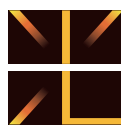


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中電光谷

CEC OPTICS VALLEY

China Electronics Optics Valley Union Holding Company Limited

中電光谷聯合控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：798)

截至2019年12月31日止年度的未經審核全年業績公告

本集團總部位於中國湖北省武漢市，受新型冠狀病毒(COVID-19)疫情的影響，以及中國部分地區，特別是武漢實施的交通限制，核數師須執行的部分審核程序無法在本公告日期前完成。本公告所載截至2019年12月31日止年度的未經審計業績尚未根據上市規則第13.49(2)條下的規定與核數師協定同意。本公告中未經審核的全年業績已由審核委員會審閱。

2019年業績摘要

- 截至2019年12月31日止年度，本集團實現年度新增簽約人民幣7,601.8百萬元，其中產業園運營服務簽約人民幣5,597.5百萬元，佔總簽約73.6%；產業園銷售簽約人民幣2,004.3百萬元，佔總簽約26.4%，新增長期開局之年綜合運營成果顯著。
- 截至2019年12月31日止年度，本集團的總收入達人民幣3,376.9百萬元，較2018年上升12.5%。其中，產業園運營服務及產業園租賃等收入佔總營業收入由2018年的44.6%提升至51.0%。收入結構的調整較好地實現了本集團新增長期戰略規劃目標。
- 2019年度，本集團經營活動產生的現金流量淨流入人民幣389.7百萬元，同比2018年度經營活動產生的現金流量淨流出人民幣354.1百萬元，本集團經營性淨現金流得到極大改善。
- 於2019年12月31日，本集團在多個城市擁有優質產業園用地儲備約596.5萬平方米，主要為位於成都、長沙、上海、寧波、洛陽等城市的優質產業園用地。
- 於2019年12月31日，本集團總銀行借款和應付債券為人民幣4,729.7百萬元，其中應付公司債券約為人民幣1,280.2百萬元，佔總銀行借款和應付債券總額比率達27.1%，受惠於融資結構調整等因素，與2018年的平均借貸成本6.3%相比，2019年的平均借貸成本調減至6.0%。
- 董事會建議派付截至2019年12月31日止年度之末期股息每股2.50港仙(約相等於人民幣2.28分)，合共約為189.4百萬元(相等於約人民幣172.5百萬元)。

中電光谷聯合控股有限公司(「本公司」或「公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「中電光谷」)截至2019年12月31日止年度(「報告期間」)的未經審核合併財務業績及與2018年經審核合併財務業績比較數字如下。

本集團之合併財務業績

合併損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
收入	3	3,376,865	3,001,137
銷售成本	5	(2,301,582)	(1,965,066)
毛利		1,075,283	1,036,071
其他收入及收益－淨額	4	275,181	223,890
銷售及分銷開支	5	(116,908)	(86,107)
行政開支	5	(335,194)	(295,294)
金融及合約資產之減值虧損淨額	5	(23,903)	(3,480)
投資物業公允價值收益	11	155,677	57,411
經營利潤		1,030,136	932,491
財務收入	6	101,538	67,680
財務成本	6	(262,710)	(177,591)
財務成本淨額		(161,172)	(109,911)
分佔聯營公司利潤	7	45,297	64,336
分佔合營企業利潤		42,474	16,777
除所得稅前利潤		956,735	903,693
所得稅開支	8	(362,552)	(312,777)
年度利潤		594,183	590,916
以下應佔年度利潤：			
－本公司擁有人		569,272	541,486
－非控股權益		24,911	49,430
年度利潤		594,183	590,916
本公司普通權益持有人應佔每股盈利：			
基本及攤薄(人民幣分)	9	7.44	7.07

合併全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
年度利潤	594,183	590,916
其他全面收益：		
其後不再重新分類至損益的項目：		
— 於轉撥至投資物業時重估物業、廠房及設備， 扣除稅項	—	14,878
或會重新分類至損益的項目：		
— 匯兌差額	5,648	(177,136)
年度其他全面收益，扣除稅項	5,648	(162,258)
年內全面收益總額	599,831	428,658
以下應佔年度全面收益總額：		
— 本公司擁有人	574,920	379,228
— 非控股權益	24,911	49,430
年內全面收益總額	599,831	428,658

合併財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		440,962	454,026
使用權資產	10	73,850	—
投資物業	11	3,651,261	2,566,060
土地使用權		—	3,394
無形資產		35,834	6,475
於聯營公司之投資	7	1,554,483	1,517,876
於合營企業之投資		182,591	190,117
透過損益按公允價值計量之金融資產		307,926	235,127
貿易及其他應收款項	15	82,367	231,581
遞延所得稅資產		59,396	32,714
		<u>6,388,670</u>	<u>5,237,370</u>
流動資產			
開發中物業	12	2,508,986	2,356,821
持有待售竣工物業	13	3,066,529	2,399,282
存貨及訂約在建工程	14	70,020	72,832
貿易及其他應收款項	15	1,857,070	1,921,211
即期所得稅資產		—	15,406
透過損益按公允價值計量之金融資產		75,000	30,500
合約資產		1,605,396	785,452
原始期限超過三個月之銀行存款		41,226	15,637
受限制現金		349,146	418,883
現金及現金等價物		1,653,463	1,927,200
		<u>11,226,836</u>	<u>9,943,224</u>
流動負債			
合約負債		337,243	366,293
貿易及其他應付款項	16	3,462,790	2,368,346
公司債券	17	1,280,239	1,069,185
銀行及其他借款	18	1,911,461	1,878,085
租賃負債	10	69,692	—
即期所得稅負債		364,928	352,261
遞延收益之流動部份		11,944	4,706
		<u>7,438,297</u>	<u>6,038,876</u>
流動資產淨值		<u>3,788,539</u>	<u>3,904,348</u>
總資產減流動負債		<u>10,177,209</u>	<u>9,141,718</u>

		於12月31日	
	附註	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
公司債券	17	—	795,739
銀行及其他借款	18	1,538,039	1,048,543
租賃負債	10	496,976	—
遞延所得稅負債		442,412	327,645
遞延收益之非流動部分		107,491	42,355
		<u>2,584,918</u>	<u>2,214,282</u>
資產淨值			
		<u>7,592,291</u>	<u>6,927,436</u>
權益			
股本	19	623,048	626,839
庫存股	19	(121,056)	(132,417)
儲備		2,897,733	3,051,428
保留盈利		3,208,519	2,556,537
		<u>6,608,244</u>	<u>6,102,387</u>
本公司擁有人應佔權益總額		6,608,244	6,102,387
非控股權益		984,047	825,049
		<u>7,592,291</u>	<u>6,927,436</u>
總權益			
		<u>7,592,291</u>	<u>6,927,436</u>
總權益及非流動負債			
		<u>10,177,209</u>	<u>9,141,718</u>

合併財務報表附註

1 一般資料

中電光谷聯合控股有限公司(「本公司」，前稱「光谷聯合控股有限公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事主題產業園區的開發及相關業務、為園區客戶提供商業運營服務和投資物業的租賃業務。本集團主要於中國內地營運。

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊辦事處的地址為Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司已在香港聯合交易所有限公司首次上市。

