,638.29	20.14
其他流动资产	79,042.82	0.51	45,688.27	0.33	20,168.57	0.17	7,034.55	0.06
<b>非流动资产合计</b>	<b>9,878,014.85</b>	<b>64.01</b>	<b>8,644,559.27</b>	<b>62.70</b>	<b>6,713,176.38</b>	<b>54.98</b>	<b>4,934,866.17</b>	<b>43.45</b>
可供出售金融资产	1,403,289.01	9.09	1,258,454.07	9.13	1,155,087.19	9.46	1,075,616.03	9.47
长期应收款	84,123.77	0.55	71,429.04	0.52	-	-	-	-
长期股权投资	1,627,930.98	10.55	1,391,058.62	10.09	1,017,886.81	8.34	821,247.28	7.23
投资性房地产	819,099.59	5.31	819,114.37	5.94	732,952.20	6.00	411,840.48	3.63
固定资产	133,429.87	0.86	159,003.85	1.15	161,731.59	1.32	255,422.30	2.25

在建工程	390,896.79	2.53	309,228.41	2.24	195,881.77	1.60	309,188.31	2.72
无形资产	74,347.68	0.48	66,927.39	0.49	24,918.52	0.20	25,125.88	0.22
商誉	21,772.57	0.14	21,772.57	0.16	42,151.41	0.35	10,132.52	0.09
长期待摊费用	8,274.01	0.05	5,489.75	0.04	2,691.03	0.02	2,114.69	0.02
递延所得税资产	9,728.92	0.06	9,734.00	0.07	10,150.51	0.08	10,412.52	0.09
其他非流动资产	5,305,121.67	34.38	4,532,347.19	32.87	3,369,725.34	27.60	2,013,766.16	17.73
<b>资产总计</b>	<b>15,431,910.81</b>	<b>100.00</b>	<b>13,787,757.61</b>	<b>100.00</b>	<b>12,210,724.43</b>	<b>100.00</b>	<b>11,358,777.54</b>	<b>100.00</b>
<b>流动负债合计</b>	<b>2,089,824.64</b>	<b>21.70</b>	<b>2,165,086.24</b>	<b>25.65</b>	<b>2,277,610.23</b>	<b>28.89</b>	<b>2,352,312.64</b>	<b>31.27</b>
短期借款	500.00	0.01	1,000.00	0.01	20,268.15	0.26	21,465.55	0.29
应付票据及应付账款	39,940.03	0.41	43,851.21	0.52	96,892.46	1.23	53,839.08	0.72
应付票据	4,118.82	0.04	3,193.32	0.04	5,409.25	0.07	4,952.70	0.07
应付账款	35,821.21	0.37	40,657.89	0.48	91,483.20	1.16	48,886.38	0.65
预收款项	408,657.98	4.24	335,830.30	3.98	358,652.08	4.55	371,474.32	4.94
应付职工薪酬	259.26	0.00	650.58	0.01	794.06	0.01	275.99	0.00
应交税费	19,369.97	0.20	15,213.47	0.18	14,537.06	0.18	44,588.66	0.59
其他应付款	498,382.49	5.17	613,617.09	7.27	719,540.36	9.13	924,345.88	12.29
其他流动负债	-	-	118,048.08	1.40	196,385.06	2.49	50,130.01	0.67
一年内到期的非流动负债	1,122,714.90	11.66	1,036,875.51	12.29	870,541.00	11.04	886,193.14	11.78
<b>非流动负债合计</b>	<b>7,542,173.21</b>	<b>78.30</b>	<b>6,274,535.23</b>	<b>74.35</b>	<b>5,605,622.55</b>	<b>71.11</b>	<b>5,169,448.80</b>	<b>68.73</b>
长期借款	4,068,986.68	42.24	3,868,105.06	45.83	4,216,464.68	53.49	3,980,463.74	52.92
应付债券	1,959,222.84	20.34	1,187,036.12	14.07	243,671.42	3.09	140,179.16	1.86
长期应付款	1,279,377.15	13.28	1,167,722.50	13.84	1,086,563.38	13.78	949,179.17	12.62
预计负债	320.00	0.00	320.00	0.00	100.00	0.00	-	-

递延收益	-	-	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	52,198.49	0.54	31,872.09	0.38	36,453.64	0.46	31,715.13	0.42
其他非流动负债	182,068.06	1.89	19,479.46	0.23	22,369.43	0.28	67,911.59	0.90
<b>负债合计</b>	<b>9,631,997.85</b>	<b>100.00</b>	<b>8,439,621.47</b>	<b>100.00</b>	<b>7,883,232.78</b>	<b>100.00</b>	<b>7,521,761.44</b>	<b>100.00</b>
实收资本	2,730,894.09	47.09	2,390,944.09	44.71	1,839,381.00	42.50	1,839,381.00	47.94
其他权益工具	300,000.00	5.17	300,000.00	5.61	-	-	-	-
资本公积	2,171,176.74	37.43	2,076,288.58	38.82	2,104,106.50	48.62	1,715,580.28	44.71
未分配利润	120,917.64	2.08	143,786.29	2.69	122,173.05	2.82	100,911.37	2.63
盈余公积	17,100.09	0.29	17,100.09	0.32	16,263.44	0.38	14,562.66	0.38
其他综合收益	81,957.49	1.41	21,846.35	0.41	74,827.81	1.73	70,257.08	1.83
专项储备	203.21	0.00	163.38	0.00	77.12	0.00	82.09	0.00
归属于母公司所有者权益合计	5,422,249.26	93.49	4,950,128.77	92.56	4,156,828.92	96.06	3,740,774.47	97.49
少数股东权益	377,663.71	6.51	398,007.37	7.44	170,662.72	3.94	96,241.62	2.51
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,799,912.96</b>	<b>100.00</b>	<b>5,348,136.14</b>	<b>100.00</b>	<b>4,327,491.64</b>	<b>100.00</b>	<b>3,837,016.10</b>	<b>100.00</b>

总体来说，发行人近三年及一期总资产及净资产保持稳定增长态势。同时发行人近三年及一期的资产负债率分别为 66.22%、64.56%、61.21%和 62.42%，资产负债结构基本保持稳定。

### 1、资产结构分析

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人的流动资产分别为 6,423,911.36 万元、5,497,548.05 万元、5,143,198.34 万元和 5,553,895.95 万元。发行人近三年及一期末的流动资产占总资产的比例分别为 56.55%、45.02%、37.30%和 35.99%。截至 2018 年末，发行人的流动资产主要由货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款和存货构成，分别占总资产的 12.39%、5.65%、10.21%和 7.54%。

发行人近三年及一期末的非流动资产分别为 4,934,866.17 万元、6,713,176.38 万元、8,644,559.27 万元和 9,878,014.85 万元，其占总资产的比例分别为 43.45%、54.98%、62.70%和 64.01%，二者均呈现持续上升的态势。截至 2018 年末，公司的非流动资产主要是由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程和其他非流动资产构成，分别占总资产的 9.13%、10.09%、5.94%、1.15%、2.24%和 32.87%。

#### (1) 货币资金

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人的货币资金余额分别为 2,629,335.18 万元、1,934,779.25 万元、1,707,734.94 万元和 1,637,622.21 万元。2017 年末公司货币资金余额为 1,934,779.25 万元，较上一年末

减少 694,555.93 万元，降幅为 26.42%，主要系经营性现金流入大幅减少所致；2018 年末公司货币资金余额为 1,707,734.94 万元，较上一年末减少 227,044.31 万元，降幅为 11.73%；2019 年 9 月末公司货币资金余额为 1,637,622.21 万元，较上一年末减少 4.11%，近一年一期货币资金未出现异常波动。

## (2) 应收票据及应收账款

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人的应收票据及应收账款余额分别为 652,751.38 万元、1,123,785.74 万元、778,422.74 万元和 884,074.07 万元。2017 年末发行人应收票据及应收账款较上一年末增加 471,034.37 万元，增幅为 72.16%，主要是开发区财政局项下的应收账款余额较上年大幅增加所致。2018 年末发行人应收票据及应收账款较上一年末减少 345,363.00 万元，降幅为 30.73%，主要由于发行人加强了应收款项的催收工作，应收武汉市财政局东湖开发区分局代建工程款余额大幅减少 36.18 亿元。2019 年 9 月末发行人应收票据及应收账款较上年末增长 105,651.33 万元，增幅 13.57%，基本保持稳定。

### 截至 2018 年底应收账款金额前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	金额	坏账准备	账龄	款项性质	占应收账款总额的比例
武汉市财政局东湖开发区分局	679,194.01	-	1年以内	代建项目工程款	86.87
东湖新技术开发区管理委员会	68,550.15	-	1-5年	代建管理费	8.77
武汉东湖新技术开发区土地储备中心	3,910.71	-	5年以上	往来款	0.50

武汉工交职业学院	2,295.81	-	5年以上	工程款	0.29
阳光部落有限公司	391.03	391.03	5年以上	工程款	0.05
<b>合计</b>	<b>754,341.71</b>	<b>-</b>			<b>96.48</b>

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

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

3、发行人应收阳光部落有限公司款项系早期代建工程款项，账龄较长，现已全额计提减值准备。

### （3）其他应收款

2016-2018年末及2019年9月末，发行人的其他应收款余额分别为737,962.43万元、1,203,405.13万元、1,407,614.69万元和1,696,159.12万元。2017年，发行人其他应收款较2016年末增加465,442.70万元，增幅为63.07%，主要是公司对湖北集成电路产业投资基金股份有限公司和武汉光谷地产有限公司往来款增加所致。2018年末发行人其他应收款较2017年末增加204,209.56万元，增幅为16.97%，主要系应收武汉市财政局东湖开发区分局和东湖开发区土地储备中心款项增加所致。2019年9月末发行人其他应收款较2018年末增长288,544.43万元，增幅为20.50%，主要系应收东湖高新区管委会往来款大幅增加。

### 截至2018年末其他应收款金额前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	金额	坏账准备	账龄	款项性质	占其他应收款总额的比例
武汉市财政局东湖开发区分局	413,965.13	-	0-3年	往来款	29.24
东湖开发区土地储备中心	315,166.16	-	1-6年	往来款	22.26
东湖新技术开发区管理委员会	262,041.67	-	0-6年	往来款	18.52
武汉光谷地产有限公司	63,659.14	-	2年以上	往来款	4.50
武汉天马微电子有限公司	50,000.00	-	1年以内	往来款	3.53
合计	<b>1,104,832.10</b>	-	-	-	<b>78.05</b>

#### (4) 存货

发行人的存货主要是由以园区厂房为主的开发成本及开发产品构成。2016-2018年末及2019年9月末，发行人的存货账面价值分别为2,287,638.29万元、1,123,131.19万元、1,039,545.43万元和1,078,754.08万元。2017年末存货账面价值较2016年末减少1,164,507.10万元，降幅为50.90%，主要是发行人部分项目转入其他非流动资产导致。2018年发行人存货账面价值较上一年末下降7.44%，2019年9月末发行人存货账面价值较上一年末增长39,208.65万元，增幅3.77%，基本保持稳定。

#### 截至2018年末存货分类情况

单位：万元、%

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	848.72	26.88	821.84
开发成本	583,234.57	0.00	583,234.57
开发产品	448,028.91	0.00	448,028.91
周转材料（包装物、低值易耗品等）	359.42	106.25	253.17
库存商品	6,978.74	53.11	6,925.63
工程施工（已完工未结算款）	279.48	0.00	279.48
在产品	1,468.03	1,466.19	1.83
合计	<b>1,041,197.86</b>	<b>1,652.43</b>	<b>1,039,545.43</b>

由上表可见，截至2018年末发行人存货中占比较大的主要是开

发成本和开发产品，截至 2018 年末发行人开发成本和开发产品前五大项目分别如下表所示：

### 截至 2018 年末存货-开发成本前五大项目情况

单位：万元

建设主体	项目名称	账面余额	项目类型	项目性质
武汉光谷建设投资有限公司	雄楚大街（楚平路-三环立交）改造	237,808.49	道路	代建
博乐市居安地产有限公司	博乐市棚户区项目	71,235.17	保障房	自建
武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司	光谷生物创新园二期	65,732.47	产业园	自建
武汉光谷建设投资有限公司	九峰还建社区二期 B5B6 地块	38,781.78	保障房	代建
武汉光谷建设投资有限公司	光谷三路（凤莲大道-沪渝高速公路）	15,467.30	道路	代建
合计	-	<b>429,025.21</b>		-

### 截至 2018 年末存货-开发产品前五大项目情况

单位：万元

建设主体	项目名称	账面余额	项目类型	项目性质
武汉未来科技城投资建设有限公司	光谷未来科技城起步区一期房产	227,196.95	产业园	自建
武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司	生物创新园二期 B 栋	96,879.24	产业园	自建
武汉未来科技城投资建设有限公司	新能源大厦	29,077.78	产业园	自建
武汉光谷建设投资有限公司	周店土地	20,982.78	产业园	自建
之寓置业有限公司	航天城商品房、商业房产	14,020.35	商品房	自建
合计	-	<b>388,157.10</b>		-

#### （5）可供出售金融资产

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人可供出售金融资产分别为 1,075,616.03 万元、1,155,087.19 万元、1,258,454.07 万元和

1,403,289.01 万元，2017 年、2018 年和 2019 年 9 月末分别较上期末增长 7.39%、8.95%和 11.51%，呈逐年增长态势。

截至 2018 年末，公司按照成本模式计量的可供出售金融资产账面余额为 1,059,644.34 万元，按照公允价值计量的可供出售金融资产的金额为 225,619.49 万元。

截至 2018 年末，发行人账面余额前五大的可供出售金融资产明细如下表所示：

单位：万元、%

序号	被投资单位名称	期末余额	占可供出售金融资产总额的比例
1	长江存储科技控股有限责任公司	508,172.34	40.38
2	天马微电子股份有限公司	123,289.95	9.80
3	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	8.02
4	天风证券有限责任公司	83,303.09	6.62
5	湖北小米长江产业基金合伙企业（有限合伙）	60,000.00	4.77
合计	-	<b>875,655.33</b>	<b>69.59</b>

