跟 踪 评 级 公 告

联合[2016] 1801 号

联合资信评估有限公司通过跟踪评级，确定维持武汉高科国有控股集团有限公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，并维持“07武汉高科债”的信用等级为AAA。

特此公告。

联合资信评估有限公司

二零一六年七月二十七日

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层(100022)
电话：010-85679696
传真：010-85679228
http://www.lhratings.com

武汉高科国有控股集团有限公司公司债券跟踪评级报告

主体长期信用

跟踪评级结果：AA	评级展望：稳定
上次评级结果：AA	评级展望：稳定

债项信用

名称	额度	存续期	跟踪评级结果	上次评级结果
07 武汉高科债	5 亿元	2007/10/22~2017/10/22	AAA	AAA

跟踪评级时间：2016 年 7 月 27 日

财务数据

项目	2013 年	2014 年	2015 年
现金类资产(亿元)	23.27	15.28	35.30
资产总额(亿元)	212.07	246.88	296.50
所有者权益(亿元)	107.83	108.32	115.19
短期债务(亿元)	12.58	25.92	26.44
全部债务(亿元)	85.25	120.53	170.75
营业收入(亿元)	1.85	3.16	2.29
利润总额 (亿元)	1.10	1.32	1.41
EBITDA(亿元)	2.44	2.64	2.87
经营性净现金流(亿元)	-18.25	-12.02	-14.55
营业利润率(%)	63.66	37.62	48.79
净资产收益率(%)	0.71	0.76	0.80
资产负债率(%)	47.66	54.69	61.15
全部债务资本化比率(%)	43.44	51.86	59.72
流动比率(%)	638.50	495.23	679.94
全部债务/EBITDA(倍)	34.94	45.58	59.51
EBITDA 利息倍数(倍)	2.25	2.58	3.10
经营现金流动负债比(%)	-70.73	-31.32	-42.71

分析师

车 驰 黄琪融
lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696
传真：010-85679228
地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号
中国人保财险大厦 17 层（100022）
Http：//www.lhratings.com

评级观点

跟踪期内，武汉市及东湖高新区经济快速发展，经济实力不断增强，为武汉高科国有控股集团有限公司（以下简称“公司”或“武汉高科”）的发展创造了良好的外部环境。公司作为东湖高新区国有资产经营管理及园区建设的重要主体，得到了东湖高新区政府在财政补贴和项目回购等方面的持续支持。跟踪期内，公司资产规模以及权益规模保持较快增长；同时，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到，公司有息债务规模同比大幅上升，公司利润总额对公允价值变动收益的依赖程度较大等因素给公司经营带来的不利影响。

公司目前持有一定规模的房产待售，随着房产出售的推进，房屋租赁业务的开展，以及东湖高新区政府对公司项目回购资金的逐步到位，公司对债务偿还的保障将有所增强。联合资信对公司的评级展望为稳定。

“07武汉高科债”由中国农业银行股份有限公司授权其湖北省分行提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。经联合资信评定，中国农业银行股份有限公司主体长期信用等级为AAA_{pi}，担保实力极强，有效提升“07武汉高科债”本息偿付安全性。

综合考虑，联合资信维持公司AA的主体长期信用等级，评级展望为稳定；并维持“07武汉高科债”AAA的信用等级。

优势

1. 跟踪期内，东湖高新区生产总值和财政收入稳步增长，公司面临着良好的产业政策和外部发展环境。
2. 公司作为东湖高新区国有资产经营管理及园区建设的重要主体，跟踪期内，高新区政府在项目回购和财政补贴等方面继续给予公司大力支持。
3. 中国农业银行股份有限公司担保实力极强，

进一步增强了“07 武汉高科债”本息偿付的安全性。

关注

1. 公司受限资产的规模较大，资产流动性和质量有待提高。
2. 公司建设规模和产业投资规模不断扩大，债务负担随之加重，未来仍存在一定的融资压力。
3. 公司对外担保规模大，担保比率高，存在一定或有负债风险。

信用评级报告声明

一、除因本次评级事项联合资信评估有限公司（联合资信）与武汉高科国有控股集团有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与武汉高科国有控股集团有限公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

二、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本信用评级报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因武汉高科国有控股集团有限公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

四、本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

五、本信用评级报告中引用的企业相关资料主要由武汉高科国有控股集团有限公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、本跟踪评级结果自发布之日起 12 个月内有效；根据后续评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

一、跟踪评级原因

根据有关要求，按照联合资信评估有限公司关于武汉高科国有控股集团有限公司主体长期信用及存续期内“07 武汉高科债”的跟踪评级安排进行本次定期跟踪评级。

二、企业基本情况

武汉高科国有控股集团有限公司（以下简称“武汉高科”、“公司本部”或“公司”）是经中共武汉市委和武汉市人民政府（武办法【2000】45号文），以及武汉市国有资产管理委员会（武国资国【2001】3号文），于2001年批准成立的国有独资公司，公司股东为武汉市国有资产管理委员会（以下简称“武汉市国资委”），截至2014年底注册资本为15亿元。2014年4月19日，根据《武汉市人民政府办公厅关于调整武汉高科国有控股（集团）公司国有资产出资人职责机构的批复》（武政办【2014】69号），武汉东湖新技术开发区管委会（以下简称“东湖高新管委会”）履行公司出资人职责（武汉高科国有控股（集团）公司即公司）。截至目前，公司股东变更手续已经完成。截至2015年底，注册资本为15亿元。

公司地处东湖高新区，是集科技园区建设与运营、高新技术产业投资、一级土地开发、资产营运与管理为一体的国有科技集团，是“武汉·中国光谷”商标的持有者。作为国有资产经营管理公司之一，公司经授权全面经营管理东湖高新区部分国有资产，承担光谷主题园区基础设施建设、环境整治；代表政府投资扶持园区高新技术产业，引导和服务于高科技产业的孵化和发展；并对传统国有企业进行改制改革，积极盘活存量资本，确保国有资产保值增值。

目前公司所投资的企业已形成以光电子信息产业为主，涵盖半导体照明、软件与数字创意、激光、新能源、现代制造等业务的产业投资结构。

公司经营范围包括：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。截至2015年底，公司纳入合并范围子公司合计11家。

截至2015年底，公司下设产业发展部、园区及工业地产事业总部和资产运营部等9个职能部门。

截至2015年底，公司合并资产总额为296.50亿元，所有者权益合计为115.19亿元（其中少数股东权益0.18亿元）。2015年，公司实现营业收入2.29亿元，利润总额1.41亿元。

公司地址：武汉市新技术开发区关东科技工业园华光大道18号；法定代表人：范蕴玉。

三、宏观经济和政策环境

2015 年，中国经济步入“新常态”发展阶段，全年 GDP67.7 万亿元，同比实际增长 6.9%，增速创 25 年新低，第三产业成为拉动经济增长的重要推动力。具体来看，2015 年，中国消费需求整体上较为平稳，固定资产投资增速持续下滑，进出口呈现双降趋势；同时，全国居民消费价格指数（CPI）六年来首次落入“1”时代，工业生产者出厂价格指数（PPI）和工业生产者购进价格指数（PPIRM）处于较低水平，制造业采购经理指数（PMI）仍在荣枯线以下，显示中国经济下行压力依然较大。但在就业创业扶持政策的推动下，中国就业形势总体稳定。

产业结构调整稳步推进，第三产业成为拉动经济增长的重要推动力。根据国家统计局初步核算，2015 年，中国国内生产总值（GDP）67.7 万亿元，同比实际增长 6.9%，增速创 25 年新低；分季度看，GDP 增幅分别为 7.0%、7.0%、6.9%和 6.8%，经济增速逐渐趋缓。第二产业增加值增速放缓拖累中国整体经济增长，

但第三产业同比增速有所提高，表明中国在经济增速换挡期内，产业结构调整稳步推进。

固定资产投资增速下行，成为 GDP 增速回落的主要原因。2015 年，中国固定资产投资（不含农户）55.2 万亿元，同比名义增长 10.0%（扣除价格因素实际增长 12.0%，以下除特殊说明外均为名义增幅），增速呈现逐月放缓的态势。其中，基础设施建设投资增速较快，但房地产开发投资和制造业投资增速降幅明显，成为经济增长的主要拖累。