除另有指明外，該等合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

2 主要會計政策概要

用於編製該等合併財務報表的主要會計政策載列如下。除非另有註明，否則所有列示年度內一直貫徹採用此等政策。

2.1 編製基準

2.1.1 遵守國際財務報告準則及香港公司條例

本集團的合併財務報表乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及香港法例第622章公司條例的規定編製。

2.1.2 歷史成本法

財務報表乃按照歷史成本法編製並已就按公允價值列賬的按公允價值計入損益之財務資產及投資物業的重估作出調整。

2.1.3 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團於2019年1月1日開始之年度報告期間首次應用下列準則及修訂：

- 國際財務報告準則第16號，租賃
- 2015年至2017年周期之年度改進
- 計劃修訂、縮減或結清—國際財務報告準則第19號(修訂本)
- 於聯營公司及合營企業之長期權益—國際會計準則第28號(修訂本)
- 具有負補償的提前付款特性—國際會計準則第9號(修訂本)
- 國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號，所得稅處理之不確定性

本集團於採納國際財務報告準則第16號後須變更其會計政策及作出若干追溯調整。採用國際財務報告準則第16號之影響於下文附註2.2披露。以上載列之其他修訂對過往期間已確認金額並無任何影響，且預期不會對當前或未來期間造成重大影響。

2.1.4 尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提早採納於2019年12月31日報告期間已頒佈的若干非強制性新訂會計準則、修訂及現行準則詮釋。

		於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
國際財務報告準則第3號 (修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
國際財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間進行的銷售或資產 注資	待定

並無預期將會於當前或未來報告期及於可預見未來交易中對實體造成重大影響且尚未生效之其他準則。

2.2 會計政策變更

誠如上文附註2.1.3所述，本集團自2019年1月1日起追溯採用國際財務報告準則第16號租賃，惟按該準則的特定過渡條文所允許者，並未重列2018年報告期的比較數字。因此，新租賃規則產生的重新分類及調整於2019年1月1日的期初資產負債表中確認。

於採納國際財務報告準則第16號時，本集團已就先前根據國際會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債以剩餘租賃款項的現值計量，並使用承租人截至2019年1月1日的增量借款利率進行折現。於2019年1月1日，應用至租賃負債的加權平均承租人增量借款利率為5.36%。

2.2.1 所應用的可行權宜方法

於首次應用國際財務報告準則第16號時，本集團已採用下列準則允許的可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率
- 依賴先前關於租賃是否繁重的評估作為減值審閱的替代方法—於2019年1月1日概無繁重的合約
- 對於2019年1月1日剩餘租期少於十二個月的經營租賃的會計處理為短期租賃
- 在首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 當合約包含延長或終止租約的選擇時，以事後分析結果確定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用國際會計準則第17號及詮釋第4號釐定安排是否包括租賃作出的評估。

2.2.2 租賃負債的計量

首次採納時於2019年1月1日確認的租賃負債如下：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	636,880
使用首次應用日期的承租人增量借款利率進行折現	<u>462,488</u>
於2019年1月1日確認的租賃負債	<u><u>462,488</u></u>
其中：	
— 流動租賃負債	46,840
— 非流動租賃負債	415,648

2.2.3 使用權資產的計量

已經或計劃經營分租的有關物業租賃的使用權資產確認為投資物業，並根據追溯基準按公允價值計量，猶如新準則始終得以應用。已經融資分租的有關物業租賃的使用權資產確認為應收款項，並根據追溯基準按等同於以融資租賃隱含利率計算的投資淨額金額計量，猶如新準則始終得以應用。其他使用權資產按等同於租賃負債的金額計量，並按就該租賃於2018年12月31日財務狀況表中確認的任何相關預付或應計租賃款項金額作出調整。概無繁重租賃合約需要在首次應用日期對使用權資產進行調整。

已確認使用權資產與下列資產類型有關：

	2019年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 1月1日 人民幣千元 (經審核)
土地使用權(從財務報表項目「土地使用權」中重新分類)	3,324	3,394
物業	683,379	565,168
	<u>686,703</u>	<u>568,562</u>

2.2.4 於2019年1月1日資產負債表中確認的調整

會計政策變動影響於2019年1月1日資產負債表之下列項目：

- 使用權資產－增加人民幣103,309,000元
- 土地使用權－減少人民幣3,394,000元
- 投資物業－增加人民幣465,253,000元
- 應收款項－增加人民幣75,498,000元
- 租賃負債－增加人民幣462,488,000元
- 遞延稅項負債－增加人民幣44,544,000元

於2019年1月1日，對保留盈利的淨影響為增加人民幣111,684,000元。

2.2.5 出租人會計處理

由於採納國際財務報告準則第16號，本集團毋須就根據經營租賃作為出租人持有之資產的會計處理作出任何調整。

3 收入及分部資料

本集團按業務線(產品和服務)管理其業務。本集團識別出三個分部，即產業園空間租售、產業園運營服務及產業投資。

於2019年12月31日，本集團擁有以下三個分部：

- 產業園空間租售(前稱為「產業園空間服務」)：此分部指開發及出售產業園及配套住宅物業。其亦包括租賃園區物業以產生租賃收入以及長遠而言物業價值升值產生的資本收益。
- 產業園運營服務：此分部指提供與為本集團若干客戶建造若干辦公室及住宅樓宇有關的服務，為若干在建項目提供設計與建造及為產業園提供物業管理服務、能源服務、融資服務及其他服務。
- 產業投資：此分部指本集團於若干新建公司的產業相關戰略性投資。截至2019年12月31日止年度，管理層認為根據國際財務報告準則第8號，其並非可呈報分部。

(a) 分部業績

用作評估營運分部表現的計量方法為經撇除投資物業公允價值收益作出調整的經營利潤。本集團的最高行政管理人員並未評估營運分部的資產及負債。

分部間銷售的定價乃參照就同類訂單向外部人士收取的價格而釐定。

於期內向本集團最高行政管理人員提供的本集團可呈報分部資料載列如下，該等資料乃用作分配資源及評估分部表現。

截至2019年12月31日止年度

	產業園 空間租售 人民幣千元 (未經審核)	產業園 運營服務 人民幣千元 (未經審核)	產業投資 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入	1,895,371	2,216,807	—	4,112,178
分部間收入	(14,220)	(721,093)	—	(735,313)
來自外部客戶的收入	<u>1,881,151</u>	<u>1,495,714</u>	<u>—</u>	<u>3,376,865</u>
分部業績	<u>823,420</u>	<u>89,908</u>	<u>75,292</u>	<u>988,620</u>
折舊及攤銷	<u>(50,537)</u>	<u>(63,366)</u>	<u>(258)</u>	<u>(114,161)</u>

截至2018年12月31日止年度

	產業園 空間租售 人民幣千元 (經審核)	產業園 運營服務 人民幣千元 (經審核)	產業投資 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
分部收入	1,912,725	1,439,306	—	3,352,031
分部間收入	(66,450)	(284,444)	—	(350,894)
來自外部客戶的收入	<u>1,846,275</u>	<u>1,154,862</u>	<u>—</u>	<u>3,001,137</u>
分部業績	<u>636,567</u>	<u>185,341</u>	<u>121,907</u>	<u>943,815</u>
折舊及攤銷	<u>(21,365)</u>	<u>(47,237)</u>	<u>(133)</u>	<u>(68,735)</u>