由上表可见，发行人持有的长江存储科技控股有限责任公司（以下简称“长江存储”）股权是可供出售金融资产的最重要组成部分。长江存储是发行人在 2017 年与湖北紫光国器科技控股有限公司、国家集成电路产业投资基金股份有限公司和湖北国芯产业投资基金合伙企业（有限合伙）合资成立的、从事高端闪存芯片研发与生产的高新技术企业，发行人将持有的武汉新芯集成电路制造有限公司作价出资成立长江存储。长江存储主营业务包括半导体集成电路科技领域内的技术开发；集成电路及相关产品的设计、研发、测试、封装、制造与销售；货物进出口、技术进出口、代理进出口（不含国家禁止或限

制进出口的货物或技术)。2018 年 4 月 26 日, 习近平总书记来到长江存储下属武汉新芯集成电路制造有限公司, 察看了集成电路生产线, 了解芯片全流程智能化制造和加快国产化进程等情况。

2016 年底, 长江存储主导的国家存储器基地正式动工, 计划建设三座 3D-NANDFlash 厂房。第一阶段的厂房已 2017 年 9 月完成建设, 已于 2019 年三季度启动 64 层 3D 闪存的风险试产, 并预计在 2019 年底前投入量产。

#### (6) 长期股权投资

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末, 发行人长期股权投资余额分别为 821,247.28 万元、1,017,886.81 万元、1,391,058.62 万元和 1,627,930.98 万元, 呈稳步增长态势, 主要原因是为了更好地完成东湖高新区重大基础设施建设的投融资任务并合理分散经营风险, 发行人在风险可控的前提下积极开展对外投资。2018 年末长期股权投资较 2017 年末增长 373,171.81 万元, 增幅为 36.66%, 主要是由于发行人增持武汉光谷交通建设有限公司股权, 导致对该公司以成本法核算的长期股权投资大幅增长 357,582.06 万元。2019 年 9 月末长期股权投资较 2018 年末增长 236,872.36 万元, 增幅为 17.03%, 主要系发行人参股的武汉华星半导体显示技术有限公司净资产增长导致发行人按成本核算的长期股权投资余额增长。

截至 2018 年末, 公司的长期股权投资明细如下:

单位: 万元

被投资单位	账面余额
-------	------

<b>一、合营企业</b>	
武汉导航与位置服务工业技术研究院有限责任公司	14,260.45
武汉新能源研究院有限公司	1,102.58
武汉智能装备工业技术研究院有限公司	3,327.79
小计	<b>18,690.82</b>
<b>二、联营企业</b>	
武汉天喻信息产业股份有限公司	24,003.66
武汉中科通达高新技术股份有限公司	6,027.63
武汉光谷科信小额贷款股份有限公司	1,503.52
武汉光谷智慧科技有限公司	1,846.76
武汉光谷加速器投资发展有限公司	8,729.19
武汉地质资源环境工业技术研究院有限公司	15,286.89
武汉东湖氢能产业创新中心有限公司	6,629.72
武汉中极氢能产业创新中心有限公司	2,983.39
武汉光谷烽火投资管理集团有限公司	1,016.64
武汉华星光电技术有限公司	350,627.53
武汉华星光电半导体显示技术有限公司	509,101.75
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)	34,200.98
湖北新盖世信息科技有限公司	6,365.62
国开(湖北)投资有限公司	5,928.07
武汉花山生态新城投资有限公司	138,178.27
武汉泰然生物谷有限公司	28,952.90
湖北集成电路产业投资基金股份有限公司	201,461.99
湖北长江书法艺术发展有限公司	6,398.15
武汉国科量子通信网络有限公司	1,958.49
武汉光谷国际医疗有限责任公司	16,971.72
其他	4,194.93
小计	<b>1,372,367.80</b>
<b>合计</b>	<b>1,391,058.62</b>

总体而言，发行人长期股权投资符合国家支持的产业政策方向和东湖高新区战略发展规划，具有较好的发展前景，未来收益能力较高，其中很多优质股权投资项目均有上市计划，预计将为发行人带来较好的投资回报。

#### (7) 投资性房地产

发行人的投资性房地产主要为发行人及其子公司拥有的用于出

租的公寓、厂房、办公楼等房屋建筑物。2016-2018年末及2019年9月末,发行人投资性房地产分别为411,840.48万元、732,952.20万元、819,114.37万元和819,099.59万元,占总资产的比例分别为3.63%、6.00%、5.94%和5.31%。2017年末和2018年末发行人投资性房地产账面余额分别较上一年末增长77.97%和11.76%,主要是因为随着高新区内配套设施建设的推进,公司持有的可供出租的公寓、厂房、办公楼等投资性房地产快速增加所致。2019年9月末发行人投资性房地产较2018年末减少14.78万元,降幅为0.00%,基本保持稳定。

#### (8) 固定资产

发行人的固定资产由房屋建筑物、机器设备、运输工具、电子设备、办公设备等构成。2016-2018年末及2019年9月末,发行人固定资产账面价值分别为255,422.30万元、161,731.59万元、159,003.85万元和133,429.87万元。2017年末固定资产较2016年末减少93,690.71万元,降幅为36.68%,主要系公司部分房屋、建筑物由固定资产转为其他非流动资产所致。2018年末发行人固定资产账面余额分别较上年末下降1.69%,基本保持稳定。2019年9月末发行人固定资产账面余额较上年末减少25,573.97万元,降幅16.08%。

#### (9) 在建工程

2016-2018年末及2019年9月末,发行人在建工程余额分别为309,188.31万元、195,881.77万元、309,228.41万元和390,896.79万元。2017年末在建工程较2016年末减少113,306.54万元,降幅为

36.65%，主要是因为公租房等项目完工转入固定资产，使得当期的在建工程余额下降。2018年末在建工程较2017年末增加113,346.64万元，增幅为57.86%，主要由于东湖综保区首期启动区投资增加所致。2019年9月末在建工程较2018年末增加81,668.37万元，增幅为26.41%，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。

截至2018年末，发行人重大在建工程明细情况如下：

### 截至2018年末公司重大在建工程情况

单位：万元、%

工程项目名称	账面余额	占比
光谷科技会展中心	159,330.07	51.53
东湖综保区首期启动区	100,166.41	32.39
光谷科技大厦	9,823.27	3.18
光电创新园	8,004.53	2.59
moto 摩托罗拉武汉项目	8,229.67	2.66
信息管网工程	6,052.04	1.96
水产品项目	3,671.57	1.19
海洋院	1,515.99	0.49
上海风语筑展示股份有限公司	1,984.50	0.64
现代世贸中心2号楼	2,309.12	0.75
其他	8,141.23	2.63
<b>合计</b>	<b>309,228.41</b>	<b>100.00</b>

#### (10) 其他非流动资产

2016-2018年末及2019年9月末，其他非流动资产分别为2,013,766.16万元、3,369,725.34万元、4,532,347.19万元和5,305,121.67万元，占总资产比例分别为17.73%、27.60%、32.87%和34.38%，占比相对较高。公司的其他非流动资产是由代建项目、统借转贷款项和代管资产构成，其中代建项目主要为公司承担的武汉市东湖新技术开

发区市政建设工程；统借转贷款项为公司的孙公司武汉东湖新技术开发区生产力促进中心作为承建商，以统借统还方式融资承建的富士康产业园配套设施建设项目；代管资产系根据武汉东湖新技术开发区管委会《关于武汉软件产业基地有限公司重组的专题会议纪要》（武汉东湖新技术开发区管委会办公室专题会议纪要 2006〔26〕号）精神，发行人孙公司武汉东湖新技术开发区生产力促进中心代表武汉东湖新技术开发区管委会对软件产业公共服务与技术支撑平台工程项目资产履行出资人职责，并对此项资产进行代管。

### 截至 2018 年末发行人其他非流动资产构成情况

单位：亿元

项目类型	账面金额
代建项目	436.05
统借转贷项目	0.50
代管资产	0.35
其他	16.34
合计	453.23

截至 2018 年末，发行人其他非流动资产中前十大代建项目如下：

### 截至 2018 年末发行人其他非流动资产中前十大代建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	账面余额	项目类型	项目性质
1	有轨电车	41.19	轨道交通	代建
2	中心城项目	35.88	道路、管网等基础设施	代建
3	生物城二期	35.87	产业园配套基础设施	代建
4	地铁工程	21.78	轨道交通	代建
5	棚户区改造	19.14	保障房	代建
6	东湖通道（梅园-喻家湖路）	18.46	道路	代建
7	高新区道排和桥梁项目	15.00	道路、桥梁及排水设施	代建
8	高新区道路	13.37	基础设施	代建
9	农民安置房项目	11.53	保障房	代建
10	工业园及配套设施项目工程	10.02	工业园配套基础设施	代建

-	合计	222.24	-	-
---	----	--------	---	---

从短期来看，发行人资产流动性较好，有较为充足并且稳定的货币资金，能保障公司正常的经营活动，这也将有力支持发行人各项业务的发展；从长期来看，随着武汉市东湖新技术开发区的经济发展加快，发行人将获得大量的工程建设项目，其在建项目总量将不断增加，资产规模将进一步增长。

## 2、负债结构分析

发行人近三年及一期末的负债总额分别为 7,521,761.44 万元、7,883,232.78 万元、8,439,621.47 万元和 9,631,997.85 万元。发行人近三年及一期末的资产负债率基本保持稳定，分别为 66.22%、64.56%、61.21% 和 62.42%。

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人的流动负债分别为 2,352,312.64 万元、2,277,610.23 万元、2,165,086.24 万元和 2,089,824.64 万元，占负债总额的比例分别为 31.27%、28.89%、25.65% 和 21.70%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司的流动负债主要由预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，分别占负债总额的 3.98%、7.27%、12.29%。

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人的非流动负债分别为 5,169,448.80 万元、5,605,622.55 万元、6,274,535.23 万元和 7,542,173.21 万元，占负债总额的比例分别为 68.73%、71.11%、74.35% 和 78.30%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司的非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成，分别占负债总额的 45.83%、14.07% 和 13.84%。

### (1) 预收款项

发行人的预收款项主要系发行人及子公司收到的预付代建工程款。2016-2018年末及2019年9月末，发行人的预收款项分别为371,474.32万元、358,652.08万元、335,830.30万元和408,657.98万元，2017年末预收款项较2016年末下降12,822.25万元，降幅为3.45%；2018年末预收款项较2017年末下降22,821.78万元，降幅为6.36%；2019年9月末预收款项较2018年末增长72,827.68万元，增幅为21.69%，主要系子公司光谷建投预收工程款增长所致。

#### 截至2018年末发行人前五大预收款项情况

单位：万元

项目	金额	未偿还或结转的原因
武汉东湖新技术开发区土地储备中心	107,774.24	项目未完工
武汉市财政局东湖开发区分局	11,558.58	项目未完工
武汉天兴洲道桥投资有限公司	10,839.39	项目未完工
武汉市城市建设投资开发集团有限公司	7,912.58	项目未完工
武汉九夫鑫源科贸有限公司	5,250.00	项目未完工
合计	143,334.79	-

### (2) 其他应付款

2016-2018年末及2019年9月末，发行人的其他应付款分别为924,345.88万元、719,540.36万元、613,617.09万元和498,382.49万元，呈逐渐下降的态势。2017年末其他应付款较2016年减少204,805.51万元，降幅为22.16%，主要系公司与东湖开发区土地储备中心的往来款大幅减少所致。2018年末其他应付款较2017年减少105,923.27万元，降幅为14.72%，主要系公司与武汉市财政局东湖开发区分局的地方债置换借款资金。2019年9月末其他应付款较2018

年末减少 115,234.60 万元，降幅为 18.78%，主要系应付武汉市财政局东湖开发区分局往来款项大幅下降所致。

### 截至 2018 年末发行人前五大其他应付款项目情况

单位：万元

项目	期末余额	款项产生原因
武汉市财政局东湖开发区分局	255,479.15	地方债置换资金
中铁十一局集团有限公司	39,984.47	项目工程款
武汉市市政建设集团有限公司	34,869.06	项目工程款
武汉地铁集团有限公司	23,000.00	项目工程款
湖北城际铁路有限责任公司	15,000.00	经营性往来款
合计	<b>3,683,32.68</b>	-

#### (3) 一年内到期的非流动负债

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 886,193.14 万元、870,541.00 万元、1,036,875.51 万元和 1,122,714.90 万元，占总负债的比例分别为 11.78%、11.04%、12.29% 和 11.66%。报告期内，公司一年内到期的非流动负债主要系一年内到期的长期借款和融资租赁款，其中以一年内到期的长期借款为主。截至 2018 年末，发行人一年内到期的长期借款金额合计 953,738.24 万元，占一年内到期的非流动负债的比例为 91.98%。其余主要系一年内到期的应付融资租赁款。

#### (4) 长期借款

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人的长期借款分别为 3,980,463.74 万元、4,216,464.68 万元、3,868,105.06 万元和 4,068,986.68 万元，占负债总额的比例分别为 52.92%、53.49%、45.83% 和 42.24%。发行人报告期内长期借款金额始终保持在较高水平，主要是为满足公

司各项业务发展的资金需求，银行贷款增加所致。

#### （5）应付债券

2016-2018年末及2019年9月末，发行人的应付债券余额分别为140,179.16万元、243,671.42万元、1,187,036.12万元和1,959,222.84万元，占负债总额的比例分别为1.86%、3.09%、14.07%和20.34%。2017年、2018年及2019年9月末，发行人应付债券余额分别较上期末增长103,492.25万元、943,364.70万元和772,186.72万元，增幅分别为73.83%、387.15%和65.05%，持续快速增长，主要原因是发行人持续改善债务结构、提高直接融资占比，报告期内发行了多期债券产品所致。截至本期债券募集说明书签署之日，发行人已发行尚未偿付的债券情况详见本期债券募集说明书“第十一条已发行尚未兑付的债券”。