消费增速整体上较为平稳，为经济增长发挥“稳定器”作用。2015 年，中国社会消费品零售总额 30.1 万亿元，同比增长 10.7%，增幅较 2014 年下降 1.3 个百分点；中国消费与人均收入情况大致相同，中国居民人均可支配收入全年同比增长 8.9%，扣除价格因素实际增长 7.4%，增幅较上年略有回落。

贸易顺差继续扩大，但进、出口双降凸显外贸低迷。2015 年，中国进出口总值 4.0 万亿美元，同比下降 8.0%，增速较 2014 年回落 11.4 个百分点。贸易顺差 5930 亿美元，较上年大幅增加 54.8%，主要是国内需求疲弱、人民币贬值和大宗商品价格低迷等因素所致。中国受到全球经济增速放缓以及国内制造业成本优势逐渐降低的影响，外贸形势不容乐观，但随着人民币（相当于美元）贬值、欧美经济复苏以及国内稳外贸措施和一带一路项目的逐步落地，外贸环比情况略有改善。

2015 年，中国继续实行积极的财政政策。全年一般公共预算收入 15.22 万亿元，比上年增长 8.4%，增速较上年有所回落。一般公共预算支出 17.58 万亿元，比上年增长 15.8%，同比增速有所加快。政府财政赤字规模增至 2.36 万亿元，赤字率上升至 3.5%，显著高于 2.3%的预算赤字率。

2016 年是中国“十三五”开局之年，中国将继续实行积极的财政政策和稳健的货币政策，助力经济发展新常态。中共十八届五中全会审议决定到 2020 年 GDP 比 2010 年翻一番，意味着“十三五”期间的 GDP 增速底线是 6.5%。2015 年 12 月中央经济工作会议明确了 2016 年的重点任务是去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板。在上述会议和政策精神的指引下，2016 年，在财政政策方面，政府将着力加强供给侧结构性改革，继续推进 11 大类重大工程包、六大领域消费工程、“一带一路、京津冀协同发展、长江经济带三大战略”、国际产能和装备制造合作重点项目，促进经济发展；但经济放缓、减税、土地出让金减少以及地方政府债务逐渐增加等因素将导致财政赤字率进一步上升，或将在一定程度上压缩积极财政的空间。在货币政策方面，央行将综合运用数量、价格等多种货币政策工具，继续支持金融机构扩大国民经济重点领域和薄弱环节的信贷投放，同时进一步完善宏观审慎政策框架；M2 或将保持 13%以上的较高增速，推动实体经济增长；在美元加息、国内出口低迷、稳增长压力较大的背景下，预计央行可能通过降准等方式对冲资金外流引起的流动性紧张，营造适度宽松的货币金融环境。

四、行业及区域经济环境

1. 基础设施建设行业概况

20 世纪 90 年代末期以来，国家为推动城市基础设施建设领域的改革，出台了一系列相关政策，主要着眼于确立企业的投资主体地位，支持有条件的地方政府投融资平台通过发行债券拓宽融资渠道等。2009 年，在宽松的平台融资环境及 4 万亿投资刺激下，城市基础设施建设投资速度猛增，造成投资过热及地方财政隐性债务规模快速攀升，2010 年以来，为了正确处理政府融资平台带来的潜在财务风险和金融风险，国家相继出台了一系列清理及监管政策，严控平台债风险。

2012 年 12 月 24 日四部委联合下发了财预【2012】463 号，通过规范融资方式、制止违规担保等措施约束地方政府及其融资平台政府性债务规模的无序扩张。2013 年 4 月，银监

会下发《关于加强 2013 年地方融资平台风险监管的指导意见》（以下简称“《指导意见》”）要求各金融机构遵循“控制总量、优化结构、隔离风险、明晰职责”的总体思路，以降旧控新为重点，以风险缓释为目标，继续推进地方政府融资平台贷款风险管控工作。2013 年 8 月底，国家发改委办公厅下发发改办财金【2013】2050 号文，支持“债贷组合”模式。“债贷组合”模式在棚改债中的应用，创新点在于银行的引入，一方面银行提供贷债统一授信，为棚改债的偿还提供了备用信用支持；另一方面银行作为综合融资协调人，在债券存续期内通过动态长效监控，强化包括贷债在内的整体债务风险管理，为棚改债募集资金的使用及偿债资金的归集起到一定的监管和风险提示作用。整体上 2012 及 2013 年政府融资平台面临较为严峻的信贷融资环境，迫使公开市场融资的城投债保持较大发行规模。其次，《指导意见》对不同行政级别融资平台实施差异化信贷政策，对国家鼓励的项目继续进行信贷支持，这些差异化的政策使省级、省会城市融资平台和从事保障房、公路类融资平台面临相对宽松的融资环境。

2014 年 10 月初，国务院发布“国发【2014】43 号”《关于加强地方政府性债务管理的意见》（以下简称“《43 号文》”）。《43 号文》的主要内容是围绕建立规范的地方政府举债融资机制，建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制：首先，明确了政府性债务举债主体，且规定融资平台公司不得新增政府债务，地方政府性债务采取政府债券形式；其次，地方政府债务规模实行限额管理及全口径预算管理，地方政府债务只能用于公益性资本支出和适度归还存量债务，不得用于经常性支出；再次，明确了偿债主体为地方政府，中央政府实行不救助原则。2014 年 10 月底，财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预【2014】351 号，以下简称“《351 号文》”），《351 号文》主要围绕清理存量债务、甄别政府债务提出了细化内容。新增核心内容主要包括：①明确存量债务甄别结果上报核查及追责要求；②提出根据项目自身收益能否平衡债务来甄别地方政府债务，其中对于通过 PPP 模式转化为企业债务的情况，正式明确其不能纳入政府性债务；③新增“凡债务率超过预警线的地区，必须做出书面说明”。综上，《43 号文》及《351 号文》的出台，对规范地方政府举债行为、约束地方政府盲目举债、防范化解财政金融风险起到积极的作用。

2015 年 5 月 15 日，国务院办公厅转发了财政部、人民银行、银监会《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》（国办发【2015】40 号），为确保融资平台公司在建项目后续融资，化解在建项目到期债务风险提供了一些操作细则。

2015 年 6 月，国务院印发《推进财政资金统筹使用方案》，提出了包括推进项目资金、重点科目资金、部门资金统筹使用等 10 条重要措施，对优化财政资源配置作出全面部署。

2015 年 7 月 8 日召开的国务院常务会议，强调把宝贵的公共资金资源用到促发展惠民生上，确定各级财政将已收回沉淀和违规资金 2500 多亿元加快统筹用于急需领域；国务院将 239 亿元中央预算内投资存量资金调整用于在建重大项目。在上述举措的推动下，各地各部门通过盘活财政存量资金，增加了资金的有效供给，促进了经济平稳健康发展。

2015 年以来，从财政部部长楼继伟 2015 年 3 月 6 日针对地方政府债务问题答记者问，到 2015 年上半年地方政府债券系列政策的推出，再到融资平台公司在建项目后续融资政策落地，以及 2015 年 5 月份国家发改委积极推进项目收益债同时调整企业债券发行标准等政策的出台，融资平台公司整体违约概率较 2014 年《43 号文》出台时的预期违约概率有所降低，融资平台公司债务短期周转能力有望增强，流动性风险将得以缓释。

整体看，通过多次分类整合，不同类型债

务及融资平台得到逐步整理规范，在政策不断细化的大背景下，政府投融资平台逐步出现两极分化，有条件的平台将获得更多政府及信贷等支持，未来在城市发展中起到更加突出的作用，无条件的平台将出现功能弱化，面临调整。同时，监管机构对于债券管理也逐步重视，未来从发债审批到后督管理的全程监控，将成为新趋势。