(b) 分部業績與年度利潤對賬

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
分部業績	988,620	943,815
投資物業公允價值收益	155,677	57,411
分佔聯營公司利潤	45,297	64,336
分佔合營企業利潤	42,474	16,777
財務收入	101,538	67,680
財務成本	(262,710)	(177,591)
折舊及攤銷	(114,161)	(68,735)
所得稅開支	<u>(362,552)</u>	<u>(312,777)</u>
年度利潤	<u>594,183</u>	<u>590,916</u>

(c) 按性質分類有關本集團收入的資料：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
產業園空間租售		
產業園銷售	1,656,060	1,662,153
配套住宅物業銷售	19,020	17,808
園區物業租賃	206,071	166,314
	<u>1,881,151</u>	<u>1,846,275</u>
產業園運營服務		
設計與建造服務	681,066	472,934
物業管理服務	542,510	448,360
能源服務	96,231	96,123
團體餐飲與酒店服務	63,953	51,871
產業金融服務	42,299	26,304
其他	69,655	59,270
	<u>1,495,714</u>	<u>1,154,862</u>
總計	<u><u>3,376,865</u></u>	<u><u>3,001,137</u></u>

本集團之全部收入來自中國大陸市場，而逾99%的本集團非流動資產(不包括金融工具及遞延所得稅資產)位於中國大陸。因此並無呈列地域資料。

本集團擁有大量客戶，概無客戶貢獻本集團10%或以上的收入。

4 其他收入及收益－淨額

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
出售投資物業的收益	112,493	46,745
按公允價值計入損益之金融資產公允價值收益	82,157	—
政府補助金	53,207	26,811
視作部分出售的收益	28,222	29,950
出售附屬公司的收益／(虧損)	25,693	(12,658)
出售聯營公司的虧損	(27,597)	—
出售物業、廠房及設備的收益淨額	181	458
賠償收入	—	3,937
轉撥自對聯營公司投資至按公允價值計入損益之金融資產收 益淨額	—	129,063
其他	825	(416)
	275,181	223,890

5 按性質劃分的開支

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
已售物業成本	957,482	1,084,080
建造服務成本	533,947	334,336
僱員福利開支	529,846	487,909
產業園運營外判成本	494,763	223,623
折舊	112,208	67,520
攤銷	1,953	1,215
金融及合約資產之減值虧損淨額	23,903	3,480
其他專業服務費用	21,452	19,707
廣告成本	20,378	16,632
核數師酬金		
— 核數業務	2,000	2,000
— 非核數業務	960	960
經營租賃費用	—	36,350
其他開支	78,695	72,135
	2,777,587	2,349,947
銷售成本、銷售及分銷開支、行政開支及金融及合約資產 之減值虧損淨額總額	2,777,587	2,349,947

6 財務收入及成本

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
銀行及其他借款利息開支	(359,481)	(291,967)
租賃負債利息開支	(32,850)	—
資本化利息開支	129,122	114,298
匯兌收益淨額	499	78
	<u>(262,710)</u>	<u>(177,591)</u>
財務成本		
向關聯方提供之貸款之利息收入	40,078	17,602
存款利息收入	54,108	43,740
分租利息收入	6,036	—
理財產品收入	1,316	6,338
	<u>101,538</u>	<u>67,680</u>
財務收入		
財務成本淨額	<u>(161,172)</u>	<u>(109,911)</u>

來自特別為建造物業安排的融資的借款成本乃按介乎4.66%至5.94%（2018年：4.66%至5.94%）的年利率資本化，而其他借款成本則使用6.31%（2018年：6.62%）的平均年利率資本化。

7 於聯營公司之投資

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
於1月1日	1,517,876	1,267,909
添置	100,145	289,744
分佔利潤	45,297	64,336
視作部分出售收益(附註4)	28,222	29,950
已收股息	(20,000)	(40,000)
出售	(117,057)	—
轉讓按公允價值計入損益之財務資產	—	(94,063)
	<u>1,554,483</u>	<u>1,517,876</u>
於12月31日		

於2019年12月31日的主要聯營公司清單如下：

名稱	成立地點及 法定實體類別	主要業務地點	註冊及繳足資本	所持權益
海南生態軟件園集團 有限公司(「海南軟 件園」)	中國，有限責任 公司	中國，電子信息技 術產業園開發及 管理	人民幣1,600,000,000元	20.00%
中電中金(廈門)智能 產業股權投資基金 合夥企業	中國，有限責任 公司	中國，有限合夥	人民幣843,600,000元	24.03%

董事認為，海南軟件園為本集團的主要聯營公司。海南軟件園為私營公司，其股份並無可得市場報價。海南軟件園的財務資料已就任何會計政策差異作出調整及與合併財務報表的賬面值(採用權益法入賬)對賬呈列如下：

	於2019年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
可識別流動資產及所承擔負債		
資產	10,713,858	10,706,938
負債	(3,036,363)	(2,707,175)
可識別流動資產淨值	7,677,495	7,999,763
可識別非流動資產及所承擔負債		
資產	3,084,817	1,790,252
負債	(6,169,869)	(5,303,634)
可識別非流動資產淨值	(3,085,052)	(3,513,382)
可識別資產淨值	4,592,443	4,486,381
聯營公司擁有人應佔可識別資產淨值	4,556,197	4,447,571
本集團所持權益	20%	20%
賬面值	911,239	889,514

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
收入	566,553	702,906
除所得稅後利潤	<u>221,585</u>	<u>262,122</u>
全面利潤總額	<u><u>221,585</u></u>	<u><u>262,122</u></u>

8 所得稅開支

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	136,489	133,853
土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>164,683</u>	<u>110,010</u>
即期稅項總額	<u>301,172</u>	<u>243,863</u>
遞延稅項：		
暫時性差異的產生及撥回	52,500	68,914
預提稅	<u>8,880</u>	<u>—</u>
所得稅開支	<u><u>362,552</u></u>	<u><u>312,777</u></u>

本集團就除稅前利潤繳付的稅項與理論上使用適用於合併實體利潤的加權平均稅率所得的金額之間的差異如下：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
除稅前利潤	956,735	903,693
按國內法定稅率25%計算的稅項(附註(i)至(iii))	<u>239,184</u>	<u>225,923</u>
以下各項的稅務影響：		
— 分佔聯營公司及合營企業業績	(21,943)	(20,278)
— 不可扣稅的開支	3,839	9,493
— 中國附屬公司採用指定稅項計算方法(附註(iii))	1,868	1,678
— 並無確認遞延所得稅稅務資產的稅項虧損	7,212	13,454
有關已出售物業的土地增值稅(附註(iv))	164,683	110,010
土地增值稅的稅務影響	(41,171)	(27,503)
對未來分配的利潤徵收所得稅	<u>8,880</u>	<u>—</u>
所得稅開支	<u><u>362,552</u></u>	<u><u>312,777</u></u>

- (i) 根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團毋須繳納該等司法權區的任何所得稅。
- (ii) 由於本集團於2019年在香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提任何撥備。
- (iii) 除非另有訂明，本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。根據地方稅務機關的批准，本集團的若干附屬公司的應課稅溢利按其各自於年內的總收入的8%計算。
- (iv) 本集團於中國開發的待售物業乃就土地增值部分按介乎30%至60%的累進稅率徵繳土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃費用、借款成本及所有合資格物業開發開支)計算。