#### （6）长期应付款

2016-2018年末及2019年9月末，发行人的长期应付款余额分别为949,179.17万元、1,086,563.38万元、1,167,722.50万元和1,279,377.15万元，占负债总额的比例分别为12.62%、13.78%、13.84%和13.28%。发行人长期应付款主要构成包括融资租赁借款、信托融资、基金融资等其他借款。近三年及一期末，发行人长期应付款余额变动幅度不大。

#### 截至2018年末发行人长期应付款情况

单位：万元

项目	金额
应付融资租赁款	253,292.10
其他借款	867,580.00
其中：厦门国际信托借款	334,000.00
平安金融借款	334,000.00
合计	<b>1,120,872.10</b>

注：此处的长期应付款为发行人的长期应付款科目，不含专项应付款科目。

从负债结构来看，发行人的负债以长期负债为主，债务结构与行业特征一致，能够为公司各项业务的开展提供有力的资金支持。但是，发行人的长期负债主要为商业银行贷款，发行公司债券一方面能够拓宽发行人的融资渠道，调整公司的债务结构，降低财务风险；另一方面能为公司进一步获取长期经营性资产提供期限匹配的资金。

## 五、发行人资产情况分析

## (一) 土地使用权情况

## 截至2018年末发行人土地使用权明细表

单位：平方米、万元、元/平方米

土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型	用途	面积	账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司	作价出资	武新国用(2014)第088、089号	高新大道以南、光谷三路以西	出让	工业用地	194,089.66	31,654.53	初始作价入股时是按照评估法入账,后补缴出让金	692.64	19,920.51	是	存货
	作价出资	鄂(2016)武汉市东开工不动产权第0051401号		出让		91,987.52			692.64		否	
	作价出资	武新国用(2014)第022号		出让		57,184.91			692.64		是	
	作价出资	鄂(2018)武汉市东开工不动产权第0071851号		出让		106,389.82			692.64		否	

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

土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型	用途	面积	账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
武汉未来科技城投资建设有限公司	协议出让	武新国用(2012)第098号	高新大道以北、珊瑚路以东	出让	工业用地	130,770.46	6,299.91	成本法	481.75	6,299.91	是	存货、投资性房地产
	协议出让	武新国用(2012)第099号				200,784.09	9,672.85		481.75	9,672.85	是	
博乐市居安地产有限公司	协议出让	博乐市国用(2012)第248号	博乐市健康路南侧、星火干渠西侧	出让	住宅	38,400.98	7,650.00	成本法	789.88	7,650.00	是	存货
	协议出让	博乐市国用(2012)第249号		出让	住宅	58,448.60					是	
湖北省科技投资集团	协议出让	武新国用(2010)第614号	关山大道以西,南环铁路以南	出让	工业用地	59,508.39	-	购买房产	-	-	否	投资性房地产

土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型	用途	面积	账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
有限公司	协议出让	武新国用(商2006)第1518号	东湖开发区关山一路1号	出让	工业用地	17,731.75	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(2013)第007号	高新三路以南,佛祖岭二路以东	出让	工业用地	48,936.76	1,621.70	成本法	331.39	1,621.70	否	
	协议出让	武新国用(2014)第005号	高新六路以南、佛祖岭二路以西	出让	工业用地	108,501.29	6,620.83	成本法	610.21	6,620.83	否	
湖北省科技投资集团有限公司	协议出让	武新国用(2007)第027号	东湖开发区华工科技园内	转让	工业用地	1,107.73	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(2014)第015号	流芳园路以北、九夫小路以东	出让	工业用地	39,844.00	-	购买房产	-	-	否	

土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型	用途	面积	账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
	协议出让	武新国用(2014)第063号	高新大道以北、光谷四路以东	出让	公共管理与公共服务用地	82,851.55	7,887.47	成本法	952.00	7,887.47	否	
	协议出让	武新国用(2007)第143号	江夏经济开发区两湖大道	出让	工业用地	18,467.30	-	购买房产	-	-	否	
武汉光谷资产管理有限公司	协议出让	武新国用(商2010)第07066号	东湖开发区关山一路1号IT服务中心1层03号	出让	工业用地	693.64	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商2010)第07196号	东湖开发区关山一路1号IT服务中心1层04号	出让	工业用地	12.48	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(商2010)第07197号	东湖开发区关山一路1号IT	出让	工业用地	777.47	-	购买房产	-	-	否	

土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型	用途	面积	账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
			服务中心2层03号									
	协议出让	武新国用(商2010)第07198号	东湖开发区关山一路1号IT服务中心3层03号	出让	工业用地	777.47	-	购买房产	-	-	否	
武汉东湖综合保税区建设投资有限公司	招拍挂	武汉市东开不动产权第0038026号	谭鑫培小路以东、高新六路以南	出让	工业用地	132,162.98	5,964.02	成本法	451.26	5,964.02	否	
	协议出让	武新国用(2012)第104号	光谷三路以东、谭鑫培小路以西、清风路以南	出让	仓储	100,924.54	2,366.60	成本法	234.49	2,366.60	否	
	协议出让	武新国用(2012)第105号	光谷三路以东、谭鑫培小路以西、宗黄路以南	出让	仓储	72,312.46	1,695.65	成本法	234.49	1,695.65	否	
	协议	武新国用(2013)第78号	光谷三路以西沪蓉高速以北	出让	工业用地	73,675.45	3,580.58	成本法	485.99	3,580.58	否	

土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型	用途	面积	账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
	出让											
	招拍挂	武新国用(2014)第056号	光谷四路以西清风路以南	出让	仓储	66,071.58	2,907.94	成本法	440.12	2,907.94	否	
武汉光谷生物医药产业园发展有限公司	作价出资	相关土地证书的手续正在完善中	神墩二路以南、高新二路以北	出让	工业用地	154,439.57	12,174.35	评估法		-	是	
	作价出资	相关土地证书的手续正在完善中	神墩二路以南、珊瑚路以东	出让	工业用地	115,447.40		评估法	-		是	
湖北省科技投资集团有限公司	协议出让	武新国用(2014)第062号	高新三路以北、高新二路以南	出让	文体用地	107,039.35	10,008.18	成本法	935.00	10,008.18	否	其他非流动资产
	协议	鄂(2017)武汉市东开不动	未来一路以东、科	出让	工业用地	26,739.95	1,305.00	成本法	488.03	1,305.00	否	在建工程

土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型	用途	面积	账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
	出让	产第0071146号	技三路以北									
	协议出让	武新国用(2012)第096号	佛祖岭二路以东、流芳园路以北	出让	工业用地	39,004.93	1,032.00	成本法	264.58	1,032.00	否	固定资产
	协议出让	武新国用(2010)第598号	东湖开发区珞瑜路546号	出让	机关团体用地	23,751.35	-	购买房产	-	-	否	
武汉光谷建设投资有限公司	协议出让	武国用(2007)第029号	武昌区杨园街联盟路8号	出让	城镇单一住宅用地	58.40	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	武新国用(2010)第022号	东湖开发区珞瑜路548号(武汉科技会展中心一期)	出让	综合用地	7,594.08	-	购买房产	-	-	是	

土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型	用途	面积	账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
	协议出让	江国用（交2010）号第172945号	江汉区武汉广场写字楼39层13室	出让	商服用地	6.46	-	购买房产	-	-	否	
	协议出让	江国用（交2010）号第172944号	江汉区武汉广场写字楼39层08室	出让	商服用地	5.00	-	购买房产	-	-	否	
武汉龙泰销售服务有限公司	协议出让	武新国用（2010）第054号	光谷一路以东，高新大道以南	出让	工业用地	21,924.18	1,265.68	成本法	577.30	1,265.68	是	无形资产
武汉光电工业技术研究院有限公司	招拍挂	武汉市东开不动产权第0039018号	武汉东湖新技术开发区韩杨路以东、里沟路以南	出让	工业用地	28,216.79	1,026.48	成本法	363.78	1,026.48	否	无形资产

土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型	用途	面积	账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
武汉光谷中心城建设投资有限公司	招拍挂	武汉市东开不动产权第0013620号	高新大道以南、棠浦路以东、二泉街以北、枫杨路以西	出让	商务金融用地	15,203.85	6,626.18	成本法	4,358.23	6,626.18	否	无形资产
	招拍挂	武汉市东开不动产权第0013670号	高新大道以北、光谷六路以西	出让	文化娱乐用地	54,361.81	8,743.55	成本法	1,608.40	8,743.55	否	
武汉东湖综合保税区建设投资有限公司	协议出让	武新国用(2012)第067号	东园南路以北、光谷三路以东	出让	仓储	93,346.53	2,186.11	成本法	234.19	2,186.11	否	无形资产
	协议出让	武新国用(2012)第066号	东园南路以北、光谷三路以东	出让	仓储	83,378.75	1,952.67	成本法	234.19	1,952.67	否	
	协议	鄂2018武汉市东开不动产	东湖新技术开发区	出让	工业用地	108,040.34	4,384.72	成本法	390.04	4,214.00	否	

土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型	用途	面积	账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
	出让	权第 0004143 号	高新六路以南、台山溪小路以东									在建工程
	协议出让	鄂 2018 武汉市东开不动产权第 0054071 号	宗黄路以南，台山溪东路以东	出让	工业用地	132,929.93	5,395.16	成本法	390.06	5,185.00	否	
武汉长江融达电子有限公司	协议出让	武汉市东开不动产权第 0056138 号	武汉东湖新技术开发区佛祖岭二路以西、宗黄路以北	出让	工业用地	48,571.62	3,093.92	成本法	503.33	3,093.92	否	无形资产
	协议出让	武汉市东开不动产权第 0058778 号-0058781 号	武汉东湖新技术开发区佛祖岭三路 28 号高新二期（新厂一期）建设项目动力中心、	出让	工业用地/其他						否	

土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型	用途	面积	账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
			机工间、 冲压间、 油漆间									
	协议出让	武汉市东开不动产权第0046324号-0046326号-0046328号	武汉东湖新技术开发区佛祖岭三路28号高新二期（新厂一期）建设项目质检研发工艺电子配装楼1层（4）报警阀室、（3）消防监控室、（2）信息中心室、配装楼1-8层（1）室	出让	工业用地/其他	12,897.89					否	
光谷置业（武	协议	武新国用（2007）038号	东湖开发区东一产业园	出让	住宅	170,534.50	3,907.81	成本法	987.50	16,840.36	否	无形资产、

土地使用权人	取得方式	权证编号	坐落位置	证载类型	用途	面积	账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额	抵押状况	入账科目
汉)有限公司	出让											投资性房地产等
之寓置业有限公司	协议出让	鄂(2018)武汉市东开不动产权第0077143号	东湖新技术开发区九峰二路以北、顶冠峰路以西	出让	城镇住宅用地	192,422.34	39,716.45	成本法	1,984.28	38,182.00	否	无形资产
合计	-	-	-	-	-	<b>3,393,911.37</b>	<b>206,900.34</b>	-	-	<b>193,944.68</b>	-	-

注：上表中部分土地使用权的价值已计入对应的投资性房地产和固定资产账面价值。

## （二）投资性房地产情况

截至2018年末，发行人投资性房地产金额为819,114.37万元，占资产总额的比重为5.94%，低于30%。

## （三）主要在建工程情况

截至2018年末，发行人主要在建工程情况如下：

### 截至2018年末前五大在建工程明细

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	光谷科技会展中心	园区建设	36个月	否	15.93
2	东湖综保区首期启动区	园区建设	36个月	否	10.02
3	光谷科技大厦	园区建设	36个月	否	0.98
4	moto 摩托罗拉武汉项目	园区建设	36个月	否	0.82
5	光电创新园	园区建设	36个月	否	0.80

## （四）应收款项情况

### 1、应收账款

截至2018年末，公司应收账款为777,986.40万元，其中应收账款金额前五名单位情况如下：

### 截至2018年底应收账款金额前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	金额	坏账准备	账龄	产生原因	占应收账款总额的比例
武汉市财政局东湖开发区分局	679,194.01	-	1年以内	代建项目工程款	86.87
武汉东湖新技术开发区管理委员会	68,550.15	-	1-5年	代建管理费	8.77
武汉东湖新技术开发区土地储备中心	3,910.71	-	5年以上	往来款	0.50
武汉工交职业学院	2,295.81	-	5年以上	工程款	0.29
阳光部落有限公司	391.03	391.03	5年以上	工程款	0.05

合计	754,341.71	391.03	-	-	96.48
----	------------	--------	---	---	-------

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

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

3、发行人应收阳光部落有限公司款项系早期代建工程款项，账龄较长，现已全额计提减值准备。

截至 2018 年末，发行人应收账款的主要构成均为经营性款项，除对阳光部落有限公司应收工程款未回收外，其余主要应收账款均按计划正常回收，未来发行人将进一步加大应收账款催收力度，缩短应收账款回款周期。

## 2、其他应收款

截至 2018 年末，公司其他应收款为 1,407,614.69 万元，其中其他应收款前五名单位明细情况如下：

### 截至 2018 年末其他应收款金额前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	金额	坏账准备	账龄	产生原因	占其他应收款总额的比例
武汉市财政局东湖开发区分局	413,965.13	-	0-3年	往来款	29.24
东湖开发区土地储备中心	315,166.16		1-6年	往来款	22.26
武汉市东湖新技术开发区管理委员会	262,041.67	-	0-6年	往来款	18.52
武汉光谷地产有限公司	63,659.14	-	2年以上	往来款	4.50
武汉天马微电子有限公司	50,000.00		1年以内	往来款	3.53
合计	1,104,832.10	-	-	-	78.05

截至 2018 年末，发行人金额较大的其他应收款中除武汉光谷地产

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

### 3、长期应收款

截至2018年末，发行人长期应收款余额71,429.04万元，系发行人对浙江亚太药业股份有限公司（以下简称“浙江亚太”）、蔚来能源投资（湖北）有限公司（以下简称“湖北蔚来”）签订的投资协议项下投资款，并约定由对方在不超过5年的时间内进行回购。前述长期应收款系正常投资行为，且履行了必要的内部决策程序，签署了相关协议，不违反法律、法规等强制性规定。