2. 武汉市经济发展概况

2015年，武汉市实现生产总值（GDP）10905.60亿元，按可比价格计算，较2014年增长8.8%。其中，第一产业增加值359.81亿元，增长4.8%;第二产业增加值4981.54亿元，增长8.2%;第三产业增加值5564.25亿元，增长9.6%。人均生产总值104132元，增长6.8%。

2015年，武汉市一般预算收入2231.67亿元，比上年增长12.7%。地方一般公共预算收入1245.63亿元，增长12.0%。其中,税收收入1015.91亿元,增长12.0%;非税收入229.73亿元，增长11.9%。

2015 年，武汉市实现社会固定资产投资7725.26 亿元，比上年增长 10.3%。其中，民间投资 4340.99 亿元，增长 6.8%，占全社会固定资产投资的 56.5%。全年施工项目(不含房地产开发，下同)2777 个，下降 6.9%。其中，本年新开工项目 1797 个，下降 4.9%。全年投产项目 1779 个，增长 10.2%。

3. 东湖高新区概况

东湖高新区创建于1988年，1991年被国务院批准为首批国家级高新技术产业开发区，规划面积518平方公里。东湖高新区科技资源密集，集聚了42所各类高等院校、56个国家级科研院所、20多万各类专业技术人员、80多万在校大学生、58名两院院士、14个国家重点实验室和14个国家工程研究中心；东湖高新区主导制定了国际标准5项、国家标准110项、行业标准180项。中国光谷在光通信、激光、空间地理信息系统、能源环保和数控系统等领域代表了中国最高水平，成为中国在光电子信息领域参与国际竞争的知名品牌。东湖高新区是中国最大的光纤光缆、光电器件生产基地、光通信技术研发基地、激光产业基地。光纤光缆的生产规模居世界第一，国内市场占有率55%，国际市场占有率25%；光电器件国内市场占有率60%；激光产品国内市场占有率50%，形成了以光电子信息为核心产业，生物技术、环保节能、高端装备制造为战略产业，高技术服务业为先导产业的“131”产业格局。

表1 武汉东湖高新区财政收入状况（单位：亿元）

指标名称	2013年	2014年	2015年
地方公共财政预算收入	60.09	68.55	80.35
其中：税收收入	53.47	63.70	72.71
政府性基金收入	115.64	82.16	56.33

资料来源：东湖高新区财政局

2015年，东湖高新区完成企业总收入10062亿元；工业企业完成总产值8526亿元，高于上年的8526亿元；完成地方一般预算收入80.35亿元，高于上年的68.55亿元；其中完成税收收入72.71亿元，占一般预算收入的90.48%；完成政府性基金收入56.33亿元，低于上年的82.16亿元。

总体看，2015年，武汉市及东湖高新区经济持续增长，财政实力稳步增强，公司外部发展环境向好。

五、基础素质分析

1. 产权状况

公司由东湖高新管委会出资设立。截至2015 年底，公司注册资本为 15.00 亿元，实收资本 15.00 亿元。东湖高新管委会是公司的唯一股东，是公司的实际控制人。

2. 政府支持

公司作为东湖高新区国有资产经营主体和高科技园区的建设业主之一，东湖高新区管委

会给予了多方面的支持。

财政补贴

2015年，公司收到土地开发成本返还1.34亿元；获得项目资本金3.15亿元；获得政府补贴0.03亿元。

项目回购

2010年，公司与高新区管委会签署的《武汉科技新城流芳新市镇建设项目收购协议书》（以下简称“《收购协议》”）规定，公司完成武汉科技新城流芳新市镇建设项目后，由高新区管委会负责收购此项目，收购总额为17.82亿元，高新区管委会将于2011~2020年分期支付上述款项，该笔费用计入公司长期应收款科目，自2013年起调整计入其他应收款科目。2013~2015年，公司分别收到高新区财政局拨付款项1.18亿元、0.17亿元和0.98亿元；截至2015年底，公司已经收回款项7.23亿元，对该项目的应收款余额为10.59亿元。

六、管理分析

跟踪期内，公司高管人员有所变化，公司总经理及法人代表变更为范蕴玉女士。

范蕴玉，女，本科学历，硕士学位，讲师职称。历任中共武汉市委党校教师，东湖开发区管委会办公室副主任，武汉高新技术协调委员会秘书处副处长，东湖开发区管委会企业指导处副处长、统计中心主任，“武汉·中国光谷”秘书处处长，东湖开发区管理委员会发展计划处处长、办公室主任，武汉高科集团副总经理；现任公司董事、法定代表人、总经理，兼任武汉光谷广场建设发展有限公司董事长、武汉光谷新技术产业投资有限公司董事长。

跟踪期内，公司内部管理制度等其它方面无重大变化。

七、经营分析

1. 经营概况

公司是东湖高新区产业总体部署和实现的平台，承担着东湖高新区基础设施建设和投资职能。近年来，公司通过调整和优化产业结构，完善产业配套体系，重点发展了光电子信息、生物医药和医疗器械等产业领域；同时，公司承担了东湖高新区基础设施建设、产业配套开发等多项重大任务，以为高新区发展打造出优良的硬件设施为目标。

2015年，公司实现租赁收入1.03亿元，利息收入0.35亿元，代建收益0.75亿元，其他业务收入0.11亿元。从收入规模来看，公司营业收入规模有所下降，同比下降27.68%。

毛利率方面，2015年，公司综合毛利率为56.24%，较2014年增长8.60个百分比。其中，租赁收入的毛利率为53.20%，同比减少0.77个百分比；代建业务毛利率同比大幅下降至39.66%。

表2 2013~2015年公司主营业务收入情况

业务板块	2013年			2014年			2015年		
	收入	比例	毛利率	收入	比例	毛利率	收入	比例	毛利率
	(万元)	(%)	(%)	(万元)	(%)	(%)	(万元)	(%)	(%)
租金收入	5545.10	30.07	34.14	7427.81	23.61	53.99	10344.78	46.10	53.20
利息收入	507.64	2.75	49.64	513.30	1.63	55.01	3477.56	15.50	88.40
房屋销售收入	534.18	2.90	0.00	16500.00	52.44	29.47	--	--	--
代建收益	10785.40	58.49	100.00	6345.74	20.17	81.65	7532.51	33.57	39.66
其他	1066.06	5.78	81.98	678.45	2.16	96.26	1086.28	4.84	97.23
合计	**18438.38**	**100.00**	**74.87**	**31465.3**	**100.00**	**47.64**	**22441.15**	**100**	**56.24**

资料来源：公司提供

2. 业务运营

（1）科技园区建设和产业配套服务建设

公司该板块业务主要由公司本部承做，其业务收入主要体现为公司持有的经营性资产的出租以及代入园企业建设厂房的代建收入。

在开发模式上，公司通过“招、拍、挂”取得园区开发所需土地，对园区进行整体规划、建设、招商及运营；园区房产建设完毕后，公司将园区房产出售或出租给入驻企业提供商业、生活等配套设施，通过持有出租和自营等方式获取收益、回流资金。

公司持有的经营性资产的出租，主要为园区厂房、办公楼和生活配套等。截至2015年底，公司持有经营性资产主要有医疗器械园、电子产业园、富士康配套产业园、长城科技园、高科大厦等，公司持有经营性房屋面积32.01万平方米。公司目前持有的可供出售房产情况详见附件4。

除了公司持有的经营性资产出租收入之外，公司还根据入园企业的需求，按照入园企业的设计及要求代其进行项目建设，并通过收取代建管理费的方式获取收益。

2015年，公司实现租金收入1.03亿元，在当年营业收入的占比为46.10%；2015年未实现房产销售收入。公司目前持有的可供出售的房产情况详见附件4。公司主要在建和拟建项目如下表所示，未来三年，公司预计分别投资41.55亿元、41.56亿元和23.34亿元，公司未来存在一定的融资压力。