9 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算得出，惟不包括本集團購回的普通股(附註19)。

	2019年 (未經審核)	2018年 (經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	569,272	541,486
已發行普通股的加權平均數(以千計)	<u>7,646,905</u>	<u>7,658,774</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u><u>7.44</u></u>	<u><u>7.07</u></u>

於2019年及2018年並無具潛在攤薄作用的普通股，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

10 租賃

(i) 於資產負債表確認的金額

資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

	2019年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 1月1日 人民幣千元 (未經審核)
投資物業	599,553	465,253
使用權資產		
— 物業	70,526	99,915
— 自土地使用權重新分類	3,324	3,394
	<u>673,403</u>	<u>568,562</u>
租賃負債		
即期	69,692	46,840
非即期	496,976	415,648
	<u>566,668</u>	<u>462,488</u>

下表呈列截至2019年12月31日止年度的使用權資產變動：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)
於2018年12月31日的結餘	—
採用國際財務報告準則第16號調整	<u>103,309</u>
年初賬面淨值(經重列)	103,309
添置	—
折舊／攤銷	<u>(29,459)</u>
年末賬面淨值	<u>73,850</u>

(ii) 於損益表確認的金額

損益表顯示以下與租賃有關的金額：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
使用權資產的折舊支出		
物業	29,389	—
土地使用權	70	—
	<u>29,459</u>	<u>—</u>
利息開支(計入財務成本)(附註6)	<u>(32,850)</u>	<u>—</u>
利息收入(計入財務收入)(附註6)	<u>6,036</u>	<u>—</u>

於2019年，租賃的現金流出總額為人民幣72,246,000元。

(iii) 本集團的租賃活動及入賬租賃活動之方法

本集團租賃各種物業。租賃合約一般於2至18年期限內訂立。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款的抵押品。

11 投資物業

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
按公允價值列示		
於1月1日的年初結餘	2,566,060	2,317,890
採用國際財務報告準則第16號之影響(附註2.2.4)	465,253	—
於1月1日的期初結餘(經重列)	<u>3,031,313</u>	<u>2,317,890</u>
轉撥自物業、廠房及設備		
— 賬面淨值	—	3,283
— 重估盈餘	—	19,838
轉撥自開發中物業及持有待售竣工物業	232,989	128,444
其他添置	275,957	95,869
公允價值變動	155,677	57,411
其他出售	<u>(44,675)</u>	<u>(56,675)</u>
於12月31日的年末結餘	<u>3,651,261</u>	<u>2,566,060</u>

就投資物業於損益內確認的金額

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
自有資產租金收入	135,215	129,532
分租收入	70,856	36,782
產生租金收入的物業的直接經營開支	32,227	33,272

於2019年12月31日，本集團並無有關日後維修及保養工作的合約責任(2018年：無)。

於2019年12月31日，本集團獲授的銀行貸款概無以投資物業作抵押(2018年：人民幣299,292,000元)(附註18)。

投資物業包括多項向第三方出租的商業及住宅物業。各項租賃均設有1年至17年的初步不可撤銷租期。

於2019年12月31日，本集團賬面值為人民幣500,058,000元(2018年：人民幣344,950,000元)的若干投資物業並無房屋所有權證。本集團正申領相關房屋所有權證。

12 開發中物業

(a) 合併財務狀況表內的開發中物業包括：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
預期於一年內竣工待售 待售的開發中物業	1,126,840	1,217,789
預期於超過一年後竣工待售 待售的開發中物業	1,382,146	1,139,032
	2,508,986	2,356,821

於2019年12月31日，本集團已就若干獲授銀行貸款質押賬面總值人民幣323,643,000元(2018年：人民幣24,084,000元)的開發中物業(附註18)。

13 持有待售竣工物業

於2019年12月31日，本集團已就若干獲授銀行貸款質押賬面總值人民幣1,668,741,000元(2018年：人民幣1,109,258,000元)的持有待售竣工物業(附註18)。

14 存貨

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
原材料	1,227	1,090
在建工程	8,579	19,347
成品	60,214	52,395
	<u>70,020</u>	<u>72,832</u>

15 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
即期部分		
貿易應收款項(附註a)	682,246	710,986
應收票據	18,761	18,124
應收按金	27,028	26,188
出售聯營公司應收代價	44,000	—
出售附屬公司應收代價	—	50,000
借予關聯方貸款	35,939	236,876
其他應收關聯方款項	4,337	56,606
借予第三方的貸款	694,342	487,773
建築成本及原材料的預付款項	138,700	170,908
預付流轉稅及其他稅項	50,086	59,233
其他	198,726	143,866
減：虧損準備撥備	(37,095)	(39,349)
	<u>1,857,070</u>	<u>1,921,211</u>
非即期部分		
借予第三方的貸款	80	152,021
借予關聯方貸款	4,549	—
融資租賃應收款項	77,738	—
收購若干物業的預付款項	—	67,895
貿易應收款項(附註a)	—	11,065
收購若干股權的預付款項	—	600
	<u>82,367</u>	<u>231,581</u>
總計	<u>1,939,437</u>	<u>2,152,792</u>

附註：

- (a) 應收款項均自發票日期起計1個月至3個月內到期。截至報告期末，根據發票日期(或收入確認日期，以較早者為準)，應收賬款及應收票據的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
1個月內	270,920	311,281
1至3個月內	106,729	66,249
3至6個月內	26,214	116,899
超過6個月	278,383	227,622
	<u>682,246</u>	<u>722,051</u>

貿易應收款項主要與出售物業有關。出售物業所得款項乃根據有關買賣協議條款預付的整筆付款或分期付款。倘款項為預付整筆付款，款項一般需於簽署銷售合約當日結清。倘款項為分期付款，則根據合約條款結清。

本集團採用國際財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損。於本報告期間，貿易應收款項的虧損撥備減少人民幣2,116,000元至人民幣21,856,000元，其他應收款項的虧損撥備減少人民幣138,000元至人民幣15,239,000元。

16 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
應付賬款及應付票據	2,316,401	1,385,648
應付建築擔保按金	189,549	82,752
應計工資	59,529	61,188
應付利息	33,174	41,758
應付第三方貸款	269,445	269,445
應付關聯方貸款	40,000	40,000
其他應付關聯方款項	95,233	63,312
其他應付款項及應計費用	459,459	424,243
	<u>3,462,790</u>	<u>2,368,346</u>
總計		

於2019年12月31日，根據發票日期的應付賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
1個月內	1,450,333	979,170
1至12個月	696,094	181,231
超過12個月	169,974	225,247
	<u>2,316,401</u>	<u>1,385,648</u>

17 公司債券

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
於1月1日	1,864,924	1,399,148
發行債券的所得款項淨額	450,000	440,000
利息開支	184,496	120,916
年內已付本金	(1,100,000)	—
已付息票利息	(119,181)	(95,140)
於12月31日	<u>1,280,239</u>	<u>1,864,924</u>
指：		
即期部分	1,280,239	1,069,185
非即期部分	—	795,739
	<u>1,280,239</u>	<u>1,864,924</u>

於2017年8月，本集團發行年期為3年面值人民幣800,000,000元中期票據，按6.38%年利率計息。本集團收取的實際所得款項為約人民幣792,445,000元。此票據以人民幣計值並按面值發行。利息乃每年派付而本金則將於票據到期時償還。此票據的年度實際利率為6.74%。於2019年12月31日，此票據應付利息的金額為約人民幣19,018,000元（2018年：人民幣19,018,000元）。