发行人于2017年11月与浙江亚太签署了《武汉光谷亚太药业有限公司增资协议》及补充协议，约定由发行人向武汉光谷亚太药业有限公司（以下简称“光谷亚太”）增资4亿元，投资期不超过5年，采取到期由浙江亚太回购的方式实现退出。由于光谷亚太经营情况不佳，发行人正与浙江亚太洽谈提前回购事宜。

### （五）非经营性资产情况

截至2018年末，发行人实收资本及资本公积等资本来源于股东投入的货币资金、注入的股权资产和实物资产等。截至2018年末，发行人

非经营性资产为 1.38 亿元，具体如下：

根据武汉东湖新技术开发区管委会 2006 年 8 月《关于武汉软件产业基地有限公司重组的专题会议纪要》（武汉东湖新技术开发区管委会办公室专题会议纪要 2006〔26〕号）精神，生产力中心代表武汉东湖新技术开发区管委会对软件产业公共服务与技术支撑平台工程项目资产 0.35 亿元履行出资人职责，对此项资产进行代管。由于发行人代管的软件产业公共服务与技术支撑平台工程项目资产未来处置变现很难，而预期无法为发行人带来经济利益流入，因此发行人认定其作为非经营性资产。

根据发行人、武汉市东湖高新区管委会教育文化局与光谷置业（武汉）有限公司签订的《关于中芯幼儿园、中芯学校相关权利移交东新区教育文化卫生局管理的协议》：中芯幼儿园、中芯学校、体育馆将无偿移交给武汉市东湖高新区管委会教育文化局，但所有权仍归属于光谷置业（武汉）有限公司。光谷置业（武汉）有限公司自移交之日 2013 年 6 月起不再计提折旧，并将账面净值转入其他非流动资产；中芯学校扩建 2014 年度从在建工程转入，不计提折旧，中芯幼儿园、中芯学校 2018 年末账面价值 1.03 亿元；由于以上资产未来处置变现很难，预期无法为发行人带来经济利益流入，因此发行人认定其作为非经营性资产。

扣除前述合计 1.38 亿元非经营性资产后，发行人有效净资产余额为 533.43 亿元。

## 六、负债情况分析

### (一) 有息负债余额

截至2019年9月末，公司有息负债规模合计为8,730,801.57万元，发行人有息负债的综合融资成本均未超过同期银行贷款基准利率2倍。

### (二) 有息负债期限结构

截至2019年9月末，发行人有息负债期限结构如下：

单位：万元、%

序号	项目	金额	占比
1	一年内到期的有息债务	1,123,214.90	12.86
2	一年以上到期的有息债务	7,607,586.67	87.14
-	合计	<b>8,730,801.57</b>	<b>100.00</b>

### (三) 有息负债信用融资与担保融资的结构

截至2019年9月末，公司银行借款信用融资与担保融资的构成如下：

单位：万元、%

序号	项目	金额	占比
1	信用借款	5,361,991.15	61.41%
2	保证借款	1,228,950.00	14.08%
3	质押借款	1,177,019.24	13.48%
4	抵押借款	1,331,241.18	15.25%
-	合计	<b>8,730,801.57</b>	<b>100.00%</b>

注：其中13,700.00万元既是保证借款又是抵押借款，354,700.00万元既是保证借款又是质押借款。

## 七、对外担保情况

截至2018年末，发行人对外担保情况如下：

### 截至2018年末发行人对外担保情况

担保	被担保方	被担保企业	关联关系	担保金额	担保类型	担保方式	担保期限	反担
----	------	-------	------	------	------	------	------	----

方	业类型						保措施	
湖北省科技投资集团有限公司	武汉东湖新技术开发区发展总公司	国有企业	非关联方	7,000.00	银行借款	信用担保	2018.3-2019.3	无
				10,000.00	银行借款	信用担保	2018.4-2019.4	
				7,000.00	银行借款	信用担保	2018.3-2019.3	
				10,000.00	银行借款	信用担保	2018.3-2019.3	
				11,000.00	银行借款	信用担保	2018.1-2019.1	
	武汉高科国有控股集团有限公司	国有企业	非关联方	20,000.00	银行借款	信用担保	2018.10-2019.10	无
				10,000.00	银行借款	信用担保	2018.9-2019.9	
				9,000.00	银行借款	信用担保	2016.12-2019.10	
				19,500.00	银行借款	信用担保	2016.7-2019.7	
				9,700.00	银行借款	信用担保	2016.5-2019.5	
				50,000.00	银行借款	信用担保	2016.6-2021.6	
				500.00	银行借款	信用担保	2018.5-2021.5	
	9,500.00	银行借款	信用担保	2018.9-2019.9				
	武汉左岭新城开发投资有限公司	国有企业	非关联方	157,000.00	银行借款	信用担保	2016.1-2031.1	无
				30,000.00	银行借款	信用担保	2016.6-2021.6	
				40,000.00	银行借款	信用担保	2017.1-2027.1	
	武汉新芯集成电路制造有限公司	国有企业	关联方 (参股公司)	32,242.00	银行借款	信用担保	2014.12-2021.12	无
	武汉葛化集团有限公司	国有企业	非关联方	29,900.00	银行借款	信用担保	2015.5-2020.5	无
				27,500.00	银行借款	信用担保	2015.12-2018.12	
				44,950.00	银行借款	信用担保	2016.4-2019.4	
				40,000.00	银行借款	信用担保	2016.8-2021.8	
	武汉华星光电技术有限公司	民营企业	关联方 (参股公司)	232,000.00	银行借款	信用担保	2016.2-2021.2	无
				250,000.00	银行借款	信用担保	2016.2-2021.2	
221,364.29				银行借款	信用担保	2017.12-2025.12		
武汉蔚来能源有限公司	民营企业	关联方 (参股公司)	10,000.00	银行借款	信用担保	2018.1-2021.1	资产抵押	
			10,000.00	银行借款	信用担保	2017.12-2018.12		
湖北集成电路产业投资基金股份有限公司	国有企业	关联方 (参股公司)	16,000.00	银行借款	信用担保	2018.5-2023.5	无	
合计			1,458,156.29	-	-	-	-	

1、武汉高科国有控股集团有限公司

武汉高科国有控股集团有限公司（以下简称“武汉高科”）成立于2001年1月15日，注册资本为150,000.00万元，法定代表人为黄峰，经营范围为开展高新技术产业、城市基础设施、环保、生态农业、商贸、旅游等领域的投资；电子产品批发；文化创意产业及衍生产品开发和销售；房地产开发；商品房销售；物业管理及配套服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

武汉高科的控股股东和实际控制人均为武汉东湖新技术开发区管理委员会，该公司主要从事东湖高新区内各科技园区建设运营和土地开发，并对园区内企业进行投资，发挥产业引导和扶植作用。该公司为东湖高新区内第二大区属国有企业，资产规模和经营规模相对较小。

## 2、武汉东湖新技术开发区发展总公司

武汉东湖新技术开发区发展总公司（以下简称“东湖发展”）成立于1991年2月21日，注册资本为125,000.00万元，法定代表人为黄峰，经营范围为对高新技术产业、城市基础设施、环保、生态农业、商贸、旅游行业的投资；高新技术的研制、开发、技术服务；钢材、机电产品、汽车配件、建筑材料、装饰装璜材料、通讯设备、纺织品零售兼批发；房地产开发和商品房销售（暂定级）。（国家有专项规定的从其规定）兼营承接通讯工程安装、设计。（国家有专项规定的从其规定）。

东湖发展的控股股东为武汉高科，实际控制人为武汉市东湖新技术开发区管理委员会。

### 3、武汉左岭新城开发投资有限公司

武汉左岭新城开发投资有限公司（以下简称“左岭开发”）成立于 2011 年 3 月 9 日，注册资本为 50,000.00 万元，法定代表人为高翔，经营范围为对高新技术产业、城市基础设施、环保、生态农业、商贸、旅游等领域的投资；物业管理、土地整理及开发；房地产开发；商品房销售。（上述经营范围中国家有专项规定的项目经国家审批后或凭许可证在核定期限内经营）。

左岭开发的控股股东为东湖发展，实际控制人为武汉市东湖新技术开发区管理委员会。

### 4、武汉新芯集成电路制造有限公司

武汉新芯集成电路制造有限公司（以下简称“武汉新芯”）成立于 2006 年 4 月 21 日，注册资本为 555,700.00 万元，法定代表人为杨道虹，经营范围为集成电路及相关产品的生产、研发、设计、销售；货物进出口、代理进出口、技术进出口。（国家禁止或限制的货物或技术除外）。

武汉新芯的控股股东为长江存储科技有限责任公司（以下简称“长江存储”）。长江存储为湖北紫光国器科技控股有限公司、国家集成电路产业投资基金股份有限公司、湖北国芯产业投资基金合伙企业（有限合伙）和发行人共同设立的高新技术企业，是我国目前领先的存储器芯片设计与制造公司。

### 5、武汉葛化集团有限公司

武汉葛化集团有限公司（以下简称“葛化集团”）成立于 1991 年 9 月 10 日，注册资本为 500,000.00 万元，法定代表人为郭唐明，经营范围为授权范围内国有资产经营管理；土地整理；基础设施建设、配套服务设施建设；产业园区建设、开发及管理；产权、实业投资与资产管理；房地产开发及商品房销售；拆迁、还建安置；对清洁能源项目投资、对加气站项目投资、对汽车充电站项目投资；供热、供蒸气、供水（凭相关资质经营）；污水处理；物业管理；仓储（化学危险品除外）；物流；信息咨询、投资咨询；百货、五金交电、建筑及装饰材料、金属材料批发兼零售；组织企业所需设备、原辅材料的生产、供应及销售；经营企业生产、科研所需设备、原辅材料及相关技术的进出口业务；化工产品制造；汽车货运；汽车维修（仅供持有许可证的分支机构使用）；承办中外合资经营、合作生产“三来一补”业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

葛化集团的控股股东和实际控制人均为武汉东湖新技术开发区管理委员会。

## 6、武汉华星光电技术有限公司

武汉华星光电技术有限公司（以下简称“武汉华星”）成立于 2014 年 5 月 20 日，注册资本为 876,000.00 万元，法定代表人为赵军，最终控股股东为 TCL 集团股份有限公司，经营范围为第 6 代低温多晶硅（LTPS）、氧化物（OXIDE）液晶显示器（LCD）/有机发光二极管

(AMOLED) 显示面板、模组及相关衍生产品的设计、研发、生产、销售、技术服务及仓储；工程建设；项目开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口（不含国家禁止或限制进出口的货物或技术）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

武汉华星在东湖高新区投资建设了一条设计产能为“3 万大片/月、3-12 英寸、400PPI 以上的高端智能手机和移动 PC 显示面板”项目，目前项目进展顺利，项目满产后，将实现年产中小尺寸显示面板或模组约 8,800 万片，产值超百亿元。武汉华星投资方向符合国家重大产业政策和国家战略，受到国家、湖北省和武汉市的大力支持，预期收益良好，代偿风险可控。

#### 7、武汉蔚来能源有限公司

武汉蔚来能源有限公司（以下简称“武汉蔚来”）成立于 2017 年 5 月 27 日，注册资本为 78,400.00 万元，法定代表人为秦力洪，经营范围为在国家允许投资的新能源、电力等能源相关产业、产品的运营及管理。电动汽车充换电基础设施的规划、研发、设计。换电站、充电桩和储能系统相关设备及零部件的研发、生产、销售、运营（不含能量型动力电池制造），移动充电车的研发、采购、销售、运营、车辆租赁,与上述业务相关的技术咨询、贸易、运输、工程安装、维修服务。充电桩的安装、维护。云平台和大数据的技术开发、技术咨询、技术服务、技术推广；基础软件服务；互联网信息服务。动力电池采购、租赁、销售及回收。移动充换电服务、购售电及相关服务。（不含电网建设和运营）。（上

述经营范围不涉及外商投资准入特别管理措施；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

武汉蔚来系蔚来能源投资（湖北）有限公司与发行人共同投资设立的高新技术企业，其控股股东为蔚来能源投资（湖北）有限公司。

#### 8、湖北集成电路产业投资基金股份有限公司

湖北集成电路产业投资基金股份有限公司（以下简称“湖北集成”）成立于 2015 年 8 月 5 日，注册资本为 50,000.00 万元，法定代表人为冯鹏熙，经营范围为股权投资；企业管理咨询；投资咨询（不含证券、期货）；从事非证券类股权投资活动及相关的咨询服务业务（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

湖北集成系武汉金融控股（集团）有限公司与发行人共同投资设立的高新技术产业投资公司，其控股股东为武汉金融控股（集团）有限公司。湖北集成以湖北省、武汉市、东湖高新区三级财政资金为引导，吸引社会资金参与，多元化、市场化运作，致力于打造一流的高新技术股权基金和金融服务平台，通过市场化运作，重点支持国家重点项目发展。

总体而言，截至 2018 年末，上述对外担保对象中武汉东湖新技术开发区发展总公司、武汉高科国有控股集团有限公司、武汉左岭新城开发投资有限公司和武汉葛化集团有限公司均为东湖高新区管委会实际控制的国有企业，发行人对上述公司的担保金额合计为 542,550.00 万元，

占发行人对外担保总额的 36.85%。上述企业生产经营情况良好，偿债能力较强。

此外，截至 2018 年末，发行人对重大产业项目的担保合计为 915,606.29 万元，占到对外担保总额的 62.19%，主要系对武汉华星光电技术有限公司（以下简称“武汉华星”）、湖北集成电路产业投资基金股份有限公司（以下简称“湖北集成”）、武汉新芯集成电路制造有限公司（以下简称“武汉新芯”，系长江存储科技有限公司子公司）和武汉蔚来能源有限公司（以下简称“蔚来能源”）的银行借款提供的信用担保。发行人对武汉华星、湖北集成、武汉新芯和蔚来能源提供的担保符合国家重大产业政策的发展方向，是配合东湖新技术开发区重点招商引资项目的重大举措。

