

股票代码：600133

股票简称：东湖高新

武汉东湖高新集团股份有限公司  
公开发行可转换公司债券募集资金使用  
可行性分析报告



二〇二〇年四月

## 目 录

目 录.....	1
一、本次募集资金的使用计划.....	2
二、本次募集资金投资项目基本情况.....	2
（一）长沙东湖高新金霞智慧城项目.....	2
（二）东湖高新合肥国际企业项目中心项目.....	4
（三）重庆两江新区半导体产业园（一期）项目.....	7
（四）偿还银行借款及补充流动资金.....	9
三、本次发行对公司经营管理和财务状况的影响.....	10
（一）对公司经营管理的影响.....	10
（二）本次公开发行可转债对公司财务状况的影响.....	11

## 一、本次募集资金的使用计划

本次公开发行可转换公司债券（以下简称“可转债”）募集资金总额不超过190,000.00万元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额全部用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	拟投入募集资金金额
1	长沙东湖高新金霞智慧城项目	63,438.41	41,000.00
2	东湖高新合肥国际企业中心项目	66,177.38	41,000.00
3	重庆两江新区半导体产业园（一期）项目	65,129.33	51,000.00
4	偿还银行借款及补充流动资金	57,000.00	57,000.00
合计		<b>251,745.12</b>	<b>190,000.00</b>

本次募集资金投资项目总投资金额高于本次募集资金使用金额部分由公司自筹解决。若公司本次发行扣除发行费用后的实际募集资金少于募集资金拟投入总额，不足部分公司将通过自筹资金解决，为满足项目开展需要，公司将根据实际募集资金数额，按照募投项目的轻重缓急等情况，决定募集资金投入的优先顺序及各募投项目的投资额等具体使用安排。

如公司在本次公开发行可转换公司债券的募集资金到位之前，根据经营状况和发展规划对上述项目以自筹资金先行投入，则先行投入部分将在本次发行募集资金到位之后以募集资金予以置换。

## 二、本次募集资金投资项目基本情况

### （一）长沙东湖高新金霞智慧城项目

#### 1、项目概况

长沙东湖高新金霞智慧城项目位于湖南省长沙市金霞经济开发区沙坪工业组团核心区域，项目总用地为109,974.23 m<sup>2</sup>，总建筑面积为206,117.62 m<sup>2</sup>，其中地上计容建筑面积175,539.98 m<sup>2</sup>，主要用于建设研发生产用房和服务配套用房；不计容面积30,577.64 m<sup>2</sup>，主要包括地下车库及设备用房建筑、架空层和屋顶楼梯间。本项目由湖南金霞东湖高新科技发展有限公司投资运作，旨在打造以研发生产用房和相关配套设施为主要建设内容的综合型智能制造产业园区，推动区域智能制造产业集聚发展，助力长沙国家智能制造中心建设。本项目总投资为63,438.41万元，拟使用募集资金投入41,000.00万元。

## 2、项目建设的必要性

(1) 以智能制造统领产业转型升级，坚定落实高质量发展的长沙模式

长沙市委、市政府发布的《长沙建设国家智能制造中心三年行动计划（2018-2020）》提出建设国家智能制造中心实施“三步走”战略，实现构建“三区”的目标，在 2018-2020 年，大力推进试点示范企业自动化、信息化、网络化的升级改造，智能制造发展基础和支撑能力显著增强，优势产业龙头企业基本实现数字化制造，有条件、有基础的重点企业智能转型取得明显进展；2021-2023 年，智能制造发展基础得到进一步夯实，支撑能力进一步增强，智能制造支撑体系基本建立，优势产业企业智能转型基本实现。2024-2025 年，全市制造企业基本实现智能化，智能制造支撑体系完善。金霞智慧城项目的实施将有力支持以上发展战略，助力长沙产业的转型升级。

(2) 发展物流装备制造业是促进金霞经济开发区经济增长的需要

金霞智慧城项目建成后，将拓展国家级示范物流园区的发展空间，进一步强化国家级示范物流园区的功能和作用，推进国家级示范物流园区的发展。金霞智慧城项目的建成将会使物流装备制造企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应。通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等方式，有效拉动金霞经济开发区经济的增长。