於2019年5月，本集團發行年期為270日面值人民幣500,000,000元短期票據，按6.0%年利率計息。本集團收取的實際所得款項為約人民幣500,000,000元。此票據以人民幣計值並按面值發行。利息乃可派付而本金則將於票據到期時償還。此票據的年度實際利率為5.83%。於2019年12月31日，此票據應付利息的金額為約人民幣17,500,000元。

本集團的借款須於以下期限內償還：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
一年內或按要求	1,911,461	1,878,085
一年後但兩年內	922,524	631,216
兩年後但五年內	453,015	409,598
五年後	162,500	7,729
	<u>3,449,500</u>	<u>2,926,628</u>

銀行貸款由具有以下賬面值的下列資產作擔保：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
持有待售竣工物業(附註13)	1,668,741	1,109,258
開發中物業(附註12)	323,643	24,084
投資物業(附註11)	—	299,292
受限制現金	153,225	32,371
	<u>2,145,609</u>	<u>1,465,005</u>

由於折讓構成的影響並非重大，因此借款的公允價值與其賬面值相若。公允價值乃基於將現金流量按借款率5.27% (2018年：5.36%) 作折讓計算及屬於公允價值層級的第二級內。

本集團所有銀行融資須符合與本集團若干資產負債表比率有關的契諾(屬與財務機構訂立的貸款安排中常見)。倘本集團違反該等契諾，則須按要求償還已提取融資。本集團定期監察其遵守該等契約的情況。於2019年12月31日，概無違反有關已提取融資的契諾(2018年：無)。

19 股本及庫存股

本公司法定股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股每股0.10港元的股份。

本公司普通股的變動載列如下：

	於2019年12月31日			於2018年12月31日		
	股份數目	庫存股		股份數目	庫存股	
	(千股)	人民幣千元	人民幣千元	(千股)	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
普通股，已發行及繳足：						
於1月1日	7,618,212	626,839	(132,417)	7,713,324	634,716	(122,469)
就作註銷用途而回購之股份(a)	—	—	(4,400)	—	—	(54,828)
已註銷股份(a)	(43,860)	(3,791)	15,761	(95,112)	(7,877)	44,880
於年末	<u>7,574,352</u>	<u>623,048</u>	<u>(121,056)</u>	<u>7,618,212</u>	<u>626,839</u>	<u>(132,417)</u>

(a) 截至2019年12月31日止年度，本公司回購合共12,024,000股股份作註銷用途，總代價為4,999,360港元(相當於人民幣4,400,000元)。

本公司庫存股的變動載列如下：

	就以下用途而購入／回購之股份		
	股份獎勵 (千股)	註銷 (千股)	總計 (千股)
截至2018年12月31日止年度			
期初股份數目	152,998	13,244	166,242
已回購	—	113,704	113,704
已註銷	—	(95,112)	(95,112)
期末股份數目	<u>152,998</u>	<u>31,836</u>	<u>184,834</u>
截至2019年12月31日止年度			
期初股份數目	152,998	31,836	184,834
已回購	—	12,024	12,024
已註銷	—	(43,860)	(43,860)
期末股份數目	<u>152,998</u>	<u>—</u>	<u>152,998</u>

20 股息

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
普通股		
截至2018年12月31日止年度的末期股息為每股繳足股份2.50港仙(2017年：2.00港仙)	<u>166,640</u>	<u>129,370</u>
截至報告期末未確認的股息		
除上述股息外，董事自年末以來已有條件地建議派付末期股息每股繳足股份2.50港仙(2018年：2.50港仙)。預期將於2020年8月自2019年12月31日的保留盈利派付的建議股息總額(惟於年末尚未確認為負債)為：	<u>172,474</u>	<u>161,275</u>

管理層討論與分析

業務回顧

2019年是本集團闊步邁向新增長期的開局之年，按照中國電子信息產業集團有限公司（「中國電子」）的要求和董事會的部署，本集團以實施國家創新驅動和產業升級戰略為總體目標，以構建產業資源共享平台為戰略目標，全面推行系統規劃方法論和綜合運營方法論，持續深化組織變革，加強總部職能，加大對經營團隊的授權及賦能；與此同時，為應對經濟發展不確定性給本集團業務帶來的影響，抓好不確定發展中的機遇，近年來，本集團致力於以數字園區系統為抓手，穩步推進產業園開發業務佈局，多種模式實現綜合運營業務的不斷拓展，在各業務團隊共同努力，實現集團連續兩年主要經營指標按目標全面達成，提升了本集團業務的可持續發展能力。

本集團大力推動產業園空間租售、運營和產業投資三位一體架構的業務協同，努力實現自我超越。不僅主要經營業績達到預期目標，更重要的是業務結構、資產結構得到持續優化，經營成果的邊際效用也不斷遞增，其中綜合運營業務簽約和營業收入總額所佔比重繼續提升。截至2019年12月31日止年度，本集團實現產業園運營服務簽約人民幣5,597.5百萬元，佔總簽約額的73.6%，產業園運營和租賃業務佔營業收入比重為51%。2019年，伴隨深圳·中電智谷、重慶·智創園的先後開園，以及咸陽·啟點科技城項目的開工，莆田·中電科創城項目、成都陽光保險項目的啟動和武漢國家網絡安全人才與創新基地綜合運營業務的中標，標誌著本集團已穩步向全國領先的產業園綜合運營服務商轉型。

經營業績

本集團於2019年實現收入約人民幣3,376.9百萬元，較2018年增長12.5%，實現除稅前利潤人民幣956.7百萬元和年度淨利潤人民幣594.2百萬元。本公司擁有人應佔溢利約為人民幣569.3百萬元，與2018年同期相比增長5.1%。本公司擁有人應佔權益增長8.3%至人民幣6,608.2百萬元。每股資產淨值達人民幣0.87元，與2018年同期相比增長8.8%。本集團2019年經營活動所得的現金流量大幅轉正，產生的現金流量淨額為人民幣389.7百萬元。

業務分部分析

截至2019年12月31日，本集團已形成以產業園空間租售服務為基礎，以產業投資為重要手段，以園區綜合運營為落地優勢的商業模式。本集團擁有以下三個分部：(i)產業園空間租售(包括產業園空間銷售及租賃服務)；(ii)產業園運營服務(包括設計與建造服務、物業管理服務、能源服務、數字園區服務、孵化器與共享辦公服務、園區金融服務、團體餐飲及酒店服務、數字公寓服務、長租公寓、文體娛樂等服務) (iii)產業投資(與各主題園區產業相關的產業投資業務)。2019年收入結構和利潤組成較好地體現轉型變革戰略成效。

按經營分部劃分的收入

	截至12月31日止年度			
	2019年 收入 (人民幣千元) (未經審核)	佔總額% (未經審核)	2018年 收入 (人民幣千元) (經審核)	佔總額% (經審核)
產業園空間租售	1,881,151	55.7	1,846,275	61.5
產業園銷售	1,656,060	49.0	1,662,153	55.4
園區物業租賃	206,071	6.1	166,314	5.5
配套住宅銷售	19,020	0.6	17,808	0.6
產業園運營服務	1,495,714	44.3	1,154,862	38.5
設計與建造服務	681,066	20.2	472,934	15.8
物業管理服務	542,510	16.1	448,360	14.9
能源服務	96,231	2.8	96,123	3.2
團體餐飲及酒店服務	63,953	1.9	51,871	1.7
園區金融服務	42,299	1.3	26,304	0.9
其他	69,655	2.0	59,270	2.0
總計	3,376,865	100.0	3,001,137	100.0