截至 2018 年末，除上述已披露事项外，发行人不存在其他对外担保情况，不存在对外承担差额补偿义务的情况。

## 八、受限资产情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人受限资产情况如下：

### 截至 2018 年末发行人受限资产情况

单位：万元

序号	抵质押物	贷款银行	账面价值	评估价值	贷款总额	贷款余额	期限
1	公租房及配套设施项目土地及部分在建工程（武新国用（2011）第 190 号）；中小企业园土地及部分在建工程：武新国用（2011）191 号	国家开发银行	59,975.00	9,347.06	26,000.00	8,000.00	2011.8-2021.8
2		国家开发银行		6,980.00	23,600.00	9,450.00	2012.1-2022.1

3	生物城创新园 CRO、B3-1、B3-2、B3-3、展示接待中心、B5 栋房地产和武新国用(2014)第 088 号土地证	工商银行	60,874.95	72,691.91	49,000.00	19,000.00	2015.12-2020.12
4	生物城创新园 B4、B14 栋房地产	工商银行	23,901.35	21,273.26	10,000.00	5,000.00	2016.12-2019.12
5	鄂(2016)武汉市东开不动产第 0001121 号	工商银行	6,872.51	7,092.85	35,000.00	35,000.00	2016.6-2019.6
6	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	16,921.00	34,315.00	32,000.00	17,500.00	2012.6-2022.6
7	武汉未来科技城起步区一期在建工程	国家开发银行	190,000.00	275,000.00	165,000.00	50,000.00	2012.7-2022.7
	合计	-	358,544.81	426,700.08	340,600.00	143,950.00	-

## 九、关联交易情况

### (一) 母公司及最终控制方情况

#### 发行人母公司及最终控制方情况

公司名称	与本公司关系	注册地	持股比例	表决权比例
武汉东湖新技术开发区管委会	控股股东	湖北省武汉市武昌区珞喻路 546 号	85.81%	85.81%

注：2019 年 4 月 11 日，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委会持有发行人 91.52% 的股权。

### (二) 二级子公司情况说明

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

### (三) 合营及联营企业情况说明

#### 截至 2018 年末发行人合营及联营企业情况

单位：万元、%

序号	被投资单位名称	注册地	业务性质	本企业持	本企业在被
----	---------	-----	------	------	-------

				股比例	投资单位表 决权比例
<b>合营企业</b>					
1	武汉智能装备工业技术研究院有限公司	武汉市	装备制造	50.00	50.00
2	武汉新能源研究院有限公司	武汉市	服务	50.00	50.00
<b>联营企业</b>					
1	武汉光谷科信小额贷款股份有限公司	武汉市	金融业-	20.00	20.00
2	武汉花山生态新城投资有限公司	武汉市	土地开发及整理、 园区建设、房地产	18.07	18.07
3	国开（湖北）投资有限公司	武汉市	基金管理	40.00	40.00
4	武汉光谷国际医疗有限责任公司	武汉市	房地产	48.72	48.72
5	武汉天喻信息产业股份有限公司	武汉市	软件	16.81	16.81
6	武汉光谷生物产业高端人才创业投资有限公司	武汉市	投资	20.00	20.00
7	武汉地质资源环境工业技术研究院有限公司	武汉市	地质装备、环境保护	22.50	22.50
8	武汉东湖综保区保税物流有限公司	武汉市	物流	40.00	40.00
9	武汉光谷加速器投资发展有限公司	武汉市	创投	45.00	45.00
10	武汉中科通达高新技术股份有限公司	武汉市	IT 服务	12.80	12.80
11	武汉育成基金管理有限公司	武汉市	服务	30.00	30.00
12	武汉东湖综保区保税展示交易有限公司	武汉市	商业服务	35.00	35.00
13	湖北集成电路产业投资基金股份有限公司	武汉市	投资	40.00	40.00
14	武汉长江大数据交易中心有限公司	武汉市	IT 服务	39.00	39.00
15	武汉科融成长创业投资管理有限公司	武汉市	服务	40.00	40.00
16	武汉光谷烽火投资基金管理有限公司	武汉市	服务	45.00	45.00
17	武汉导航与位置服务工业技术研究院有限责任公司	武汉市	科学研究和技术服务业	38.36	38.36
18	武汉璞华留学生创业园科技	武汉市	服务	40.00	40.00

	服务有限公司				
19	智盈新成（武汉）股权投资管理有限公司	武汉市	服务	45.00	45.00
20	中部知光技术转移有限公司	武汉市	服务	40.00	40.00
21	武汉光谷智慧科技有限公司	武汉市	服务	35.00	35.00
22	武汉光电工研育成创业投资基金合伙企业	武汉市	投资	20.00	20.00
23	武汉华星光电半导体显示技术有限公司	武汉市	科学研究和技术服务业	43.89	43.89
24	武汉华星光电技术有限公司	武汉市	科学研究和技术服务业	39.95	39.95
25	武汉长江融达电子有限公司职工医院	武汉市	医疗卫生服务	30.00	30.00
26	武汉光谷人才投资管理有限公司	武汉市	服务	34.00	34.00
27	湖北长江书法艺术发展有限公司	武汉市	服务	20.00	20.00
28	武汉东湖氢能产业投资有限公司	武汉市	租赁和商务服务业	28.00	28.00
29	武汉中极氢能产业创新中心有限公司	武汉市	科学研究和技术服务业	42.86	42.86
30	湖北国投检验检测认证股份有限公司	武汉市	租赁和商务服务业	33.33	33.33
31	武汉泰然生物谷有限公司	武汉市	房地产业	30.00	30.00
32	武汉国科量子通信网络有限公司	武汉市	科学研究和技术服务业	40.00	40.00
33	武汉北辰领航商务会展有限公司	武汉市	服务	30.00	30.00
34	湖北新盖世信息科技有限公司	武汉市	服务业	40.00	40.00
35	武汉腾云慧城科技有限公司	武汉市	IT服务	8.00	8.00

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

#### （四）关联方应收应付款项情况

##### 发行人最近一个会计年度关联方应收应付款项情况

单位：万元

项目	关联方	2018年末
应收账款	武汉东湖新技术开发区管理委员会	68,550.15
其他应收款	武汉东湖新技术开发区管理委员会	262,041.67
	艾格太阳能有限公司	1,508.00
	武汉光谷地产有限公司	63,659.14
	武汉智能装备工业技术研究院有限公司	9,900.00
预付款项	武汉光谷地产有限公司	9,219.48
	武汉光谷联合有限公司	6,837.24
其他应付款	武汉光谷地产有限公司	5,136.72

### (五) 发行人关联方采购商品/接受劳务情况

#### 1、发行人向关联方采购商品、接受劳务情况

#### 发行人 2018 年关联方采购商品、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	2018年
武汉光谷联合股份有限公司	代建工程款	市场价格	20,715.67

#### 2、发行人向关联方出售商品、提供劳务情况表

#### 发行人 2018 年向关联方出售商品、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	2018年
武汉东湖新技术开发区管理委员会	代建管理费	代建项目工程支出的 1.5%	7,237.84

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本期债券募集说明书签署之日，发行人及其全资、控股子公司已发行尚未兑付的企业债券规模为 44.00 亿元，已发行尚未兑付的中期票据规模为 60.00 亿元，已发行尚未兑付的非公开定向债务融资工具规模为 50.00 亿元，已发行尚未兑付的债权融资计划 45.00 亿元，已发行尚未兑付的境外债 3.00 亿美元，已发行尚未兑付的资产支持计划 16.27 亿元，有关情况如下所示：

### 发行人已发行尚未兑付企业债券情况

名称	发行期限	起息日	发行金额	票面利率
2016年湖北省科技投资集团有限公司公司债券	15年	2016.3.17	14.00亿元	3.76%
2019年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券	15年	2019.3.8	20.00亿元	4.75%
2019年第二期湖北省科技投资集团有限公司公司债券	15年	2019.4.25	10.00亿元	5.00%
合计	-	-	44.00亿元	-

### 发行人已发行尚未兑付中期票据情况

名称	发行期限	起息日	发行金额	票面利率
湖北省科技投资集团有限公司 2018 年度第一期中期票据（债券通）	5年	2018.3.23	15.00亿元	5.94%
湖北省科技投资集团有限公司 2018 年度第二期中期票据	3+N年	2018.4.4	30.00亿元	6.89%
湖北省科技投资集团有限公司 2019 年度第一期中期票据	5年	2019.1.18	15.00亿元	4.35%
合计	-	-	60.00亿元	-

### 发行人已发行尚未兑付非公开定向债务融资工具情况

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

第一期非公开定向债务融资工具				
湖北省科技投资集团有限公司 2018 年度 第二期非公开定向债务融资工具	3 年	2018.8.2	30.00 亿元	5.95%
<b>合计</b>	-	-	<b>50.00 亿元</b>	-

### 发行人已发行尚未兑付债权融资计划情况

名称	发行期限	起息日	发行金额	票面利率
湖北省科技投资集团有限公司 2018 年第一期债权融资计划	5 年	2018.6.21	6.90 亿元	6.30%
湖北省科技投资集团有限公司 2018 年第二期债权融资计划	5 年	2018.11.14	10.00 亿元	6.20%
湖北省科技投资集团有限公司 2019 年第一期债权融资计划	3 年	2019.1.31	6.00 亿元	6.50%
湖北省科技投资集团有限公司 2019 年第二期债权融资计划	3 年	2019.2.1	15.00 亿元	6.68%
湖北省科技投资集团有限公司 2019 年第三期债权融资计划	5 年	2019.8.9	3.10 亿元	6.025%
湖北省科技投资集团有限公司 2019 年第四期债权融资计划	3 年	2019.9.19	4.00 亿元	6.00%
<b>合计</b>	-	-	<b>45.00 亿元</b>	-

### 发行人已发行尚未兑付境外债券情况

债券名称	发行期限	起息日	发行金额	待偿还余额	票面利率
湖北省科技投资集团（香港）有限公司 4.375%有担保债券	3 年	2018.3.5	3.00 亿美元	3.00 亿美元	4.375%
<b>合计</b>	-	-	<b>3.00 亿美元</b>	<b>3.00 亿美元</b>	-

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

截至本期债券募集说明书签署之日，公司已发行 3 只企业债券，分别为 14 亿元的 2016 年湖北省科技投资集团有限公司公司债券（简称“16 鄂科投债”）、20 亿元的 2019 年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券（简称“19 鄂科投债 01”）和 10 亿元的 2019 年第二期湖北省科技投资集团有限公司公司债券（简称“19 鄂科投债 02”）。截

至 2019 年 9 月末，“16 鄂科投债”募集资金已全部使用完毕；“19 鄂科投债 01”募集资金已使用人民币 9.995 亿元；“19 鄂科投债 02”募集资金尚未使用。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金运用计划

本期债券基础发行规模 10 亿元，全部用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，则总发行规模为 20 亿元，全部用于补充营运资金。

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

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

### 二、募集资金使用管理制度

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

#### （一）募集资金的存放

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

## （二）募集资金的使用

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

## （三）募集资金使用情况的监督

发行人已经指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况进行详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。

### 第十三条 偿债保障措施

#### 一、发行人自身偿付能力

发行人良好的经营状况是本期债券本息偿付的基础。

报告期内，发行人主要财务数据及财务指标如下：

#### 发行人近三年及一期主要财务数据和指标

项目	2019年1-9月/ 末	2018年度/末	2017年度/末	2016年度/末
主要财务数据（万元）				
资产总计	15,431,910.81	13,787,757.61	12,210,724.43	11,358,777.54
流动资产合计	5,553,895.95	5,143,198.34	5,497,548.05	6,423,911.36
非流动资产总计	9,878,014.85	8,644,559.27	6,713,176.38	4,934,866.17
负债合计	9,631,997.85	8,439,621.47	7,883,232.78	7,521,761.44
流动负债合计	2,089,824.64	2,165,086.24	2,277,610.23	2,352,312.64
非流动负债合计	7,542,173.21	6,274,535.23	5,605,622.55	5,169,448.80
所有者权益合计	5,799,912.96	5,348,136.14	4,327,491.64	3,837,016.10
营业收入	110,192.11	170,892.58	140,311.92	185,168.53
营业成本	87,932.14	124,519.54	104,156.90	129,807.57
营业利润	-11,712.26	42,856.13	32,034.46	75,029.37
利润总额	4,014.46	50,619.30	36,393.05	97,861.19
净利润	4,096.22	32,024.59	27,210.17	71,763.20
经营活动产生的现金流量净额	22,310.97	-97,485.37	-424,737.68	240,398.84
投资活动产生的现金流量净额	-983,292.53	-1,244,556.90	-1,017,062.61	-785,782.36
筹资活动产生的现金流量净额	890,868.83	1,138,962.68	747,126.08	1,554,413.60
现金及现金等价物净增加额	-70,112.73	-206,044.31	-694,955.93	1,009,245.26
期末现金及现金等价物余额	1,637,622.21	1,707,734.94	1,913,779.25	2,608,735.18
主要财务指标				
流动比率（倍）	2.66	2.38	2.41	2.73
速动比率（倍）	2.14	1.90	1.92	1.76
资产负债率（%）	62.42	61.21	64.56	66.22
利息保障倍数（倍）	-	2.03	4.67	10.19
存货周转率（次/年）	-	0.12	0.06	0.06
应收账款周转率（次/年）	-	0.18	0.16	0.28
总资产周转率（次/年）	-	0.01	0.01	0.02

净资产周转率（次/年）	-	0.04	0.03	0.05
所有者权益收益率（%）	-	0.66	0.67	1.87

2016 年至 2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人实现营业收入分别为 185,168.53 万元、140,311.92 万元、170,892.58 万元和 110,192.11 万元，净利润分别为 71,763.20 万元、27,210.17 万元、32,024.59 万元和 4,096.22 万元，2016 年至 2018 年三年平均净利润为 43,665.99 万元。