表3 公司持有的经营性资产情况（单位：平方米、万元、%）

项目名称	物业面积	2013年收入	2013年出租率	2014年收入	2014年出租率	2015年收入	2015年出租率
表面园一期厂房	29478.29	603.98	100	630.01	100	658.41	100
海关监管场所	23703	405.81	90	382.01	85	370.54	85
高科大厦	12761.05	518.88	84	554.64	83	681.37	85
资本大厦	73469.17	2798.08	65	3890.38	64	5508.29	62
医疗器械园	118531.37	188.33	7	449.31	15	1072.69	41
高科机械办公室、车间	9522.86	111.75	65	158.89	93	42.42	25
电子产业园1#厂房	10167.86	110.64	60	136.00	74	165.68	91
电子产业园3#厂房	10141.12	89.92	37	164.76	68	205.60	84
长城科技园7#厂房	14710.39	989.15	100	500.00	100	500.00	100
电子产业园4#厂房及办公楼	12711.39	129.41	57	119.16	52	12.90	6
诗灵通	7122.44	--	--	263.49	100	263.00	100
富士康配套产业园	77969.07	34.80	7	115.85	15	259.01	17
富士康配套产业园生活服务区	38555.00	--	--	4.62	3	152.81	79
创新中心二期	14445.00	--	--	--	--	14.74	5
合计	**453288.01**	**5980.75**		**7369.12**		**9907.46**	

资料来源：公司提供

表4 公司主要在建项目及未来投资计划（单位：亿元）

项目名称	总投资	截至2015底已投资	未来投资计划			开工时间	计划完工时间
			2016年	2017年	2018年		
医疗器械园三期	13.15	3.48	3.55	4.1	1.16	2013	2019
湖北大学科技园	2.38	0.15	0.2	1.75	0.28	2017	2018

东湖大学科技园	15.63	2.5	4.39	5.71	3.03	2013	2019
左岭新城	245.76	163.48	33.41	30	18.87	2012	2018
合计	**276.92**	**169.61**	**41.55**	**41.56**	**23.34**	--	--

资料来源：公司提供

（2）利息收入

公司的利息收入主要来自下属子公司左岭公司以及武汉光谷投资担保有限公司（以下简称“光谷担保公司”）。

光谷担保公司成立于 2010 年 4 月，系经湖北省经济和信息化委员会批复，由武汉东湖新技术开发区发展总公司发起成立。注册资本 1.00 亿元，出资形式为货币资金。截至 2015 年底，光谷担保公司资产总额 11055.25 万元，其中货币资金 8374.07 万元，可供出售金融资产 2000 万元，主要为对武汉天风睿信资本投资中心（有限合伙）的投资；负债总额 551.26 万元；所有者权益 10503.99 万元。

2015 年，公司实现利息收入 3477.56 万元，在当年营业收入的占比为 15.50%；毛利率为 88.40%。

（3）高新技术产业投资

在投资方面，公司对各产业投资的目的在于引导产业投资和扶植高新技术企业。公司通过不同形式先后投资和扶持过200多家企业；同时主导或参与了人福医药、长江通信、国药科技、汇源通信、三特索道、武汉通用、国测诺德等企业在境内外上市。

截至2015年底，公司全资、控股、参股企业57家，投资额33.43亿元，主要分布在光电子信息产业、生物医药、智能制造、光存储、半导体照明、航空、旅游等领域。截至2015年底，公司对天风证券股份有限公司的持股比例为8.43%。

表5　截至2015年底公司长期股权投资情况

（单位：万元、%）

被投资单位	投资额	股权占比
联营企业		
武汉武大科技园有限公司	1889.44	29.85
武汉理工大科技园股份有限公司	1626.23	32.00
武汉船舶配套工业园有限公司	265.49	25.00
武汉龟山旅游开发有限公司	2025.79	30.58
武汉中科通达高新技术股份有限公司	3321.72	20.00
湖北中金高科金融服务有限公司	1682.38	40.00
武汉华中师大科技园发展有限公司	1130.94	33.33
武汉光谷新光电工程技术有限公司	220.57	43.60
武汉光谷金融服务有限公司	732.17	--
湖北国知专利创业孵化园有限公司	68.48	48
武汉高科医疗器械企业孵化有限公司	69.24	--
其他企业		
武汉科技发展（新加坡）公司	3.00	99.99
武汉光谷技术产权交易股份公司	55.00	30.00
武汉光谷新光电产业发展有限公司	400.00	20.00
武汉高科农业集团有限公司	78400.00	98.00
合计	**91890.47**	--

资料来源：公司提供

注：1. 公司对武汉高科农业集团有限公司不具备实际控制权，也无法对其的经营管理产生重大影响，故公司未将武汉高科农业集团有限公纳入公司的合并报表范围，而将其列入长期股权投资；

2. 公司未提供对武汉光谷金融服务有限公司和武汉高科医疗器械企业孵化有限公司的长期股权投资占比情况。

在资产重组和退出方面，当被投资企业进入良性运作和市场化阶段后，公司产业引导和扶植的任务完成，将通过各种途径谋求股权的退出。截至 2015 年底，公司长期股权投资余额为 9.19 亿元。

表6 截至2015年底公司持有上市公司股权情况

（单位：%、万股、亿元）

股票名称	持股份额	持股数	限售期限	账面价值
长江通信	6.20	1185.41	全流通	1.85
人福医药	1.66	1477.00	全流通	1.89
三特索道	13.12	1756.33	全流通	0.63

资料来源：公司提供

除进行股权转让外，扶植企业上市也是公司获取资产增值的重要手段。截至 2015 年底，公司持有三家上市公司股权。其中，持有三特索道股份数为 1756.33 万股，市值为 5.41 亿元；长江通信股份数为 1185.41 万股，市值为 2.84 亿元；人福医药股份数为 1477 万股，市值为 3.29 亿元。合计市值为 11.53 亿元。同时发行人还持有中科通达、银都传媒、蓝星科技三家新三板上市公司股权。由于公司投资企业多为高新技术企业，在创业板正式推出的大背景下，公司所持股权的增值空间进一步加大。但联合资信同时注意到，被投资企业股权的转让会受到宏观经济和证券市场环境的影响，股权转让的周期和价值存在一定不确定性。2015 年，公司实现投资收益 1437.05 万元，较 2014 年增加 473 万元。公司股权投资业务收益存在较大的波动性。

（4）土地一级开发

根据东湖高新区管委会《专题会议纪要》（第 42 次）（以下简称“会议”）以及公司与武汉市东湖新技术开发区土地储备中心（以下简称“土储中心”）签署的《土地储备整理委托代办协议书》（以下简称“协议”），东湖高新区管委会授予武汉左岭新城开发投资有限公司（以下简称“左开投”）左岭公司的土地一级开发权限，土储中心同意左开投左岭公司对左岭街范围内 36955.8 亩土地（具体位置以规划部门批准为准，其具体面积以实测为准，除武汉 80 万吨/年乙烯配套铁路专用线用地以外）实施国有土地的收购、整体土地的征用、农民还建房建设等土地储备及整理工作，左岭新城的拆迁工作由左岭办事处负责。

根据协议，对委托范围内实施的土地收购、征地和拆迁、农房还建房等土地储备整理工作所需资金和费用均由公司筹措；涉及的公司在土地储备整理工作中发生的成本经土储中心审核后，由财政部门最终核定后列入区域土地储备整理成本。待委托储备的土地挂牌交易后，土储中心在收到已由财政部门核定的区域土地储备整理成本后返还给公司。

会议拟定，“为支持左开投左岭公司土地一级开发业务的顺利开展，武汉高新区管委会承诺按其总投入的 8%~10%收益比例给予公司，并按左岭新城规划区域内入驻企业 3 年上缴税收高新区留成部分，奖励给左开投左岭公司”，但该收益条例未在委托代办协议中体现，联合资信将持续关注公司获得土地整理代办收益实现情况。

截至 2015 年底，公司已完成征地 2.9 万亩、拆迁 162 万方。2015 年，该板块收入为 0.75 亿元，在当年营业总收入中占比为 33.57%；毛利率为 39.66%。

3. 未来发展规划

未来几年，公司将以“武汉·中国光谷”建设为核心，重点发展光电子信息、生物医药、大数据、光存储及高端制造业，打造光谷光电子信息产业链；其次，公司还将有效发挥资源优势，重点支持大众创业、万众创新，争取成为具有全国影响力的众创空间建设者，最终成为具有全球知名度的高新技术产业孵化集团。