## 3、项目可行性分析

(1) 本项目的实施受到地方政策的大力支持

根据《长沙金霞经济开发区精准推进园区产业倍增计划实施意见》的指导精神，长沙市金霞经济开发区根据自身的实际情况，与本公司联合，根据园区快速发展的需求，提出了本项目的建设。旨在通过本项目的建设，引进并聚集一批集研发、生产制造全产业链及市场营销于一体的企业，打造出具有高技术、高附加值、高效益的智慧型战略性新兴产业生产基地。从而推动沙坪“高、精、清”都市工业组团乃至金霞经济开发区的发展，使其成为北部新城的重要经济增长单元。

(2) 本项目是公司战略发展规划重点

长沙作为“一带一路”建设和“长江经济带”重要节点城市，具有重要的区域价值优势。东湖高新成立以来，紧跟国家战略，秉承“研究产业、服务产业、投资产业”理念，探索“以产兴城”、“以城促园”的产城一体化发展模式，先后于湖北、

湖南、安徽、浙江等地区开发运营各类主题科技园区，是国内产业园区运营的行业龙头，目前已形成以智能制造、生命科技两大主题产业为核心的产业运营体系，带动上下游企业聚集，促进区域经济创新发展。至此，东湖高新围绕“长江经济带”，完成了武汉、长沙、合肥、杭州以及重庆的产业布局。

在国家及各级地方政府大力支持新兴产业发展的背景下，东湖高新将始终坚持“研究产业、服务产业、投资产业”的运营理念，围绕生命科技、光电子信息、智能制造、IT 服务四大主题产业，形成“平台+实业+投资”的产业运营体系，通过服务输出、资本输出来助力企业成长，助推产业聚集大发展。

#### 4、项目投资概算

项目整体建设期为 4 年，项目总投资使用计划为 5 年，如下表所示：

单位：万元

序号	项目	1	2	3	4	5	合计
1	总投资	15,788.47	6,216.88	21,186.67	16,807.18	3,439.22	63,438.41
1.1	建设投资	15,788.47	6,216.88	21,186.67	16,807.18	3,439.22	63,438.41
1.1.1	工程费用	0.00	5,840.78	19,894.23	15,513.65	3,231.16	44,479.82
1.1.2	工程建设其他费用	15,752.82	195.03	675.35	804.00	107.89	17,535.09
1.1.3	预备费	35.65	181.07	617.09	489.53	100.17	1,423.51
1.2	建设期利息	-	-	-	-	-	-
1.3	流动资金	-	-	-	-	-	-

注：以上计划表列示为每年资金支出额，与工程进度存在差异，受结算等因素影响整体周期略长于工程进度

#### 5、项目的经济效益

项目总体建设开发周期为 4 年，该项目部分销售，部分自持，内部收益率为 8.93%（税后），项目投资回收期为 8.40 年（税后）。

#### 6、项目用地、立项、环评报批情况

项目所需土地、立项批复已取得，环评批复尚在办理中。

### （二）东湖高新合肥国际企业项目中心项目

#### 1、项目概况

东湖高新合肥国际企业项目中心项目位于安徽省合肥市新站高新技术产业

开发区,项目总用地面积 95,731.99 m<sup>2</sup>,总建筑面积 225,965.92 m<sup>2</sup>,其中地上计容建筑面积 182,340.27 m<sup>2</sup>,主要用于建设研发办公用房和服务配套用房;不计容建筑面积 43,625.65 m<sup>2</sup>,主要为地下车库及设备用房建筑。本项目由合肥东湖高新科技园发展有限公司投资运作,旨在打造集战略新兴产业与市服务业于一体的综合型现代产业园区,用以满足于省内外及新站区周边众创孵化、加速成长及成熟型总部经济等各阶段企业发展需求。本项目总投资为 66,177.38 万元,拟使用募集资金投入 41,000.00 万元。

## 2、项目建设的必要性

### (1) 实现战略性新兴产业集聚发展,构建协调发展新格局

按照国家战略性新兴产业发展规划,要立足区域发展总体战略,围绕“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展,坚持因地制宜、因业布局、因时施策,加快形成点面结合、优势互补、错位发展、协调共享的战略战略性新兴产业发展格局。东湖高新合肥国际企业中心项目将有力支持新站区发展成为国家层面的战略性新兴产业策源地、标志性产业集聚区、战略性新兴产业特色集群。