从短期偿债能力指标来看，2016 年至 2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人的流动比率分别为 2.73、2.41、2.38 和 2.66；速动比率分别为 1.76、1.92、1.90 和 2.14，发行人短期偿付能力较好。

从长期偿债能力指标来看，发行人 2016 年至 2018 年末和 2019 年 9 月末资产负债率分别为 66.22%、64.56%、61.21%和 62.42%，维持较高水平，主要是由于公司作为东湖新区园区开发及基础设施建设主体和高新技术产业投资主体，投资项目建设周期长，投资金额大，为了满足项目建设的资金需求，发行人近三年均借入了大量长期资金，导致负债总额大幅增长。但是得益于公司经营性资产和政府支持力度的不断增加，发行人近三年的资产负债率总体较为稳定。随着发行人长期借款的到期以及大量工程项目的开展，发行人可能面临较大偿债压力，但是公司目前各项业务发展较好，拥有建设管理费收入、汽车销售维修收入、物业租赁收入和物业销售收入等稳定的经营性收益。同时公司及下属子公司近三年获得的政府资本性投入总额分别为 160,983.76 万元、384,069.20 万元和 422,238.76 万元。随着东湖高新区的资源整合能力、持续创新能

力、产业生成能力和经济产出能力进一步提升，公司的产业集中优势将逐步体现，其盈利能力有望逐步增强，本期债券本息的如期偿付将得到有力保障。

## 二、本期债券的偿债计划

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

### （一）偿债计划的人员安排

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

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

### （二）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征以及募集资金用

途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

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

### 三、偿债保障制度性安排

#### （一）聘请债权代理人，制定《债券持有人会议规则》

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

#### （二）聘请账户及资金监管人

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

### 四、其他偿债保障措施

#### （一）政府持续稳定的政策扶持为本期债券的按期偿付提供重要保

## 障

作为东湖高新区重要的投融资及建设主体，公司得到了高新区管委会的大力支持。近三年公司及子公司分别获得的政府资本性投入 160,983.76 万元、384,069.20 万元和 422,238.76 万元；同时，根据高新区管委会下发的《武汉东湖新技术开发区管委会关于〈武汉东湖新技术开发区国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（武新管财〔2012〕5 号），东湖开发区土地净收益原则上主要安排给湖北科投使用，由发行人按照高新区政府投资计划用于产业配套、产业园区建设和其他重点项目建设。

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

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

发行人经营管理规范，财务状况健康，保持着良好的信用等级，近三年在银行贷款还本付息方面无违约记录，与各大银行建立了良好的合作关系，间接融资渠道畅通。即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过银行融资予以解决。截至 2019 年 9 月末，

公司已取得银行授信额 1,353.79 亿元，其中已使用额度 918.10 亿元，未使用额度 435.69 亿元。发行人优良的资信和较强的融资能力为本期债券的到期偿付提供有力支持。

### **（三）公司拥有的可变现资产为本期债券按时偿付提供了保障**

发行人的可变现资产主要包括可供出售金融资产和存货等，截至 2019 年 9 月末，发行人的可供出售金融资产账面价值为 1,403,289.01 万元，存货账面价值为 1,078,754.08 万元。若本期债券出现兑付困难，发行人可通过处置公司上述可供出售金融资产和存货等可变现资产，为本期债券按时偿付提供保障。

### **（四）其他偿债措施安排**

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

## 第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

### 一、与本期债券相关的风险

#### （一）利率风险

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

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

#### （二）偿付风险

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

对策：发行人目前经营状况良好，现金流量较充足，其自身现金流

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

### （三）流动性风险

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

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

### （四）违规使用债券资金相关风险

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

的情况。

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

#### **（五）偿债保障措施相关风险**

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

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

#### **（六）对外投资风险**

发行人以股权投资的形式参与了包括华星光电 T3、T4 项目，蔚来能源投资（湖北）有限公司和武汉光谷亚太药业有限公司等企业或项目的投资，其中发行人于 2017 年 11 月与浙江亚太药业股份有限公司签署了《武汉光谷亚太药业有限公司增资协议》及补充协议，约定由发行人向光谷亚太增资 4 亿元，投资期不超过 5 年，采取到期由浙江亚太回购的方式实现退出。由于光谷亚太经营情况不佳，发行人正与浙江亚太洽

谈提前回购事宜。

对策：公司将继续落实和完善投资项目后续风险管控的相关制度措施，加强对被投资对象进行动态跟踪，及时采取包括资产保全、诉讼仲裁在内的多种手段维护自身合法权益。

## 二、与发行人相关的风险

### （一）财务风险

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

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

### （二）多业经营风险

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

对策：针对公司主营业务涉及多行业的情况，发行人着手加强跨行

业项目管理工作，一方面招聘了具有丰富工程项目管理经验的专业人才担任管理人员，对现有管理与运营人员进行了严格培训和管理；另一方面建立了严格的项目管理制度，明确划分各方职责，实行领导负责制，健全公司内部管理制度，强化财务管理、工程监管等工作。

### （三）关联交易风险

发行人的关联方主要为公司股东、控股子公司、通过股权投资方式形成的参股公司以及受同一方控制的关联方。截至 2018 年底，发行人主要关联交易包括与武汉光谷联合股份有限公司的代建工程款等。如果公司的关联方在经营上出现不利变化，或者关联方之间为了达到某种特定目的进行不公允的关联交易，将会对公司的经营业绩及财务状况产生一定影响。

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

### （四）对外担保风险

截至 2018 年末，发行人对外担保余额为 145.82 亿元，占 2018 年末合并口径净资产比例为 27.26%，形成了较大规模的或有负债。如果被担保公司出现经营状况恶化等不利变化，可能将对发行人的正常经营产生影响。届时，作为担保人的发行人将被迫确认损失，从而影响公司的利

润水平，给本期债券的还本付息造成一定的压力。

对策：截至 2018 年末，发行人对外担保对象均为国有企业和优质民营企业，其中民营企业均为高新区重点招商项目，经营情况良好、偿债能力有保障。发行人将持续关注被担保企业经营情况，做好风险监测和预警工作，同时在未来的经营中继续严格执行对外担保有关的政策规定，做好风险防范。

### （五）政策风险

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

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

### （六）新冠肺炎影响风险

2019 年底，以武汉为中心的新型冠状病毒疫情迅速蔓延，严重威胁

全国人民的生命安全，包括湖北省在内的多个省份启动重大突发公共卫生事件 I 级响应。发行人注册地位于湖北省武汉市，受此次新冠肺炎疫情影响，公司主要在建项目延后开工，可能会对公司的经营状况产生影响。

对策：公司已针对上述突发事件采取相关应对措施，并且积极参与到此次疫情防控工作中，预计该事件不会对公司的经营状况以及偿债能力造成重大不利影响。

## 第十五条 信用评级

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

### 一、评级报告内容概要

#### （一）信用等级的符号及定义

##### 1、主体信用等级的符号及定义

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

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

##### 2、债券信用等级的符号及定义

等级符号	含义
AAA	债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。

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

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

## （二）基本观点

中诚信国际评定湖北省科技投资集团有限公司（以下简称“湖北科投”或“公司”或“发行人”）的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；评定“2020年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券”信用等级为 AAA。

中诚信国际肯定了武汉东湖新技术开发区（以下简称“东湖高新区”或“高新区”）在湖北省武汉市的地位很高；东湖高新区经济实力不断提高；公司在东湖高新区内具有举足轻重的地位以及资本实力逐年增强等因素对公司发展的积极作用。同时，中诚信国际也关注到新型冠状病毒疫情（以下简称“新冠疫情”）对武汉市经济发展产生负面影响、公司债务压力较大、投资支出压力偏大以及对外担保规模较大等因素对公司整体经营及信用状况产生的影响。

## （三）优势

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

2、东湖高新区经济实力不断提高。近年来，东湖高新区各项经济指

标不断提高，2016-2018年，高新区企业总收入分别为11,367亿元、12,012亿元和13,177亿元，复合增长率达34.38%，区域经济实力的逐年增强为公司提供了优质的发展环境。

3、公司在东湖高新区内具有举足轻重的地位。公司承担了诸多东湖高新区基础设施建设和产业园开发项目，同时，作为高新区重要的投资主体，对高新区内的重点产业进行出资和培育，公司在区域内具有举足轻重的地位。

4、资本实力逐年增强。受益于高新区管委会持续的资本注入，公司资本实力逐年增强，2016-2018年，公司净资产分别为383.70亿元、432.75亿元和534.81亿元。

#### （四）关注

1、新冠疫情对武汉市经济产生一定的负面影响。自2019年末于武汉市发现首例新型冠状病毒肺炎患者以来，新冠疫情蔓延加剧，呈爆发式增长，对武汉市经济发展产生一定的负面影响。

2、债务压力较大。截至2019年9月末，公司总债务增长至859.79亿元，资产负债率和总资本化比率分别为62.42%和59.72%，处于较高水平，公司债务压力较大。

3、投资支出压力偏大。截至2019年9月末，公司主要的基础设施在建及拟建项目尚需投资503.09亿元，公司投资支出压力较大。

4、或有风险。截至2019年9月末，公司对外担保余额合计为152.28

亿元，占公司净资产的 26.26%，占比相对较高，存在一定的或有风险。

## 二、跟踪评级安排

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

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

## 三、发行人信用评级情况

发行人近三年在境内公开发行的其他债券的评级情况如下：

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

2019年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券	2019.3.8	AAA	AAA	中诚信国际信用评级有限责任公司
2019年第二期湖北省科技投资集团有限公司公司债券	2019.4.8	AAA	AAA	中诚信国际信用评级有限责任公司

发行人本期债券的主体信用等级为 AAA，与发行人已发行的 2016 年湖北省科技投资集团有限公司公司债券、湖北省科技投资集团有限公司 2017 年度第一期短期融资券和湖北省科技投资集团有限公司 2016 年度第一期短期融资券发行时的 AA+ 有差异，主要是因为中诚信国际信用评级有限责任公司于 2017 年 6 月 8 日上调了发行人主体信用等级至 AAA，中诚信在上调发行人主体信用等级时考虑了如下因素：武汉东湖高新区的经济情况和财政实力持续增强；东湖高新区成为中国（湖北）自由贸易试验区核心区域后将极大地带动公司业务的拓展；公司参与高新区内的重点产业投资项目受到国家和地方政府的大力支持，产业投资业务整合之后有更广阔的发展空间。

#### 四、发行人银行授信情况

截至 2019 年 9 月末，公司已取得银行授信额 1,353.79 亿元，其中已使用额度 918.10 亿元，未使用额度 435.69 亿元。具体授信情况如下表所示：

#### 截至 2019 年 9 月末发行人银行授信情况表

单位：万元

借款单位	授信银行	授信金额	已使用额度	剩余可用额度
湖北省科技投资集团有限公司	国家开发银行	2,017,400.00	1,798,700.00	218,700.00
	农业银行	270,000.00	150,000.00	120,000.00
	兴业银行	720,000.00	269,700.00	450,300.00
	工商银行	1,017,500.00	600,000.00	417,500.00

	湖北银行	149,100.00	149,100.00	0.00
	中信银行	955,000.00	202,000.00	753,000.00
	武汉农商行	161,000.00	131,000.00	30,000.00
	汉口银行	171,750.00	129,750.00	42,000.00
	上海浦东发展银行股份有限公司	480,000.00	415,000.00	65,000.00
	渤海银行	565,000.00	305,000.00	260,000.00
	建设银行	808,367.00	498,144.00	310,223.00
	光大银行	325,000.00	325,000.00	0.00
	华夏银行	372,500.00	372,500.00	0.00
	中国银行	216,000.00	148,000.00	68,000.00
	民生银行	210,000.00	115,000.00	95,000.00
	招商银行	280,000.00	280,000.00	0.00
	平安银行	180,000.00	180,000.00	0.00
	进出口行	13,000.00	13,000.00	0.00
	恒丰银行	100,000.00	100,000.00	0.00
	浙商银行	230,000.00	0.00	230,000.00
	邮储银行	50,000.00	30,000.00	20,000.00
	<b>小计:</b>	<b>9,291,617.00</b>	<b>6,211,894.00</b>	<b>3,079,723.00</b>
武汉光谷金融控股集团有限公司	湖北银行	50,000.00	50,000.00	0.00
	民生银行	10,500.00	10,500.00	0.00
	平安银行	50,000.00	50,000.00	0.00
	中信银行	10,000.00	10,000.00	0.00
	华夏银行	10,000.00	0.00	10,000.00
	<b>小计:</b>	<b>130,500.00</b>	<b>120,500.00</b>	<b>10,000.00</b>
武汉光谷生物产业基地建设投资有限公司	建设银行	20,000.00	20,000.00	0.00
	工商银行	119,000.00	104,000.00	15,000.00
	<b>小计:</b>	<b>139,000.00</b>	<b>124,000.00</b>	<b>15,000.00</b>
武汉光谷建设投资有限公司	国开行	32,000.00	32,000.00	0.00
	农发行	250,000.00	60,495.00	189,505.00
	中信银行	250,000.00	248,000.00	2,000.00
	平安银行	150,000.00	50,000.00	100,000.00
	招商银行	65,000.00	65,000.00	0.00
	交通银行	200,785.36	200,785.36	0.00
	华夏银行	4,000.00	4,000.00	0.00
	汉口银行	1,000.00	1,000.00	0.00
	<b>小计:</b>	<b>952,785.36</b>	<b>661,280.36</b>	<b>291,505.00</b>
	湖北银行	65,000.00	49,900.00	15,100.00