八、募集资金使用情况

“07武汉高科债”发行后，债券资金全部汇入监管账户，由监管银行监管。公司按照募集说明书的要求，根据工程进度分批投入“东湖高新区光谷软件及动漫产业基地”项目债券资金3亿元，投入“武汉科技新城流芳新市镇建设”项目债券资金2亿元，5亿元募集资金已全部投入到位。

“东湖高新区光谷软件及动漫产业基地”项目主要由光谷软件及动漫产业园和光谷动漫

城两个部分组成。目前，光谷软件及动漫产业园和光谷动漫城两个项目已经完工，“东湖高新区光谷软件及动漫产业基地”项目共投入5.62亿元（其中：光谷软件及动漫产业园已投入1.88亿元，光谷动漫城已投入3.74亿元），使用债券资金3亿元。“武汉科技新城流芳新市镇建设”项目征地拆迁已完成，已投入4.66亿元，使用债券资金2亿元。

“07武汉高科债”已于2015年10月22日按时付息。

九、财务分析

1. 财务质量及财务概况

公司提供的2013~2015年度合并财务报表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结论。

从合并范围来看，2015年，公司新增并表子公司1家，为武汉光谷新技术产业投资有限公司，2015年底，公司拥有11家并表子公司，均为控股子公司。从合并口径看，上述新增子公司因整体规模较小，对公司财务数据可比性影响小。

截至2015年底，公司合并资产总额为296.50亿元，所有者权益合计为115.19亿元（其中少数股东权益0.18亿元）。2015年公司实现营业收入2.29亿元，利润总额1.41亿元。

2. 盈利能力

2015 年，公司营业收入为 2.24 亿元，较 2014 年下降 27.68%，主要系公司于 2015 年无房屋销售收入所致，其他各版块收入对公司营业收入影响较小。同期，公司营业成本为为 0.98 亿元，同比下降 40.40%，降幅高于收入的降幅。

从期间费用看，2015 年，公司期间费用（营业费用、财务费用和管理费用）为 1.25 亿元，同比下降 7.04%；其中，销售费用、管理费用和财务费用分别占 2.02%、40.00%和 58.40%。2015 年，公司期间费用占营业收入的比重为 54.83%，较 2014 年上升 12.17 个百分点。总体看，公司期间费用控制能力有所下滑，但对公司整体盈利水平仍有较大影响。

2015 年，公司公允价值变动收益 1.00 亿元，同比下降 8.87%，主要系公司持有长期股权投资公允价值变动所致。2015 年，公司营业外收入为 0.05 亿元，主要为政府补助收入。2015 年，公司利润总额为 1.41 亿元。总体看，公司公允价值变动收益以及营业外收入对公司利润总额贡献较大。

从盈利指标来看，2015 年，公司营业利润率为 48.79%，同比上升 11.17 个百分点。同期，公司总资本收益率有所下降，净资产收益率有所增长，分别为 0.32%和 0.80%。公司整体盈利水平弱。

总体看，跟踪期内，公司营业收入下降，期间费用控制能力有所下滑，政府补贴是公司利润总额的重要补充，整体盈利能力仍然较弱。

3. 现金流及保障

从经营活动看，2015 年，公司经营活动现金流入为 6.89 亿元，较 2014 年度下降 0.09%。其中，受公司 2015 年未产生房屋销售收入的影响，销售商品、提供劳务收到的现金为 1.48 亿元，同比下降 47.82%；收到其他与经营活动有关的现金为 5.42 亿元，其中金额较大的包括收到湖北省科技投资集团有限公司（以下简称“省科投”）的往来款 1.94 亿元、收到其他公司的往来款 2.04 亿元、利息收入 0.50 亿元以及收到保证金 0.56 亿元。2015 年，公司经营活动产生的现金流出为 21.44 亿元，同比增加 13.33%。其中，购买商品、接受劳务支付的现金为 16.38 亿元，同比增加 27.05%；公司支付其他与经营活动有关的现金为 3.62 亿元，其中金额较大的包括支付省科投的往来款 1.94 亿元、支付其余公司的往来款 0.82 亿元、退回保证金 0.54 亿元以及支付管理费用 0.11 亿元。2015 年，公司经营活动现金流量仍为净流出，为-14.55 亿元。从收入实现质量看，2015 年，公司现金收入比为 64.57%，现金收入实现质量

差。

投资活动方面，2015年，公司投资活动现金流入量为12.46亿元；其中收到其他与投资活动有关的现金为10.97亿元，主要为理财产品到期退回所收到的现金。同期，公司投资活动现金流出量为18.34亿元；其中收到其他与投资活动有关的现金为10.32亿元，主要为购买深天马股份所支付的现金。2015年，公司投资活动产生的现金流量净额为-5.88亿元。

筹资活动方面，2015 年，公司筹资活动产生的现金流入主要为银行借款；现金流出主要是偿还债务支付的现金以及分配股利、利润或偿付利息所支付的现金，公司筹资活动产生的现金流量净额为 42.39 亿元。

总体看，跟踪期内，公司项目建设推进导致经营活动持续大幅流出，收入实现质量较弱；公司投资规模较大，对外融资依赖性较强。未来随着公司经营性项目的投入运营以及政府项目建设资金陆续到位，公司经营活动获现能力有望得到改善。

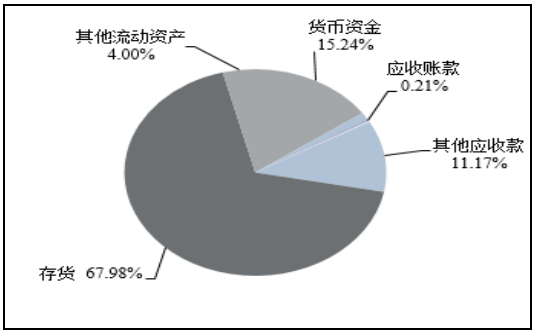
4. 资本及债务结构

资产

截至 2015 年底，公司资产总额为 296.50 亿元，其中流动资产和非流动资产分别占 78.10%和 21.90%，公司资产以流动资产为主。

截至 2015 年底，公司流动资产为 231.57 亿元，同比增长 21.87%；其中，货币资金占 15.05%，其他应收款占 11.04%，存货占 67.16%，其他流动资产占 5.17%。

图 1　截至 2015 年底公司流动资产构成



资料来源：根据公司审计报告整理

截至2015年底，公司货币资金35.29亿元，同比增长131.03%，主要来自银行借款的大额增加。

截至2015年底，应收账款账面余额为0.49亿元，同比增长974.86%，主要系增加应收武汉东湖新技术开发区管理委员会的垫付款项；公司应收账款前5名集中度高。从账龄看，1年以内的应付账款占98.79%，3年以上的占1.21%；按账龄分析法计提坏账准备金额为1.18万元。总体看，公司应收账款规模小，且账龄短，资金周转压力尚可。

表 7　截至 2015 年底应收账款前五名详情

（单位：万元、%）

单位名称	金额	占比	账龄
武汉东湖新技术开发区管理委员会财政局	4167.51	85.51	1 年以内
光谷蓝戈药业（武汉）有限公司	143.41	2.94	1 年以内
中国医疗器械有限公司	61.06	1.25	1 年以内
武汉北度生物科技有限公司	57.40	1.18	1 年以内
武汉中皓生物技术有限公司	47.35	0.97	1 年以内
合计	**4476.73**	**91.85**	--

资料来源：公司审计报告

截至 2015 年底，公司其他应收款净额为 25.87 亿元，同比上升 43.39%，主要系公司新增天马微电子股份有限公司的股份认购款。从款项性质看，公司其他应收款主要为项目建设款以及股份认购款。从构成上看，公司其他应收款由单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款（10.65 亿元，占 41.09%）、按组合计提坏账准备的其他应收款（15.25 亿元，占 58.87%）以及单项金额虽不大但单项计提坏账准备的其他应收款（0.01 亿元，占 0.04%）组成。在按组合计提坏账准备的其他应收款中，1 年以内的占 81.39%，1~2 年的占 4.41%，2~3 年的占 4.31%，3 年以上的占 9.89%；共计提坏账准备 0.04 亿元。总体看，公司其他应收款项前 5 名集中度较高，发生坏账损失的可能性小，但规模大，支付期限长，对公司资产流动性产生一定影响。