一、產業園空間租售

本集團2019年產業園空間租售業務收入為人民幣1,881.2百萬元，較2018年收入增長1.9%。其中，產業園銷售收入人民幣1,656.1百萬元，較2018年同期基本持平，結轉收入面積27.5萬平方米。值得關注的是，產業園銷售收入佔總收入的比重由2018年的55.4%下降至2019年的49.0%，下降了6.4%，反映本集團正在逐步減低對產業園銷售業務的過度依賴。產業園租賃收入人民幣206.1百萬元，較2018年同期增長23.9%，自持物業租賃面積30.5萬平方米，出租率達到80%以上，優質物業的持有出租，穩中有進地為公司貢獻收入。

1、產業園銷售業務

1.1 自有產業園銷售情況

於2019年，本集團自有產業園空間銷售收入主要來自於合肥、長沙、青島，其中位於合肥的項目實現除稅銷售收入為人民幣476.6百萬元，佔產業園銷售收入的28.8%，新增引入了杭州銀行、同興環保等重要客戶，合肥金融港項目不僅取得了良好經營業績，而且樹立了藝術與產業融合的標杆；位於長沙的中電軟件園二期項目，2019年是該園區的第一個完整銷售年度，實現銷售收入為人民幣303.9百萬元，佔產業園銷售收入的18.4%，迎來了湖南天融信創新科技、湖南融創微電子等一批高質量企業入園；位於青島的海洋信息港、研創中心等項目實現銷售收入為人民幣251.1百萬元，佔產業園總銷售收入的15.2%，截至2019年底，青島園區的入園企業已超過1,000家。另外，成都芯谷、瀋陽CEC信息港、西安CEC信息港等多個城市公司產業園項目的銷售收入均達到人民幣100百萬元以上。2019年，武漢以外城市項目的銷售收入佔產業園總銷售收入比高達92.8%，較2014年本公司上市之初的22.0%顯著提升。由此可見，本集團在全國其他重要城市的自營產業園業務的佈局已獲得市場和客戶的廣泛認可，多區域的園區佈局有利於降低系統風險，確保每年產業園銷售收入目標的實現。

1.2 產業園開發與竣工情況

基於中國目前正在進行深刻的產業結構調整，本集團對不同城市不同主題的產業園規劃策略、建設進度等進行合理調整，以利於分步實現本集團新增長期戰略目標。

於2019年，產業園區新開工面積合計58.5萬平方米，較2018年的開工面積36.3萬平方米增長61.2%，竣工面積35.5萬平方米，較2018年的竣工面積29.1萬平方米增長22.0%。在建面積於2019年末共計92.9萬平方米。

1.3 產業園用地儲備

報告期內，本集團在武漢、上海、青島、長沙、成都、合肥、瀋陽、洛陽、西安、溫州、鄂州、黃石、黃岡、澄邁(海南)、珠海、寧波等多個城市擁有優質產業園用地儲備約596.5萬平方米。

2、 園區物業租賃

報告期內，產業園區租賃收入為人民幣206.1百萬元，較2018年同期增長23.9%，自持優質物業的面積達到30.5萬平方米，出租率達到80%以上。2019年武漢、青島等的產業園區以租賃方式招商引入青島西海岸醫療健康公司、中健健身集團等一批大中型企業，新引入百餘家中小型企業，豐富了園區的產業生態。這些優質自持物業的租賃也為本集團提供穩定可持續現金流，品牌效力得到不斷提升。

二、產業園運營服務

現階段，本集團形成數字園區系統、數字公寓系統、項目策劃、項目規劃、建築設計、工程總承包、裝飾工程、不動產代理、區域能源服務、物業管理、聯合辦公、長租公寓、園區金融服務、餐飲、酒店等15大類綜合運營業務類型；具備了以諮詢規劃、信息化技術與數字園區(公寓)解決方案、綜合運營全生命周期服務、EPC、智能設施設備、招商、雙創服務、區域能源管理等為切入點的8類組合的綜合運營服務模式。

2019年，以本集團旗下設計院為聯合體牽頭人承接的咸陽·啟點科技城設計、採購、施工一體化總承包項目(EPC)順利實施；以數字園區業務為切入點、服務期12年、服務總額人民幣1,465.6百萬元的國家網絡安全人才與創新基地的綜合運營業務成功中標；莆田·中電科創園、成都陽光中電智谷EPC+綜合運營項目陸續簽約並啟動，以智慧城市和智能產業系統構建能力為基礎，賦能產業升級和服務創新生態為特徵的產業園區綜合運營模式創新取得令人鼓舞的突破。截至2019年12月31日止，本集團實現產業園運營服務簽約人民幣5,597.5百萬元。

報告期內，本集團為各地政府平台公司和大型企業的重點項目提供規劃諮詢、EPC、設計建造、物業管理、區域能源、園區金融等綜合運營服務，也為進駐旗下產業園的企業提供多元化、一站式的園區運營服務。本集團產業園運營服務營業額達到人民幣1,495.7百萬元，與2018年同期相比增加了人民幣340.8百萬元，上漲29.5%。其中實現設計建造服務人民幣681.1百萬元，物業管理服務人民幣542.5百萬元，區域能源、園區金融等其他服務人民幣272.1百萬元。從結構上看，設計與建造服務及物業管理服務收入佔產業園運營服務收入比達到81.8%，是目前產業園運營服務收入的主要來源。

設計與建造服務

以EPC為切入點的綜合運營服務

EPC是一種提高設計、採購、施工協同效率的工程項目總承包模式，而在EPC模式下的綜合運營，服務的客戶主要是各地方政府平台公司或各大型企業，服務的項目是這類客戶擬投資的產業園區項目。本集團通過優化整合本集團旗下建築設計院、建設施工子公司等產業鏈資源，為政府、機構及相關企業提供設計—招標採購—施工等全過程EPC一體化設計建造服務。在為客戶提供EPC服務過程中，針對客戶的綜合化需求，以「終」為「始」，立項階段就做好項目綜合運營規劃，並充分利用系統規劃方法論所形成的「多規融合」核心優勢，強調對全過程負責的思維，與客戶持續合作，形成規劃諮詢+EPC+招商+運營的一體化的綜合運營服務，在幫助客戶實現產業導入等目標的同時，切實擴大公司的綜合運營業務規模。

以諮詢規劃為切入點的綜合運營服務

2019年本集團在「一平台兩方法論」的戰略指引下，充分發揮產業諮詢、規劃諮詢作用，為區域提供戰略規劃、產業規劃、綜合規劃等諮詢服務，在鞏固傳統業務的同時，拓展新興業務，深化「諮詢+」的可持續發展模式，深度耕耘以諮詢規劃為切入點的綜合運營業務模式，持續探索長尾盈利模式，在重慶、延安、銀川等地深度挖掘產業資源，豐富充實中電光谷產業資源共享平台。

報告期內，本集團設計與建造服務收入為人民幣681.1百萬元，較2018年同期增長44.0%。

物業管理服務

報告期內，本集團的物業管理服務收入為人民幣542.5百萬元，與2018年同期相比增長21.0%，其中，為產業園等非住宅類項目提供的物業管理服務收入達到人民幣379.8百萬元，佔物業管理收入總額的70.0%。報告期內，物業管理服務面積達2,063萬平方米，其中產業園等非住宅類物業管理服務面積佔比52.0%。