武汉东湖综合保税区建设投资有限公司	工商银行	366,000.00	288,000.00	78,000.00
	交通银行	80,000.00	80,000.00	0.00
	中国银行	80,000.00	37,000.00	43,000.00
	中国进出口银行	55,000.00	26,000.00	29,000.00
	<b>小计:</b>	<b>646,000.00</b>	<b>480,900.00</b>	<b>165,100.00</b>
武汉未来科技城投资建设有限公司	汉口银行	20,000.00	20,000.00	0.00
	工商银行	220,000.00	160,000.00	60,000.00
	华夏银行	10,000.00	10,000.00	0.00
	<b>小计:</b>	<b>250,000.00</b>	<b>190,000.00</b>	<b>60,000.00</b>
武汉光谷交通建设有限公司	工商银行	249,800.00	117,200.00	132,600.00
	国开行	525,000.00	483,000.00	42,000.00
	汉口银行	3,600.00	3,600.00	0.00
	农业银行	20,000.00	11,000.00	9,000.00
	<b>小计:</b>	<b>798,400.00</b>	<b>614,800.00</b>	<b>183,600.00</b>
武汉光谷生物医药产业园发展有限公司	国家开发银行	49,600.00	49,600.00	0.00
	<b>小计:</b>	<b>49,600.00</b>	<b>49,600.00</b>	<b>0.00</b>
武汉光谷中心城建投资有限公司	平安银行	1,120,000.00	668,000.00	452,000.00
	<b>小计:</b>	<b>1,120,000.00</b>	<b>668,000.00</b>	<b>452,000.00</b>
武汉光谷产业投资有限公司	中信银行	120,000.00	60,000.00	60,000.00
	<b>小计:</b>	<b>120,000.00</b>	<b>60,000.00</b>	<b>60,000.00</b>
武汉光谷产业园建设投资有限公司	进出口行	40,000.00	0.00	40,000.00
	<b>小计:</b>	<b>40,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>40,000.00</b>
<b>总计</b>		<b>13,537,902.36</b>	<b>9,180,974.36</b>	<b>4,356,928.00</b>

## 五、发行人和各中介机构信用记录

最近三年，公司不存在违约现象；本期债券各中介机构不存在严重违法违规行为和失信行为。

## 第十六条 法律意见

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

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

1、发行人依法设立并有效存续，不存在根据法律、法规及其章程规定需要终止的情形，发行人具备发行本期债券的主体资格。

2、发行人已取得了本期债券发行所需的内部批准和授权。

3、发行人申请发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等规定的有关发行企业债券的各项实质条件，申请发行本期债券不存在法律上的障碍。

4、发行人聘请了具有法定资质的证券机构担任主承销商；聘请了具有法定资质的审计机构对发行人最近三年的财务报表进行了审计；聘请了具有法定资质的信用评级机构对发行人的主体和债项进行了信用评级。

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

6、本期债券《承销协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》合法有效，发行人与相关方签署的相关法律文件，具备投资者权利保护性，文件齐备、条款合法、内容充分、形式完备，对各方当事人均具有法律约束力；参与本期债券的各中介机构均具备为发行人提供服务的资质。

7、发行人在业务、人员、机构、财务等方面具有独立性，具有面向市场自主经营的能力。

8、发行人在核准的经营范围内从事业务，主营业务突出，且不存在持续经营的法律障碍，资信良好；发行人不存在同业竞争，关联交易公允，不存在损害发行人利益的情况，符合有关法律、法规及规范性文件的规定。

9、发行人的投资性房地产、无形资产、主要机器设备等主要财产的所有权或使用权合法取得，不存在产权纠纷或潜在纠纷。

10、发行人正在履行的重大合同内容和形式合法有效；不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债；发行人在报告期内不存在合并、分立的情形；发行人的注册资本变更合法有效；发行人不存在拟进行的对经营有重大影响的资产置换、资

产剥离情况。

11、发行人在税收和环境保护方面不存在违反法律、法规及规范性文件的要求而受到重大处罚的情形。

12、本期债券的募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的核准程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

13、发行人及持有发行人 5%以上股权的股东不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；发行人控股子公司尚未了结的重大诉讼及仲裁案件不会对本期债券构成实质性影响；发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或有可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

综上所述，该所认为，发行人具备有关法律、法规及规范性文件规定的债券发行主体资格和实质条件；本期债券的发行已经获得了发行人内部决策机构的批准和授权。

## 第十七条 其他应说明事项

### 一、上市安排

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

### 二、税务说明

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

发行人承诺本期债券最终发行规模及用于项目和补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求。

### 三、发行条件

截至本期债券募集说明书出具之日，发行人承诺本期债券发行条件持续合法合规：

（一）发行人的企业规模达到规定的标准。

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（众环审字〔2019〕012876号），截至2018年末，发行人的净资产为人民币534.81亿元，不低于人民币6,000万元，符合《证券法》第十六条第一款第一项、《管理条例》第十二条第（一）项、《事项通知》第二条第（一）项的相关规定。

（二）发行人累计债券余额不超过发行人净资产的40%。

截至本期债券募集说明书出具之日，发行人及其合并范围内子公司已公开发行尚未到期的企业债券余额合计为44.00亿元。根据发行人2018年审计报告，截至2018年12月31日，发行人合并口径净资产为534.81亿元。本期债券发行前，发行人及合并报表范围内子公司累计公开发行债券余额不超过发行人净资产的40%，符合《证券法》第十六条第一款第（二）项、《管理条例》第十六条、《事项通知》第二条第（二）项的规定。

（三）发行人财务会计制度符合国家规定。

发行人是地方国有企业，发行人自设立至今按照国家规定的企业会计准则和制度编制财务报表。中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2016-2018年度财务报表进行了三年连续审计，发行人没有违反财务制度的情形。发行人财务制度规范，执行财务制度严格，发行人的财务会计制度符合《管理条例》第十二条第（二）项规定。

（四）发行人经济效益良好，发行债券前三年连续盈利。

根据审计报告，发行人2016年度、2017年度和2018年度合并净利润分别为人民币71,763.20万元、27,210.17万元和32,024.59万元，发行人发行债券前三年连续盈利，符合《管理条例》第十二条第（四）项、《工作通知》第三条第一款第三项的规定。

（五）发行人近三年平均可分配利润（净利润）超过本期债券一年利息的1.5倍。

根据发行人审计报告，发行人合并口径近三年平均净利润为人民币43,665.99万元。本期债券发行总额不超过20.00亿元，按照合理利率水平计算，发行人近三年平均可分配利润（净利润）超过本期债券年利息的1.5倍，符合《证券法》第十六条第一款第三项、《事项通知》第二条第（三）项的规定。

（六）发行人偿债资金来源70%以上（含70%）来自自身收益。

发行人营业收入主要来源于包括基础设施代建管理业务、产业园区开发与运营业务和商品房销售业务，是发行人偿债资金主要来源。

根据审计报告，发行人2016-2018年度营业总收入分别为185,168.53万元、140,311.92万元和170,892.58万元，发行人2016-2018年确认的政府补助分别为12,357.54万元、5,003.28万元和29,705.82万元，占营业收入的比例分别为6.67%、3.57%和17.38%，符合“偿债资金来源70%以上（含70%）必须来自自身收益”的要求，符合《投融资平台公司发行债券通知》的规定。

（七）发行人本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展方向。

本期债券募集资金不超过20亿元，全部用于补充营运资金，符合本期债券批复的用途范围，募集资金用途符合《证券法》第十六条第一款第（四）项、《管理条例》第十二条第（五）项、《事项通知》第二条第（四）项的规定。

(八) 发行人本期债券发行利率不超过国务院限定的利率水平。

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

本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，债券利率将不超过国务院限定的利率水平，发行人本期债券利率及确定方式符合《证券法》第十六条第一款第（五）项、《管理条例》第十八条及《事项通知》第二条第（五）项的规定。

(九) 发行人没有已发行债券或其他债务处于违约或延迟支付本息的情况。

截至本期债券募集说明书出具之日，发行人没有已发行债券或其他债务处于违约或延迟支付本息的情况，符合《事项通知》第二条第（六）项的规定。

(十) 发行人近三年没有重大违法违规行为。

发行人近三年没有重大违法违规行为，符合《事项通知》第二条第（七）项的规定。

(十一) 发行人本次发行符合财政预算管理要求

发行人本次发行获得国家发展和改革委员会批复同意，本次发行募集资金用途符合国家产业政策。发行人本次发行符合政府财政预算管理

要求，符合《中华人民共和国预算法》、《国务院关于试行国有资本经营预算的意见》（国发〔2007〕26号）、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45号）文件等规定。

（十二）发行人本次发行不属于地方政府债务

在严格遵守本期债券募集资金使用的正负面清单基础上，发行人本期发行募集资金将全部用于补充营运资金，发行人已在募集说明书中承诺“发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。”

#### 四、重大期后事项

发行人对领取上述文件之日起至本期债券募集说明书出具之日的期后事项进行了审慎核查，未发生影响发行人本期债券发行和投资者判断的重大事项。具体如下：

（一）发行人2016-2018年的财务报告已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告“众环审字〔2019〕012876号”，符合本期债券的发行条件。

（二）没有影响公司发行本期债券的情形出现。

（三）发行人无重大违法违规行为。

（四）发行人的财务状况正常，报表项目无异常变化。

（五）发行人没有发生重大资产置换、股权、债务重组等导致公司架构变化的情形。

(六) 发行人的主营业务没有发生变更。

(七) 发行人的管理层及核心技术人员稳定，没有出现对公司的经营管理有重大影响的人员变化。

(八) 经办发行人本次发行业务的主承销商、会计师和律师未发生更换。

(九) 发行人及其董事长、总经理、主要股东不存在影响本期债券发行的重大的诉讼、仲裁和股权纠纷，也不存在影响本期债券发行的潜在纠纷。

(十) 发行人没有发生影响公司持续发展的法律、政策、市场等方面的重大变化。

(十一) 发行人的业务、资产、人员、机构、财务的独立性没有发生变化。

(十二) 发行人不存在违反信息披露要求的事项。

(十三) 发行人已在本期债券募集说明书“第十条 发行人财务情况”更新2019年前三季度数据。截至2019年9月末，发行人总资产1,543.19亿元，净资产580.00亿元。2019年1-9月，发行人实现营业总收入110,192.11万元，净利润4,096.22万元。

## 第十八条 备查文件

### 一、备查文件：

- (一) 国家有关部门对本期债券发行的批准文件
- (二) 《2020年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券募集说明书》
- (三) 发行人2016年至2018年三年连审审计报告及2019年1-9月未经审计的财务报表
- (四) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告
- (五) 湖北山河律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- (六) 本期债券债权代理协议
- (七) 本期债券持有人会议规则

### 二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

#### (一) 发行人：湖北省科技投资集团有限公司

住所：武汉东湖开发区高新大道666号生物城C5栋

法定代表人：芦俊

联系人：金波

联系地址：武汉东湖开发区高新大道666号生物城C5栋

联系电话：027-67880608

传真：027-67880580

邮政编码：430075

**(二) 牵头主承销商：海通证券股份有限公司**

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：熊婕宇、江艳、邵国锋、李巍、张康明、胡雅雯、刘念

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

**(三) 联席主承销商**

**1、长江证券股份有限公司**

住所：湖北省武汉市新华路特 8 号

法定代表人：李新华

联系人：郝敬纹、冯欢、刘康、敖雪莹、吕才路

联系地址：湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号

联系电话：027-65799705

传真：027-85481502

邮政编码：430015

## 2、广发证券股份有限公司

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

法定代表人：孙树明

联系人：周和、刘文振、赵渊洁、秦煜翔

联系地址：广州市天河区天河北路 183 号大都会广场 5 楼

联系电话：020-87555888

传真：020-87557978

邮政编码：510075

## 3、天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四  
楼

法定代表人：余磊

联系人：黄一可、杜科

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 85 号

联系电话：010-56702803

传真：02056702808

邮政编码：100031

投资者也可以在本期债券发行期内到国家发展和改革委员会网站（[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)）、中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查询本期债券募集说明书全文。

附表一：

## 2020年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券发行网点

序号	主承销商	发行网点	地址	联系人	电话
1	海通证券股份有限公司 ▲	债券融资总部	北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层	宋文雯	010-88027229
2	长江证券股份有限公司	资本市场部	湖北省武汉市新华路特8号	郝敬纹	027-65799705
3	广发证券股份有限公司	债券业务部	广州市天河区天河北路183号大都会广场5楼	周和、刘文振	020-87555888
4	天风证券股份有限公司	北京证券承销分公司	北京市西城区佟麟阁路36号	丁子静	010-56702810

## 附表二：

## 发行人2016年至2018年经审计合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	17,077,349,403.15	19,347,792,524.89	26,293,351,820.32
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,004,172,258.73	488,881,020.10	331,354,881.88
应收票据及应收账款	7,784,227,409.20	11,237,857,449.29	6,527,513,779.47
预付款项	637,750,316.62	433,900,544.00	760,540,422.29
其他应收款	14,076,146,941.55	12,034,051,301.49	7,379,624,297.99
存货	10,395,454,300.95	11,231,311,919.28	22,876,382,884.57
其他流动资产	456,882,736.68	201,685,707.45	70,345,545.92
<b>流动资产合计</b>	<b>51,431,983,366.88</b>	<b>54,975,480,466.50</b>	<b>64,239,113,632.44</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	12,584,540,708.72	11,550,871,913.27	10,756,160,341.96
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	714,290,424.65	0.00	0.00
长期股权投资	13,910,586,238.04	10,178,868,128.93	8,212,472,765.18
投资性房地产	8,191,143,718.76	7,329,522,008.29	4,118,404,809.89
固定资产	1,590,038,453.84	1,617,315,925.54	2,554,223,032.59
在建工程	3,092,284,131.96	1,958,817,717.63	3,091,883,109.74
无形资产	669,273,856.81	249,185,176.12	251,258,766.14
商誉	217,725,723.81	421,514,126.45	101,325,193.83
长期待摊费用	54,897,546.15	26,910,318.74	21,146,880.66
递延所得税资产	97,339,999.12	101,505,095.82	104,125,249.86
其他非流动资产	45,323,471,894.97	33,697,253,385.95	20,137,661,592.44
<b>非流动资产合计</b>	<b>86,445,592,696.83</b>	<b>67,131,763,796.74</b>	<b>49,348,661,742.29</b>
<b>资产合计</b>	<b>137,877,576,063.71</b>	<b>122,107,244,263.24</b>	<b>113,587,775,374.73</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	10,000,000.00	202,681,500.00	214,655,500.00
应付票据及应付账款	438,512,120.35	968,924,560.89	538,390,806.13
预收款项	3,358,302,998.67	3,586,520,752.56	3,714,743,210.54
应付职工薪酬	6,505,777.77	7,940,636.56	2,759,931.51
应交税费	152,134,734.22	145,370,638.75	445,886,642.16
其他应付款	6,136,170,933.88	7,195,403,632.81	9,243,458,755.73
一年内到期的非流动负债	10,368,755,057.98	8,705,410,016.66	8,861,931,384.18
其他流动负债	1,180,480,750.00	1,963,850,555.56	501,300,138.89
<b>流动负债合计</b>	<b>21,650,862,372.87</b>	<b>22,776,102,293.79</b>	<b>23,523,126,369.14</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	38,681,050,592.00	42,164,646,842.06	39,804,637,398.06