表 8　截至 2015 年底其他应收款前五名详情

（单位：万元）

单位名称	款项性质	账龄	金额
天马微电子股份有限公司	股份认购款	1 年以内	103200.02
武汉东湖新技术开发区管理委员会财政局	项目建设款	1~3 年	109469.63
湖北省葛店开发区凯迪拆迁有限公司	还建房购房款	2~3 年	4339.80
武汉东湖新技术创业中心	往来款	3 年以上	3701.00
武汉东湖新技术开发区左岭街道农业服务中心	往来款	1~2 年	3651.54
合计			224361.98

资料来源：公司审计报告

截至 2015 年底，公司存货为 157.43 亿元，主要由开发成本（占 99.98%）构成，系左岭新城和富士康产业园等项目的建设成本。公司计提跌价准备 83.69 万元。

截至2015年底，公司非流动资产64.29亿元，同比增长14.17%。非流动资产主要以可供出售金融资产（占32.96%）、长期股权投资（占14.15%）、固定资产（占17.41）、在建工程（25.44%）及无形资产（占2.29%）为主。

截至2015年底，公司长期股权投资为9.19亿元，主要投资对象为武汉高科农业集团有限公司、武汉中科通达高新技术股份有限公司以及武汉龟山旅游开发有限公司等。

截至2015年底，公司投资性房产4.60亿元，同比增加15.35%，主要由公司部分在建工程建成之后转入该科目所致。公司投资性房地产为公司自建用于出租的房屋。

截至2015年底，公司在建工程总值16.52亿元，同比下降18.91%，主要为工程投入款的转出。

截至2015年底，公司固定资产净额11.30亿元，同比增加140.66%。公司的固定资产主要包括光谷资本大厦、富士康配套产业园、国家大学科技园、光电子创业中心二期等。公司固定资产累计折旧合计1.10亿元。

受限资产方面，截至2015年底，公司受限资产价值总计91.30亿元，主要为土地和房产。截至2015年底，公司受限资产占其资产总额的30.79%，受限资产规模较大。

总体来看，跟踪期内，公司资产以流动资产为主，受限资产的规模较大，公司资产流动性和质量一般，可能会对公司后续融资能力造成一定影响。

所有者权益

截至2015年底，公司所有者权益合计115.19亿元，较2014年增长2.97%，其中，公司实收资本、资本公积、盈余公积、未分配利润和其他综合收益在所有者权益中分别占13.04%、78.01%、1.59%、2.02%和5.24%。2015年，公司其他综合收益快速增长，主要系公司可供出售金融资产的公允价值变动所致。

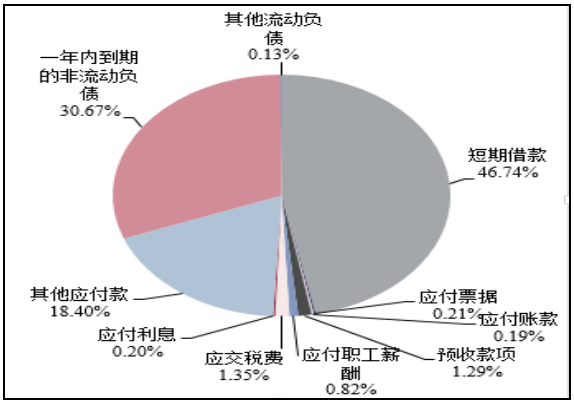
总体看，公司所有者权益的结构稳定性较好。

负债

截至 2015 年底，公司负债合计 181.31 亿元，较 2014 年底增长 34.29%。其中，流动负债占 18.78%，非流动负债占 81.22%。公司负债以非流动负债为主，非流动负债以长期借款为主，负债结构合理。

截至 2015 年底，流动负债总额为 34.06 亿元，同比下降 11.23%，主要是公司其他应付款以及一年内到期的非流动负债的下降所致。从构成上看，公司流动负债主要由短期借款（占 46.74%）、应交税费（占 1.35%）、其他应付款（占 18.40%）、一年内到期非流动负债（占 30.67%）构成。

图 2　截至 2015 年底公司流动资产构成



资料来源：根据公司审计报告整理

截至2015年底，公司短期借款15.92亿元，同比增长27.17%，主要来自保证借款的增加。

截至 2015 年底，公司其他应付款为 6.27 亿元，较 2014 年下降 61.61%，主要系部分工程款项已支付所致。从账龄上看，公司 1 年以内的其他应付款占 21.69%，1~2 年的占 13.72%，2~3 年的占 51.52%，三年以上的占 12.92%。

截至 2015 年底，公司一年内到期的非流动负债分为 10.44 亿元，同比下降 21.88%，均为一年内到期的长期借款。

截至 2015 年底，非流动负债为 147.26 亿元，主要由长期借款（占 91.05%）、应付债券（6.95%）和递延所得税负债（1.72%）构成。

截至 2015 年底，公司长期借款为 134.08 亿元，同比增长 58.91%，主要由抵押借款和质押担保借款构成。

有息债务方面，截至2015年底，公司全部债务为170.75亿元，同比增长41.67%，主要系长期借款的增长所致；公司全部债务中，短期债务占15.48%，长期债务占84.52%，公司债务以长期债务为主。从债务指标看，截至2015年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为61.15%、59.72%和55.61%。总体看，公司债务负担虽不断上升，但仍在可控范围内。

总体看，跟踪期内，公司债务结构仍以长期负债为主，负债结构合理；跟踪期内，债务规模不断上升，公司债务负担不断加重，但仍处于可控范围。

5. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2015 年，公司流动比率和速动比率分别为 679.94%和 217.69%，均有所上升。2015 年，公司经营现金流动负债比为-42.71%，公司经营活动现金流净额对其流动负债无保障。考虑到公司现金类资产规模较大，公司短期偿债能力尚可。

从长期偿债能力指标看，2015 年，公司 EBITDA 为 2.87 亿元；公司全部债务/EBITDA 上升至 59.51 倍。EBITDA 对全部债务的保障能力弱。2010 年，公司与东湖高新区管委会签署《收购协议》规定，公司完成武汉科技新城流芳新市镇建设项目后，由高新区管委会负责收购此项目，收购金额为 17.82 亿元，高新区管委会将于 2011~2020 年分期支付上述款项。2015 年，公司收到东新区财政局拨付回购款项 0.98 亿元。该款项的按期支付以及公司的股权投资将有利于保障公司整体偿债能力。

截至 2016 年 3 月底，公司共获得各家商业银行授信额度总量为 183.60 亿元，未使用额度为 26.63 亿元，公司间接融资渠道畅通有待拓宽。

截至 2015 年底，公司对外担保金额共计 67.59 亿元，担保比率为 58.68%。被担保公司分别为湖北省科技投资集团有限公司、葛化集团、武汉欣吕墩科工贸有限公司、武汉盛丰商贸有限公司、武汉新左商贸有限公司、武汉金实商贸有限公司、武汉市上街物贸有限公司、武汉市雄程商贸有限公司、武汉鑫荣飞达商贸有限公司和武汉卸甲商贸有限公司（具体详见附件 3），目前被担保公司经营正常，公司存在一定或有负债风险。

公司于 2007 年 10 月发行了 5 亿元“07 武汉高科债”，存续期为 10 年。2015 年，公司 EBITDA 为 2.87 亿元，经营活动现金流入量为 6.89 亿元，分别为“07 武汉高科债”的 0.57 倍和 1.38 倍，公司经营活动现金流入量可以覆盖“07 武汉高科债”的偿债额度；同时，考虑到公司与东湖高新区管委会签署的《收购协议》，高新区管委会将收购武汉科技新城流芳新市镇建设项目，收购金额对“07 武汉高科债”有较好的覆盖；农业银行为“07 武汉高科债”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，农业银行资产和营业收入规模大，担保实力极强，联合资信对其评级为 AAA_{pi}，评级展望为稳定，农业银行对“07 武汉高科债”提供的担保有效提升了“07 武汉高科债”本息偿付的安全性。综合看，“07 武汉高科债”到期不能偿还的风