報告期內，本集團利用物聯網、BIM三維可視化技術、移動互聯網技術對既有物業管理模式進行改革，建立起智慧園區、智慧社區管理模式，基於此種高效的、可視化管理模式，不僅壓縮了人員成本、提高了管理效率，還能更好地滿足客戶需求、提高客戶滿意度。2019年新增150萬平方米的物業服務面積，依託智能服務系統連續成功中標包括政府、學校、銀行、大企業辦公樓宇、軌道交通、多城市移動營業廳等系統外辦公樓項目提供物業服務。未來3年，還將繼續推廣智慧園區、智慧社區管理模式，屆時，物業管理服務的營業收入預期將進入高速上漲通道。

能源服務

報告期內，本集團的能源服務收入為人民幣96.2百萬元，較2018年持平。

武漢中電節能有限公司(「**中電節能**」)通過多年的發展與探索，逐步確立了以智能化控制系統(「**DHC**」)為核心，機電工程、EMC、特種管業等為要點的能源服務業務體系。截至2019年12月，中電節能擁有自行開發的節能控制系統等25個實用新型和11個發明專利，4個軟件著作權，中電節能智能自控系統研發也基本完成。2019年，中電節能成功與長沙中電軟件園、寧波信息港等項目就能源站建設及運營服務簽約，還成功中標58萬平方米武漢網安基地項目共12年、48萬平方米的中建之星綜合體共5年期的能源運營服務合同。新承接的DHC項目運營面積超過160萬平方米。為有利項目拓展，分別設立了合肥、重慶、上海三個區域公司。未來2至3年，中電節能累計運營服務面積有望突破1,000萬平方米。

團體餐飲及酒店服務

全派餐飲立足產業園區，在服務集團的同時作為商業發酵器，營造園區商業氛圍，引領各類業態入駐園區，提升了園區的綜合服務能力。自創立8年來，全派餐飲逐步在武漢團膳行業建立了一定的品牌效應。全派餐飲在不斷夯實基礎的前提下，勇於開拓市場，目前市場項目已達28個，其中報告期內新增5個項目。報告期內，全派餐飲中標武漢市第一醫院食堂項目，主要為全院職工、住院患者及家屬提供早中晚膳食服務及提供相應的熟食、牛奶、水果、飲料、米油、副食等自主消費服務，服務期為3年。紫緣酒店按照藝術精品酒店定位，在注重品牌效應的前提下挖掘潛力、降低成本、增加效益。

2019年團體餐飲及酒店服務實現收入人民幣64.0百萬元。

園區金融服務

截至2019年12月31日止年度，本集團控股子公司武漢零度資本投資管理有限公司（「零度資本」）全面負責本集團旗下OVU基金、與相關政府及機構發起設立的多支產業投資基金的運作與管理。截至2019年12月31日，零度資本管理的產業基金規模超過人民幣650.0百萬元，主要以智慧城市、智能製造、醫療大數據、軍民兩用、集成電路和文創娛樂為主要投資方向，專注於天使期、早中期創業階段的投資和金融服務。同時，2019年本集團還協同中國電子，發起並組織「億隻獨SHOW」創業大賽，承辦中電合作夥伴大會、中電i+創新創意大賽活動。

本集團聯合中金資本運營有限公司等共同成立中電中金(廈門)電子產業股權投資管理有限公司，負責組建和管理中電中金(廈門)智能產業股權投資基金（「中電中金基金」）。中電中金基金總規模達人民幣5,000.0百萬元，重點關注半導體和電子相關先進製造業產業價值鏈，是科技創新型中小企業的互補性投資。

中電中金基金與零度資本管理的基金是本集團為客戶提供金融投資服務的主要抓手，同時也是本集團實現產業投資戰略的承載體，在2019年產業投資領域取得的主要成績詳見產業投資章節。

本集團控股子公司—湖北中創融資擔保有限公司，搭建起了以擔保業務為核心，以商業保理、融資租賃為補充，以中小企業融資性擔保為主業、以產業園區金融服務為特色的園區金融服務平台，與中國工商銀行、興業銀行等多家金融機構建立產業園區普惠金融專項合作。2019年全年新增放款業務30筆、規模人民幣260.8百萬元，實現收入人民幣22.4百萬元。全年各項業務均實現零逾期、零風險。

數字園區(公寓)服務

報告期內，本集團以數字園區系統為核心的產業資源共享平台建設邁出歷史性步伐，以產業園區應用場景為出發點和落腳點，以關鍵技術為突破口，以智能城市建設為總體目標，積極構建基於PK體系的「數字園區系統」，推動在智能城市示範區和在城市治理現代化中的應用，為中國電子網信產業創新提供應用場景。本集團以數字園區系統為工具，積極與中國電子相關企業進行全方位的融合與合作，與中國電子信息產業集團有限公司第六研究所共同研發探索基於國產PLC的智能樓宇系統；與中國信息安全研究院有限公司、中電工業互聯網有限公司、深圳中電國際信息科技有限公司等共同建設中國電子雙創示範基地，獲得國家發展和改革委員會的充分肯定。數字園區系統還先後參加了深圳中國電子產業博覽會、第二屆數字中國(福州)峰會、重慶智博會、石家莊中國國際數字經濟博覽會、烏鎮世界互聯網大會、湖南(長沙)網絡安全智能製造大會等重要國家級網信展會。本集團大力推動的這種產業資源共享平台信息化、智能化系統建設，2019年2月被工信部列入企業上雲經典案例。

報告期內，本集團基於十年以來長租公寓為產業園區配套的建設運行之經驗，建成一整套數字公寓系統，包含數字公寓軟件平台和運營服務體系。數字公寓平台靈活利用各種先進物聯網設備與技術成果，基本建成了一套低功耗、高靈敏、業務靈活、操作便捷的數字公寓平台，集成了包含租賃管理、物業管理、租賃金融、社區社群、智能設備等多個智能子系統。目前該平台運行的房源數量已近萬套，除了應用於本集團旗下長租公寓品牌「梵間公寓」—「OVU公寓」以外，也在合肥、武漢等外部用戶項目中獲得了突破與市場認可，幫助夥伴企業實現了智能化的數字公寓管理運營。

孵化器與共享辦公服務

報告期內，本集團控股子公司—武漢歐微優科技有限公司，全面負責OVU創客星的運營服務工作。報告期內，實現營業收入人民幣69.8百萬元。

OVU創客星是本集團旗下的創新創業服務平台，是跨區域、綜合性的超級孵化器，目前已在全國19個城市運營38個站點，榮獲的資質有5個國家級孵化器、7個國家級眾創空間、1個國家級廣告產業孵化基地、6個省級孵化器、9個省級眾創空間、2個市級孵化器、3個市級眾創空間，其他各類資質40餘個。

OVU創客星秉承「為創業者連接一切資源」的宗旨，致力打造超級創新價值共享生態，建設創新創業空間面積達41.3萬平方米，服務創新創業團隊1,000餘家，集聚各類創新創業者達8萬餘人，已成為華中區規模最大的共享辦公品牌，提升了各產業園區的產業聚集度，真正形成了以中國電子集團央企帶動，大中小微型企業聯合創新的產業發展生態。