### (2) 落实“双创”精神,推动新旧动能转换和经济结构升级

近年来“双创”对推动新旧动能转换和经济结构升级等发挥了重要作用,对促进经济增长提供强有力支撑。在深入实施创新驱动发展战略和适应经济发展新常态的大背景下,需进一步加快推进大众创新创业。具体而言就是要加快转变政府职能,进一步激发市场活力,有效整合资源,集成落实政策,完善服务模式,培育创新文化,形成大众创业、万众创新的生动局面。本项目园区建设和发展的重要举措就是构建一个低成本、便利化、全要素的创业服务社区,为大众创新创业者提供良好的工作空间、网络空间、社交空间和资源共享空间。

项目的建设增强了合肥新站高新技术产业开发区小企业的孵化力度,加速推进应用研究发展之路。同时,通过提高合肥新站高新技术产业开发区产业规模,有利于促进开发区中小企业的持续发展。

## 3、项目可行性分析

### (1) 本项目的实施受到地方政策的大力支持

根据《合肥市“十三五”战略性新兴产业发展规划》,合肥明确在十三五期间,将聚焦新一代信息技术、高端制造、生物经济、绿色低碳、数字创意等五大新兴

产业，力图到 2020 年，战略性新兴产业规模和质量效益实现双跨越，产值达到 7000 亿元；同时建成新一代信息技术、新能源、智能制造、生物等 4 个在国际上有影响力的战略性新兴产业集聚基地。

2018 年，合肥市先后出台了《关于推进“三重一创”建设的实施意见》、《合肥市支持“三重一创”建设若干政策》等一系列文件，从产业集聚发展、企业成长、创新研发等各个方面予以支持，同时建立了完善的资金支持体系。

合肥国际企业中心项目定位为集科技创新、信息技术、新能源等战略新兴产业，以及商务服务、金融服务等都市服务业于一体的综合型现代产业园区，承载公共服务平台、产业创新孵化等功能，用以满足于省内外及新站区周边众创孵化、加速成长及成熟型总部经济等各阶段企业发展需求。

(2) 本项目是公司战略发展规划重点

合肥承东启西、连南接北，融入“长三角”、加盟“长江中游城市群”、衔接“中原经济区”，具有重要的区域价值优势。东湖高新成立以来，秉承“研究产业、服务产业、投资产业”理念，探索“以产兴城”、“以城促园”的产城一体化发展模式；并围绕“长江经济带”，完成了武汉、长沙、合肥、杭州以及重庆的产业布局；同时将以这些城市的科技园区项目为载体，促进长江经济带沿线城市信息共享、经验交流，搭建助力城市与企业跨区域合作、协同发展的平台，促进区域产业发展。合肥国际企业中心项目的建设将进一步促进公司环“长江经济带”的产业布局，拉动区域经济发展。

**4、项目投资概算**

项目总体开发建设周期为 5 年，总投资使用计划为 6 年，如下表所示：

单位：万元

序号	项目	1	2	3	4	5	6	合计
<b>1</b>	<b>总投资</b>	15,685.80	10,672.60	13,928.09	15,601.15	7,848.62	2,441.12	66,177.38
1.1	建设投资	15,685.80	10,672.60	13,928.09	15,601.15	7,848.62	2,441.12	66,177.38
1.1.1	工程费用	0.00	10,003.59	12,063.59	14,271.78	7,209.99	2,060.00	45,608.96
1.1.2	工程建设其他费用	15,663.10	160.79	1,201.26	586.46	264.88	264.88	18,141.36
1.1.3	预备费	22.70	508.22	663.24	742.91	373.74	116.24	2,427.06
1.2	建设期利息	-	-	-	-	-	-	-
1.3	流动资金	-	-	-	-	-	-	-