险极低。

6. 过往债务履约情况

根据中国人民银行企业基本信用信息报告（报告编号为：B201505120078552238），截至2016 年 6 月 20 日，公司无已结清和未结清的不良信贷信息记录，有 2 笔已结清关注类贷款。

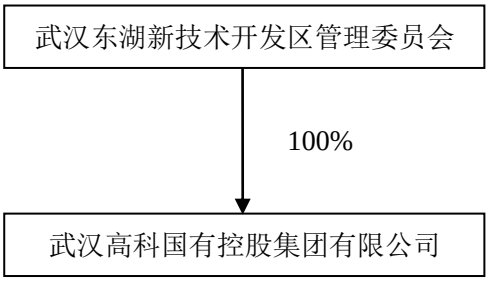
7. 抗风险能力

武汉市及东湖高新区区域经济保持稳步增长，财政实力持续增强。公司作为东湖高新区国有资产经营管理及园区基础设施建设的重要主体，得到东湖高新区政府的持续支持。同时考虑到高新区政府对公司未来项目回购资金的逐步到位，对公司债务偿还有一定支持作用，公司抗风险能力强。

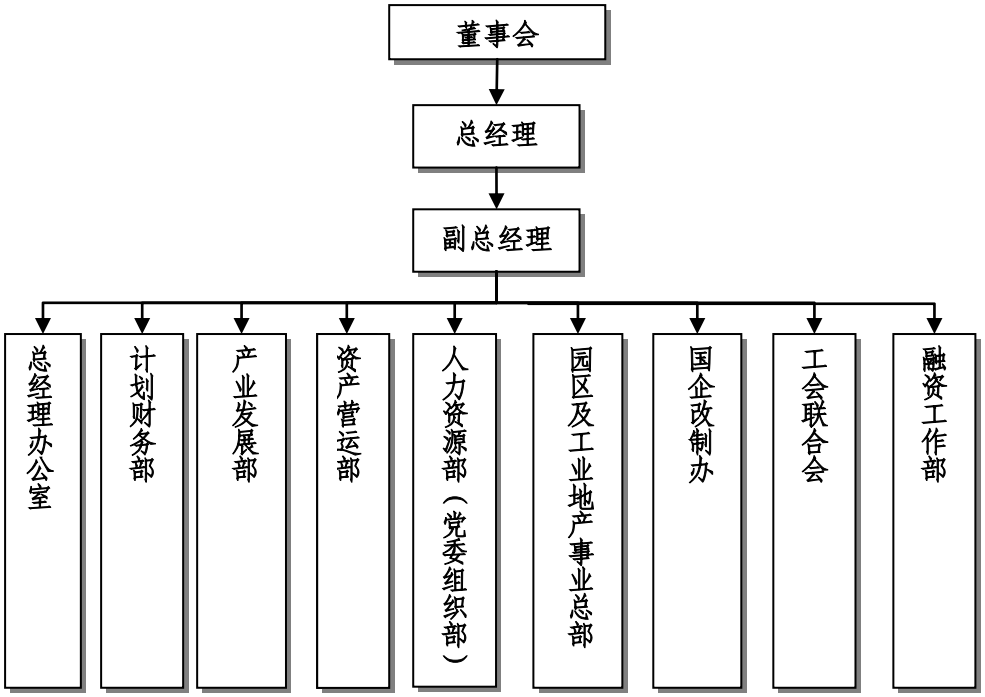
十、结论

综合考虑，联合资信维持公司的主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，并维持“07武汉高科债”AAA的信用等级。

附件 1-1　公司股权结构图



附件 1-2　公司组织结构图



附件 2　主要财务数据及指标

项目	2013 年	2014 年	2015 年
财务数据			
现金类资产(亿元)	23.27	15.28	35.30
资产总额(亿元)	212.07	246.88	296.50
所有者权益(亿元)	107.83	108.32	115.19
短期债务(亿元)	12.58	25.92	26.44
长期债务(亿元)	72.67	94.61	144.31
全部债务(亿元)	85.25	120.53	170.75
营业收入(亿元)	1.85	3.16	2.29
利润总额(亿元)	1.10	1.32	1.41
EBITDA(亿元)	2.44	2.64	2.87
经营性净现金流(亿元)	-18.25	-12.02	-14.55
财务指标			
销售债权周转次数(次)	48.50	50.74	8.36
存货周转次数(次)	0.01	0.01	0.01
总资产周转次数(次)	0.02	0.01	0.01
现金收入比(%)	56.15	89.49	64.57
营业利润率(%)	63.66	37.62	48.79
总资本收益率(%)	0.40	0.36	0.32
净资产收益率(%)	0.71	0.76	0.80
长期债务资本化比率(%)	39.56	45.82	55.61
全部债务资本化比率(%)	43.44	51.86	59.72
资产负债率(%)	47.66	54.69	61.15
流动比率(%)	638.50	495.23	679.94
速动比率(%)	164.76	144.53	217.69
经营现金流动负债比(%)	-70.73	-31.32	-42.71
EBITDA 利息倍数（倍）	2.25	2.58	3.10
全部债务/EBITDA(倍)	34.94	45.58	59.51

附件 3　截至 2015 年底公司对外担保明细

担保方	被担保方	担保金额（万元）	期末担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉高科国有控股集团有限公司	湖北省科技投资集团有限公司	60,000.00	40,288.00	2010.5.29	2018.5.25	否
武汉高科国有控股集团有限公司	湖北省科技投资集团有限公司	159,000.00	38,069.00	2010.7.02	2018.6.22	否
武汉高科国有控股集团有限公司	湖北省科技投资集团有限公司	30,000.00	4,983.00	2012.4.28	2017.3.18	否
武汉高科国有控股集团有限公司	湖北省科技投资集团有限公司	49,000.00	49,000.00	2015.2.15	2019.12. 30	否
武汉高科国有控股集团有限公司	湖北省科技投资集团有限公司	16,000.00	14,000.00	2013.11.11	2018.11.10	否
武汉高科国有控股集团有限公司	湖北省科技投资集团有限公司	21,000.00	20,000.00	2014.6.26	2017.6.25	否
武汉高科国有控股集团有限公司	湖北省科技投资集团有限公司	200,000.00	150,000.00	2014.7.17	2017.7.17	否
武汉高科国有控股集团有限公司	湖北省科技投资集团有限公司	70,000.00	70,000.00	2015.3.23	2018.3.23	否
武汉高科国有控股集团有限公司	湖北省科技投资集团有限公司	30,000.00	27,000.00	2015.3.12	2020.3.15	否
武汉高科国有控股集团有限公司	湖北省科技投资集团有限公司	100,000.00	99,900.00	2015.3.24	2020.3.23	否
武汉高科国有控股集团有限公司	湖北省科技投资集团有限公司	55,000.00	6,668.00	2013.11.18	2016.11.18	否
武汉高科国有控股集团有限公司	湖北省科技投资集团有限公司	--	6,336.00	2013.11.19	2016.11.18	否
武汉高科国有控股集团有限公司	湖北省科技投资集团有限公司	--	600.00	2013.11.28	2016.11.18	否
武汉高科国有控股集团有限公司	湖北省科技投资集团有限公司	--	3,064.00	2013.12.2	2016.11.18	否
武汉高科国有控股集团有限公司	湖北省科技投资集团有限公司	30,000.00	20,000.00	2014.9.29	2017.9.29	否
武汉高科国有控股集团有限公司	葛化集团	30,000.00	29,950.00	2015.7.16	2020.7.16	否
武汉高科国有控股集团有限公司	葛化集团	50,000.00	50,000.00	2015.10.20	2020.10.20	否
武汉左岭新城开发投资	武汉欣吕墩科工贸有限公司	932.00	932.00	2014.1.29	2017.1.29	否