应付债券	11,870,361,179.98	2,436,714,193.43	1,401,791,649.59
长期应付款	11,677,225,019.38	10,865,633,796.84	9,491,791,746.60
长期应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00	0.00
预计负债	3,200,000.00	1,000,000.00	0.00
递延收益	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	318,720,911.89	364,536,387.79	317,151,304.81
其他非流动负债	194,794,590.72	223,694,324.56	679,115,931.55
<b>非流动负债合计</b>	<b>62,745,352,293.97</b>	<b>56,056,225,544.68</b>	<b>51,694,488,030.61</b>
<b>负债合计</b>	<b>84,396,214,666.84</b>	<b>78,832,327,838.47</b>	<b>75,217,614,399.75</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	23,909,440,879.00	18,393,810,000.00	18,393,810,000.00
其他权益工具	3,000,000,000.00	0.00	0.00
资本公积	20,762,885,780.54	21,041,064,986.59	17,155,802,811.20
其他综合收益	218,463,531.19	748,278,063.88	702,570,797.37
专项储备	1,633,815.74	771,218.88	820,854.06
盈余公积	171,000,852.90	162,634,389.23	145,626,599.06
一般风险准备	0.00	0.00	0.00
未分配利润	1,437,862,879.40	1,221,730,537.75	1,009,113,679.55
归属于母公司所有者权益合计	49,501,287,738.77	41,568,289,196.33	37,407,744,741.24
少数股东权益	3,980,073,658.10	1,706,627,228.44	962,416,233.74
<b>所有者权益合计</b>	<b>53,481,361,396.87</b>	<b>43,274,916,424.77</b>	<b>38,370,160,974.98</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>137,877,576,063.71</b>	<b>122,107,244,263.24</b>	<b>113,587,775,374.73</b>

## 附表三：

## 发行人2016年至2018年经审计合并利润表

单位：人民币元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
<b>一、营业收入</b>	<b>1,708,925,847.97</b>	<b>1,403,119,224.49</b>	<b>1,851,685,289.39</b>
减：营业成本	1,245,195,364.30	1,041,568,956.51	1,298,075,744.71
税金及附加	120,259,760.84	139,169,883.22	223,194,992.95
销售费用	24,390,050.62	26,272,312.20	35,965,482.63
管理费用	277,111,803.03	234,783,322.42	334,864,227.52
研发费用	1,211,416.74	2,219,079.37	13,081,687.64
财务费用	473,746,864.65	62,588,688.87	43,999,661.52
资产减值损失	19,189,905.76	56,487,963.26	512,285,731.62
加：投资收益（损失以“—”号填列）	105,339,283.51	284,241,127.65	1,219,007,286.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	30,836,171.91	156,943,843.89	75,684,344.82
公允价值变动收益	515,291,238.63	157,526,138.22	141,068,683.69
其他收益	259,946,373.39	38,548,290.05	0.00
资产处置收益	163,758.61	0.00	0.00
<b>二、营业利润（亏损以“—”号填列）</b>	<b>428,561,336.17</b>	<b>320,344,574.56</b>	<b>750,293,730.53</b>
加：营业外收入	96,937,016.62	58,750,351.37	243,436,445.30
减：营业外支出	19,305,316.30	15,164,441.50	15,118,324.71
<b>三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）</b>	<b>506,193,036.49</b>	<b>363,930,484.43</b>	<b>978,611,851.12</b>
减：所得税费用	185,947,093.73	91,828,794.36	260,979,853.84
<b>四、净利润（净亏损以“—”号填列）</b>	<b>320,245,942.76</b>	<b>272,101,690.07</b>	<b>717,631,997.28</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-531,162,450.73</b>	<b>48,354,010.94</b>	<b>-282,496,506.82</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-210,916,507.97</b>	<b>320,455,701.01</b>	<b>435,135,490.46</b>
归属于母公司所有者的综合权益总额	-263,315,727.37	313,331,914.88	440,537,631.26
归属于少数股东的综合收益总额	52,399,219.40	7,123,786.13	-5,402,140.80

## 附表四：

## 发行人2016年至2018年经审计合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	5,159,049,762.88	6,031,294,206.75	12,557,552,949.76
收到的税费返还	167,184.67	1,400,358.51	36,132.51
收到其他与经营活动有关的现金	6,869,456,218.21	6,033,418,510.14	7,204,880,886.79
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>12,028,673,165.76</b>	<b>12,066,113,075.40</b>	<b>19,762,469,969.06</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	7,024,165,931.59	9,066,233,155.43	8,763,106,078.21
支付给职工以及为职工支付的现金	231,913,300.98	232,784,214.29	241,101,964.02
支付的各项税费	292,679,359.80	681,921,002.47	298,841,271.81
支付其他与经营活动有关的现金	5,454,768,323.18	6,332,551,455.38	8,055,432,216.20
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>13,003,526,915.55</b>	<b>16,313,489,827.57</b>	<b>17,358,481,530.24</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-974,853,749.79</b>	<b>-4,247,376,752.17</b>	<b>2,403,988,438.82</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	386,631,631.46	351,633,187.25	390,014,687.00
取得投资收益收到的现金	90,857,393.51	44,651,759.06	21,861,914.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	252,900.00	15,040,500.00	41,100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,429,552,525.08	110,823,646.94	42,032,472.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	24,500,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,907,294,450.05</b>	<b>522,149,093.25</b>	<b>478,450,173.76</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,995,346,011.76	6,547,949,908.43	5,654,984,501.15
投资支付的现金	4,967,879,999.85	4,144,825,322.21	2,611,645,141.78
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,389,637,408.00	0.00	69,644,124.41
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>14,352,863,419.61</b>	<b>10,692,775,230.64</b>	<b>8,336,273,767.34</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-12,445,568,969.56</b>	<b>-10,170,626,137.39</b>	<b>-7,857,823,593.58</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	4,499,835,700.00	703,950,000.00	582,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,206,600,000.00	703,950,000.00	582,900,000.00
取得借款收到的现金	8,303,950,000.00	14,697,426,000.00	24,456,851,700.00
发行债券收到的现金	9,063,900,052.64	997,000,000.00	1,358,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,208,029,939.58	7,313,380,882.45	6,800,061,485.67
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>28,075,715,692.22</b>	<b>23,711,756,882.45</b>	<b>33,198,113,185.67</b>
偿还债务支付的现金	9,343,060,765.56	10,855,930,859.02	13,093,582,116.43

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,698,602,286.53	4,624,467,863.18	3,932,119,749.39
支付其他与筹资活动有关的现金	2,644,425,824.87	760,097,344.50	628,275,336.72
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>16,686,088,876.96</b>	<b>16,240,496,066.70</b>	<b>17,653,977,202.54</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>11,389,626,815.26</b>	<b>7,471,260,815.75</b>	<b>15,544,135,983.13</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-29,647,217.65	-2,817,221.62	2,151,796.25
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-2,060,443,121.74</b>	<b>-6,949,559,295.43</b>	<b>10,092,452,624.62</b>
加：年初现金及现金等价物余额	19,137,792,524.89	26,087,351,820.32	15,994,899,195.70
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>17,077,349,403.15</b>	<b>19,137,792,524.89</b>	<b>26,087,351,820.32</b>

## 附表五：

## 发行人2019年9月30日未经审计合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2019年9月30日	项目	2019年9月30日
<b>流动资产：</b>		<b>流动负债：</b>	
货币资金	16,376,222,096.77	短期借款	5,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,071,338,258.78	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
应收票据及应收账款	8,840,740,651.70	应付票据及应付账款	399,400,348.43
预付款项	711,098,296.89	预收账款	4,086,579,764.11
其他应收款	16,961,591,247.90	应付职工薪酬	2,592,585.77
存货	10,787,540,781.65	应交税费	193,699,705.91
一年内到期的非流动资产		其他应付款	4,983,824,935.94
其他流动资产	790,428,204.11	一年内到期的非流动负债	11,227,149,040.98
<b>流动资产合计</b>	<b>55,538,959,537.80</b>	其他流动负债	
<b>非流动资产：</b>		<b>流动负债合计</b>	<b>20,898,246,381.14</b>
可供出售金融资产	14,032,890,097.37	<b>非流动负债：</b>	
持有至到期投资		长期借款	40,689,866,783.67
长期应收款	841,237,702.43	应付债券	19,592,228,365.98
长期股权投资	16,279,309,812.72	长期应付款	12,793,771,468.88
投资性房地产	8,190,995,911.58	专项应付款	
固定资产	1,334,298,655.60	预计负债	3,200,000.00
在建工程	3,908,967,856.32	递延收益	
工程物资		递延所得税负债	521,984,906.33
生产性生物资产		其他非流动负债	1,820,680,569.80
油气资产		<b>非流动负债合计</b>	<b>75,421,732,094.66</b>
无形资产	743,476,799.31	<b>负债合计</b>	<b>96,319,978,475.80</b>
开发支出		<b>所有者权益（或股东权益）：</b>	
商誉	217,725,723.81	实收资本（股本）	27,308,940,879.00
长期待摊费用	82,740,139.58	其他权益工具	3,000,000,000.00
递延所得税资产	97,289,155.82	资本公积	21,711,767,447.74
其他非流动资产	53,051,216,692.64	其他综合收益	819,574,936.50
<b>非流动资产合计</b>	<b>98,780,148,547.18</b>	专项储备	2,032,053.63
		盈余公积	171,000,852.90
		一般风险准备	
		未分配利润	1,209,176,382.98

		归属于母公司所有者权益合计	54,222,492,552.75
		* 少数股东权益	3,776,637,056.43
		所有者权益合计	<b>57,999,129,609.18</b>
资产总计	<b>154,319,108,084.98</b>	负债与所有者权益总计	<b>154,319,108,084.98</b>

## 附表六：

## 发行人2019年1至9月未经审计合并利润表

单位：人民币元

项目	2019年1至9月
<b>一、营业总收入</b>	<b>1,101,921,060.68</b>
其中：营业收入	1,101,921,060.68
<b>二、营业总成本</b>	<b>1,622,347,841.30</b>
其中：营业成本	879,321,375.65
营业税金及附加	88,697,453.86
销售费用	17,144,218.38
管理费用	239,019,949.12
研发费用	
财务费用	396,187,848.96
资产减值损失	1,976,995.33
其他收益	155,785,785.17
加：公允价值变动收益	67,166,000.05
投资收益	180,352,402.07
资产处置收益	
<b>三、营业利润</b>	<b>-117,122,593.33</b>
加：营业外收入	157,779,888.22
减：营业外支出	512,738.63
<b>四、利润总额</b>	<b>40,144,556.26</b>
减：所得税费用	-817,682.81
<b>五、净利润</b>	<b>40,962,239.07</b>
归属于母公司所有者的净利润	24,213,503.58
少数股东损益	16,748,735.49
<b>六、综合收益总额</b>	<b>642,073,644.38</b>
归属于母公司所有者的综合权益	625,324,908.89
归属于少数股东的综合收益总额	16,748,735.49

## 附表七：

## 发行人2019年1至9月未经审计合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2019年1至9月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	
销售商品、提供劳务收到的现金	5,198,491,407.53
收到的税费返还	501,235.60
收到的其他与经营活动有关的现金	4,266,886,529.33
经营活动现金流入小计	9,465,879,172.46
购买商品、接受劳务支付的现金	4,305,991,573.91
支付给职工以及为职工支付的现金	232,566,166.45
支付的各项税费	237,036,935.26
支付的其他与经营活动有关的现金	4,467,174,819.44
经营活动现金流出小计	<b>9,242,749,495.06</b>
经营活动产生的现金流量净额	<b>223,109,677.40</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	
收回投资所收到的现金	37,234,197.44
取得投资收益所收到的现金	24,155,973.32
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	435,690.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	
收到的其他与投资活动有关的现金	5,616,000.00
投资活动现金流入小计	<b>67,441,860.76</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	6,713,549,675.16
投资所支付的现金	3,183,285,851.71
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	
支付的其他与投资活动有关的现金	3,531,627.48
投资活动现金流出小计	<b>9,900,367,154.35</b>
投资活动产生的现金流量净额	<b>-9,832,925,293.59</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	
吸收投资所收到的现金	2,629,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	
取得借款所收到的现金	9,212,853,614.31
发行债券收到的现金	9,297,005,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,580,334,818.49
筹资活动现金流入小计	<b>23,719,693,432.80</b>
偿还债务所支付的现金	8,489,597,336.05
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	4,554,335,640.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,767,072,146.13
筹资活动现金流出小计	<b>14,811,005,122.99</b>

项目	2019年1至9月
筹资活动产生的现金流量净额	<b>8,908,688,309.81</b>
四、汇率变动对现金的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	<b>-701,127,306.38</b>
加：期初现金及等价物余额	17,077,349,403.15
六、期末现金及现金等价物余额	<b>16,376,222,096.77</b>

(本页无正文，为《2020年第一期湖北省科技投资集团有限公司公司债券募集说明书》之盖章页)

湖北省科技投资集团有限公司



2020年3月4日