注：以上计划表列示为每年资金支出额，与工程进度存在差异，受结算等因素影响整体周期

略长于工程进度

## 5、项目的经济效益

项目总体开发建设周期为 5 年, 该项目部分销售, 部分自持, 内部收益率为 8.40% (税后), 项目投资回收期为 9.36 年 (税后)。

## 6、项目用地、立项、环评报批情况

项目所需土地、立项批复、环评批复均已取得。

### (三) 重庆两江新区半导体产业园 (一期) 项目

#### 1、项目概况

重庆两江新区半导体产业园 (一期) 项目位于重庆两江新区水土高新技术园区, 项目用地面积 141,845.60 m<sup>2</sup>, 建筑面积为 220,918.63 m<sup>2</sup>, 其中地上计容建筑面积 189,848.19 m<sup>2</sup>, 主要用于建设研发办公用房和服务配套用房; 不计容建筑面积 31,070.44 m<sup>2</sup>, 主要用于布置人防地下室、水泵房和地下车库及车库连通道等。本项目由重庆东湖高新发展有限公司投资运作, 是以半导体产业为核心, IC 设计为重点, 辐射汽车电子、人工智能、物联网、智能终端等产业的特色园区。本项目总投资为 65,129.33 万元, 拟使用募集资金投入 51,000.00 万元。

#### 2、项目建设的必要性

##### (1) 促进战略性新兴产业集聚发展, 构建协调发展新格局

按照国家战略性新兴产业发展规划, 要立足区域发展总体战略, 围绕长江经济带, 打造战略性新兴产业策源地, 建设引领我国战略性新兴产业发展的标志性产业集聚区, 培育战略性新兴产业特色集群。

两江新区半导体产业园项目将有力支持两江新区发展成为国家层面战略性新兴产业策源地、标志性产业集聚区、战略性新兴产业特色集群。

##### (2) 促进“芯屏器核网”全产业链发展, 推进产业转型升级

《重庆市集成电路技术创新实施方案 (2018—2022 年)》提出要在 2020 年重庆政府工作报告提出了壮大“芯屏器核网”全产业链。2022 年, 将重庆打造成为“中国集成电路创新高地”, 射频集成电路、模拟集成电路和功率半导体技术处于国内领先水平, 集成电路产业进入国家第一“方阵”, 成为汽车、电子等行业的国家集成电路应用示范基地。2020 年重庆政府工作报告中也进一步强调

了壮大“芯屏器核网”全产业链的工作。两江半导体产业园项目定位为中国西部半导体发展新引擎、重庆半导体产业创新示范基地,将有助于促进“芯屏器核网”全产业链发展,推进重庆的产业转型升级。

### 3、项目可行性分析

#### (1) 本项目的实施受到地方政策的大力支持

根据《重庆市以大数据智能化为引领的创新驱动发展战略行动计划(2018-2020年)》《重庆市集成电路技术创新实施方案(2018—2022年)》等文件要求,重庆将大力实施以大数据智能化为引领的创新驱动发展战略行动计划,建立有利于技术攻关、产品应用和产业培育协调发展的集成电路创新体系,为重庆集成电路产业创新发展提供有力支撑。相关政策的推出为本项目的实施构建了良好的政策环境。

#### (2) 本项目的建设具备良好的外部条件

两江半导体产业园项目建设具有良好的外部条件。2018年8月,重庆两江新区管理委员会与东湖高新就重庆两江新区半导体产业园项目签订投资协议,合作开发位于重庆两江新区水土高新技术园区B19-1/01号地块,双方同意通过项目公司合作推进目标项目挂牌入市、获取,并进行开发及运营。本项目建设需要的水、电等能源供应保障充分。原辅材料供应充足,满足项目建设需要。项目现场“三通一平”已完成。施工队伍的来源丰富,通过公开招标能招到好的施工队伍。所有的建筑材料市场上货源充沛,能满足项目施工要求。

### 4、项目投资概算

项目总体开发建设周期为4年,总投资使用计划为5年,项目总投资使用计划如下表所示:

单位:万元

序号	项目	1	2	3	4	5	合计
1	总投资	7,080.75	13,377.67	24,637.72	18,178.57	1,854.62	65,129.33
1.1	建设投资	7,080.75	13,377.67	24,637.72	18,178.57	1,854.62	65,129.33
1.1.1	工程费用	313.60	11,653.87	23,149.98	17,255.84	1,581.64	53,954.93
1.1.2	工程建设其他费用	6,734.67	1,334.16	770.14	393.25	218.96	9,451.18
1.1.3	预备费	32.49	389.64	717.60	529.47	54.02	1,723.22
1.2	建设期利息	-	-	-	-	-	-