担保方	被担保方	担保金额（万元）	期末担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
有限公司						
武汉左岭新城开发投资有限公司	武汉盛丰园商贸有限公司	6,130.00	6,130.00	2014.1.29	2017.1.29	否
武汉左岭新城开发投资有限公司	武汉新左商贸有限公司	7,554.00	7,554.00	2014.1.29	2017.1.29	否
武汉左岭新城开发投资有限公司	武汉金实商贸有限公司	5,644.00	5,644.00	2014.1.29	2017.1.29	否
武汉左岭新城开发投资有限公司	武汉市上街物贸有限责任公司	5,376.00	5,376.00	2014.1.29	2017.1.29	否
武汉左岭新城开发投资有限公司	武汉市雄程商贸有限公司	4,966.00	4,966.00	2014.1.29	2017.1.29	否
武汉左岭新城开发投资有限公司	武汉鑫荣飞达商贸有限公司	4,387.00	4,387.00	2014.1.29	2017.1.29	否
武汉左岭新城开发投资有限公司	武汉卸甲商贸有限公司	11,031.00	11,031.00	2014.1.29	2017.1.29	否
合计		**946,020.00**	**675,878.00**			

资料来源：根据审计报告整理

附件 4　截至 2015 年底公司持有的可出售房产

（单位：平方米、万元）

房产名称	房产面积	房产用途	入账价值	记账科目	是否抵押
发展总公司					
东湖开发区关东科技工业园华光大道 18 号（高科大厦-1 楼）	1201.85	自用	499.06	固定资产	是
东湖开发区关东科技工业园华光大道 18 号（高科大厦 1 楼）	1254.6	出租	469.49	投资性房地产	是
东湖开发区关东科技工业园华光大道 18 号（高科大厦 2 楼）	2061.79	出租	959.02	投资性房地产	是
东湖开发区关东科技工业园华光大道 18 号（高科大厦 5 楼）	1427.49	出租	534.19	投资性房地产	是
东湖开发区关东科技工业园华光大道 18 号（高科大厦 6 楼）	1427.49	出租	539.69	投资性房地产	是
东湖开发区关东科技工业园华光大道 18 号（高科大厦 7 楼）	1427.49	出租	547.8	投资性房地产	是
东湖开发区关东科技工业园华光大道 18 号（高科大厦 8 楼）	1427.49	出租	534.19	投资性房地产	是
东湖开发区关东科技工业园华光大道 18 号（高科大厦 9 楼）	1427.49	出租	534.19	投资性房地产	是
东湖开发区关东科技工业园华光大道 18 号（高科大厦 10 楼）	1427.49	出租	534.19	投资性房地产	是
东湖开发区关东科技工业园华光大道 18 号（高科大厦 21 楼）	897.92	自用	336.02	固定资产	是
东湖开发区关东科技工业园华光大道 18 号（高科大厦 5F 楼）	208.36	自用	77.97	固定资产	是
东湖开发区关东科技工业园华光大道 18 号（高科大厦 11 楼）	172.53	出租	76.98	投资性房地产	否
东湖开发区关东科技工业园华光大道 18 号（高科大厦 12 楼）	707.19	出租	315.52	投资性房地产	否
东湖开发区关东科技工业园华光大道 18 号（高科大厦 19 楼）	1208.27	自用	546.96	固定资产	否
东湖开发区关东科技工业园华光大道 18 号（高科大厦 20 楼）	1208.27	自用	548.96	固定资产	否
武汉高科					
江汉区武汉世界贸易大厦 23 层 1 室	1606.7	出租	1651.69	固定资产	否
江汉区武汉世界贸易大厦 23 层 2 室	29.13	出租	29.95	固定资产	否
江汉区武汉世界贸易大厦 24 层 1 室	1606.7	出租	1659.88	固定资产	否
江汉区武汉世界贸易大厦 24 层 2 室	29.13	出租	30.09	固定资产	否
江汉区武汉世界贸易大厦 25 层 1 室	1606.7	出租	1668.24	固定资产	否
江汉区武汉世界贸易大厦 25 层 2 室	29.13	出租	30.25	固定资产	否
江岸区三眼桥路 26 号（王府花园）A 座 30 层 E1 室	255.33	自用	332.22	固定资产	否
高科机械生产基地办公楼(汤逊湖北路 10 号)	2163.84	出租	2011.94	固定资产	否
高科机械厂房（汤逊湖北路 10 号）	7359.02	出租		固定资产	否
电子产业园 1#厂房（鸿景华师园路）	10167.86	出租	2775.64	固定资产	否
电子产业园 3#厂房（华师园路）	10141.12	出租	2795.54	固定资产	否

电子产业园 4#厂房及办公楼（哈威特）	--	出租	6316.22	固定资产	否
东湖开发区大学园路长城创新科技园 1-4 栋（长城科技园 7 号）	14710.39	出租	5880.74	固定资产	否
2 栋-1-102（关山一路 104 号）	27.85	出租	7.24	固定资产	否
2 栋-1-103（关山一路 104 号）	27.85	出租	7.24	固定资产	否
南山区深南大道北沙河东路东(深圳湾畔花园 7 栋 13D)	103.63	自用	80.73	固定资产	否
表面处理园					
117#厂房	1739.50	出租	1834.60	投资性房地产、无形资产	是
116#厂房	2798.00	出租	504.81	投资性房地产、无形资产	是
112#厂房	1739.50	出租	504.81	投资性房地产、无形资产	是
118#厂房	1739.50	出租	374.82	投资性房地产、无形资产	是
114#厂房	1739.50	出租	374.82	投资性房地产、无形资产	是
111#厂房	1739.50	出租	374.82	投资性房地产、无形资产	是
110#厂房	1739.50	出租	374.82	投资性房地产、无形资产	是
113#厂房	1739.50	出租	374.82	投资性房地产、无形资产	是
115#厂房	2798.00	出租	374.82	投资性房地产、无形资产	是
109#厂房	1739.50	出租	666.02	投资性房地产、无形资产	是
108#厂房	2120.75	出租	602.89	投资性房地产、无形资产	是
101#厂房	2120.75	出租	414.06	投资性房地产、无形资产	是
生活区 2#楼	6014.79	出租	414.06	投资性房地产、无形资产	是
东大园					
I 号标准厂房	10608.59	出租	1660	固定资产	是
产业中心	7952.19	出租	2700	在建工程	是
光谷广场					
资本大厦	73469.17	出租	38692.88	固定资产	是
左岭					
富士康配套产业园	77969.07	出租	21829.70	固定资产-房屋及建筑物	否
富士康配套产业园生活服务区	38555.00	出租	14070.34	固定资产-房屋及建筑物	否
创新中心二期	14445.00	出租	19903.83	固定资产-房屋及建筑物	否
合计	**320117.41**	--	**138378.76**	--	--

注：未获取电子产业园 4#厂房及办公楼（哈威特）房产面积信息。

资料来源：公司提供

附件 5　有关计算指标的计算公式

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
资产总额年复合增长率	（1）2 年数据：增长率=（本期-上期）/上期×100% （2）n 年数据：增长率=【(本期/前 n 年)^（1/(n-1)）-1】×100%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入/（平均应收账款净额+平均应收票据）
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	（净利润+费用化利息支出）/（所有者权益+长期债务+短期债务）×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	（营业收入-营业成本-营业税金及附加）/营业收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/（长期债务+短期债务+所有者权益）×100%
长期债务资本化比率	长期债务/（长期债务+所有者权益）×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	（流动资产合计-存货）/流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%

注：　现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据

长期债务=长期借款+应付债券

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

企业执行新会计准则后，所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 6　中长期债券信用等级设置及其含义

根据中国人民银行2006年3月29日发布的“银发〔2006〕95号”文《中国人民银行信用评级管理指导意见》，以及2006年11月21日发布的《信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》等文件的有关规定，主体长期信用等级划分成三等九级，分别用AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC和C表示，其中，除AAA级，CCC级（含）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。

级别设置	含　义
AAA	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	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	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	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	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	不能偿还债务

主体长期信用等级设置及其含义同中长期债券信用等级。