序号	项目	1	2	3	4	5	合计
1.3	流动资金	-	-	-	-	-	-

注：以上计划表列示为每年资金支出额，与工程进度存在差异，受结算等因素影响整体周期略长于工程进度

### 5、项目的经济效益

项目总体开发建设周期为 4 年，该项目部分销售，部分自持，内部收益率为 9.00%（税后），项目投资回收期为 6.74 年（税后）。

### 6、项目用地、立项、环评报批情况

项目所需土地、立项批复、环评批复均已取得。

#### （四）偿还银行借款及补充流动资金

##### 1、项目基本情况

公司本次拟使用募集资金不超过 57,000.00 万元用于偿还公司金融机构债务及补充流动资金，以降低公司财务风险，提高盈利能力。

##### 2、偿还银行借款及补充流动资金的必要性

###### （1）为公司业务规模扩大提供保障

公司主要从事工程建设、科技园区和环保三大板块，工程建设板块主要客户为公路、桥梁建设单位，单项合同金额较大，公司承接该类项目后往往需要垫付大额资金；科技园业务方面公司需要先期投入大量开发资金；环保板块，公司立足于通过市场开拓及兼并收购方式将自身打造成综合环境服务提供商。公司三大板块的业务开展都具有较高的营运资金要求。2017 年、2018 年、2019 年，公司的营业收入分别为 76.33 亿元、86.93 亿元、94.23 亿元，保持了持续的增长，也对公司的营运资金提出了更高的要求。通过将本次募集资金用于偿还银行借款及补充流动资金，有利于为公司业务规模扩大提供保障。

###### （2）优化财务结构，增强公司抗风险能力

截至 2019 年 12 月 31 日，公司的总资产为 267.94 亿元，总负债为 208.52 亿元，资产负债率为 77.82%。公司所处证监会行业为“建筑业-土木工程建筑业”，最近三年公司的资产负债率与同行业相比的情况如下：

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
----	------------	------------	------------

东湖高新	77.82%	78.42%	81.27%
行业平均值	68.05%	65.39%	64.02%
行业中位数	69.59%	67.49%	65.07%

注: 行业平均值/中位数取自证监会行业“建筑业-土木工程建筑业”全部公司, 剔除东湖高新后的 61 家公司数据, 2019 年行业平均值/中位数仅包括截至 2020 年 4 月 27 日公告年报的 44 家上市公司

和同行业公司相比, 报告期内公司的资产负债率均处于较高水平, 主要由于公司经营业务属于资金密集型, 近年来业务规模不断扩大, 在项目资金投入方面持续增加; 同时, 公司在科技园业务方面自持物业面积持续增加, 占用了较多资金。通过本次募集资金偿还银行借款及补充流动资金, 公司将优化财务结构, 增强抗风险能力。

### (3) 增强公司盈利能力

2017 年、2018 年、2019 年, 公司的财务费用分别为 4.38 亿元、3.42 亿元、3.63 亿元, 财务费用占营业收入比例分别为 5.73%、3.94%、3.85%, 与同行业公司相比, 保持了相对较高的水平。通过将本次募集资金中部分用于偿还银行贷款, 公司的财务费用将在一定程度上得到降低, 公司的盈利能力也将得到增强。2017 年-2019 年, 公司财务费用占营业收入比例与同行业相比的情况如下:

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
东湖高新	3.85%	3.94%	5.73%
行业平均值	1.21%	1.85%	1.42%
行业中位数	0.85%	1.33%	1.16%

注: 行业平均值/中位数取自证监会行业“建筑业-土木工程建筑业”全部公司, 剔除东湖高新后的 61 家公司数据, 2019 年行业平均值/中位数仅包括截至 2020 年 4 月 27 日公告年报的 44 家上市公司

## 三、本次发行对公司经营管理和财务状况的影响

### (一) 对公司经营管理的影响

本次募投项目主要为科技园的开发、偿还银行借款及补充流动资金, 本次募投项目符合国家产业政策和公司未来战略发展规划。募集资金投资项目的实施将对公司的经营业务产生积极影响, 提高公司的综合竞争力、持续盈利能力和抗风险能力, 有利于公司的可持续发展, 符合公司及公司全体股东的利益。

## (二) 本次公开发行可转债对公司财务状况的影响

本次募集资金到位后,公司资本实力大大增强,有利于增强公司资产结构的稳定性和抗风险能力。募集资金投资项目投产后,公司营业收入和净利润将得到提升,盈利能力将得到进一步增强,公司整体的业绩水平将得到进一步提升。

武汉东湖高新集团股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年四月三十日