三、產業投資

由旗下武漢光谷聯合集團有限公司及OVU基金共同投資的武漢慧聯無限科技有限公司(「**慧聯無限**」)，是國內領先低功耗廣域物聯網綜合服務商，形成了國內最具影響的低功耗廣域互聯網產業鏈。公司業務目前聚焦在智慧平安社區、智慧社區、智慧建築和抄表等垂直行業並已廣泛進行複製。2017年慧聯無限獲得IDG領投的A輪融資，該公司投後估值約人民幣480.0百萬元，2018年完成華創資本領投的B輪融資，該公司投後估值約人民幣830.0百萬元。報告期內，慧聯無限完成北京曠視科技有限公司領投的C輪融資，該公司投後估值約人民幣1,295.0百萬元。報告期內，慧聯無限營業收入逾人民幣306.1百萬元，比上年同期增長53.7%，業績迅速增長。同時，管理層根據此次估值，確認本報告期對慧聯無限投資的公允價值增值約人民幣82.2百萬元。

由旗下中電光谷(深圳)產業發展有限公司投資的深圳華大北斗科技有限公司(「**華大北斗**」)，主要從事芯片、算法、模組和終端產品設計、集成、生產、測試、銷售及相關業務。華大北斗研發了全球首顆支持北斗三號信號體制的多系統多頻高精度SOC芯片，並提出了全球行業內首個「北斗芯片開放平台」的概念。其量產的40納米工藝射頻基帶一體化導航芯片性能指標已達到國際先進、國內領先的水平，受到市場的廣泛關注。報告期內，華大北斗營業收入接近人民幣200.0百萬元，完成了A輪融資，投後估值人民幣895.0百萬元。

由中電中金基金投資的深圳市傑普特光電股份有限公司(「**傑普特**」)，是一家由歸國留學人員創辦的研發、生產和銷售激光光源、激光智能裝備和光纖器件的國家級高新技術企業，是中國首家商用「脈寬可調高功率脈衝光纖激光器(MOPA脈衝光纖激光器)」生產製造商和領先的光電精密檢測及激光加工智能裝備提供商。2019年10月31日，傑普特成功登陸上海證券交易所科創板。

有效的產業投資不僅拓寬了本集團整合產業資源的渠道，而且增強了整合產業資源的能力，逐漸成為構建產業資源共享平台的重要一環。

2020年展望

2020年是中電光谷實施新增長期規劃的關鍵一年，本集團將以建設產業資源共享平台為目標，深入實施新增長期戰略。新冠肺炎疫情給本集團湖北省、武漢市的業務帶了一些影響，但近年來本集團為應對經濟發展中的不確定性，不斷提升可持續發展能力，進行了多城市、多項目的業務佈局，在此基礎上，本集團將以中國電子實施的國家戰略為指引，主動作為、化危為機，抓好疫情後新基建投資及新時代推動區域產業升級的機遇，運用好系統規劃和綜合運營的新產業發展方法論，以數字園區系統作為產業升級的抓手，大力推動產業園空間租售、運營和產業投資三位一體架構的業務協同發展，全力以赴提升產業園區全生命周期建設和運營品質，並深化組織變革，完善公司治理體系建設，全面提升治理能力，力爭實現2020年主要經營指標在2019年基礎上保持增長。

集團策略

建立跨區域招商協同體系，強化穩園區租售業務基本盤

2020年，產業園空間租售業務仍然是本集團業務的壓艙石，本集團將努力構建基於武漢、深圳、上海等城市的跨區域產業招商合作中心，建立並全面推廣基於數據共享、全員招商的線上招商運營平台，充分發揮乘數效應，以形成區域產業網路體系為突破口，以大數據為驅動，開創產業組織協同新方式和跨區域招商服務新模式。發揮青島、合肥、長沙、武漢、鄂州、瀋陽等城市在產業園租售業務上中流砥柱的作用；支持成都、西安、咸陽、上海、寧波、溫州等城市成為產業招商的新支點；按計劃抓緊抓好新園區項目佈局。多重組合措施確保產業園空間租售業務年度既定目標不動搖。

提升為政府、企業、資本服務能力，全面促進運營業務上規模

本集團的戰略轉型，就是要在繼續抓好產業園租售業務的同時，不斷擴大園區綜合運營業務的規模，兩類業務相輔相承，相互促進。2020年本集團將在做好為自身園區運營服務的同時，積極轉變思維，既要為政府平台公司、大型企業服務，也要嘗試與相關基金類的資本合作、為資本服務，適應客戶的綜合化、差異化需求。以終為始，多種模式加大綜合運營業務的拓展力度：咸陽、莆田是一種切實有助於規模擴大的模式，深圳、重慶是另一種有助於延伸業務的模式，網安基地這種一體化模式很有生命力，鄂州的綜合運營改革核心是區域一體化。歸納起來，就是按「強化穩，全面促，積極推」的業務方針促進園區綜合運營業務收入佔比的進一步提升。

優化組織結構、加大人才培養，更積極主動地協同中國電子

2020年，本集團將在增強組織變革適應力方面下更大的功夫—本集團領導層要主動變管控型領導為賦能型領導；更好的發揮各職能部門的智慧管控作用，進一步提高各種流程效率，確保各種提質增效的思路和措施落到實處。本集團將加強和完善跨區域統籌協調機制建設，積極推進與實現戰略目標相匹配的人才培養方式創新，為更多有理想、想幹事、能成事的優秀經營管理人才創造更好更大的發展空間。在此基礎上，本集團將全力配合中國電子集團實施國家戰略的具體計畫和部署，主動在成都、上海、武漢、長沙、天津、青島、合肥、西安等城市有條件的園區做好準備，全面提升和充分檢驗本集團的數字化能力，在構建新一代網路信息體系產業生態的大業中積極作為、有所作為。

經過多年的實踐，本集團堅信系統規劃方法的實施對於解決區域多規協調問題具有決定性作用，產業組織方式的變革對於產業集群的高質量發展具有決定性作用，產業生態水準對於產業園區可持續發展具有決定性作用以及基於「數字園區系統」的產業園綜合運營能力對於產業升級和新產業培育具有決定性作用。2020年，本集團憑藉所親身經歷的獨到經驗，堅定實踐「一城一法」理念，傾力參與不同區域產業升級和新產業發展的深入探索和實踐。

2020年，本集團將以協同、實幹的精神，鎖定目標，化險為機，為產業升級和新產業行穩致遠，貢獻智慧和力量。

財務回顧

收入

本集團的收入源自產業空間服務和產業園運營服務收入。於2019年，本集團的年度收入為人民幣3,376.9百萬元，較2018年同期增加人民幣375.7百萬元，增長12.5%。

下表載列本集團按經營分部劃分的收入：

	截至12月31日止年度			
	2019年 收入 (人民幣千元) (未經審核)	佔總額% (未經審核)	2018年 收入 (人民幣千元) (經審核)	佔總額% (經審核)
產業園空間租售	1,881,151	55.7	1,846,275	61.5
產業園銷售	1,656,060	49.0	1,662,153	55.4
園區物業租賃	206,071	6.1	166,314	5.5
配套住宅銷售	19,020	0.6	17,808	0.6
產業園運營服務	1,495,714	44.3	1,154,862	38.5
設計與建造服務	681,066	20.2	472,934	15.8
物業管理服務	542,510	16.1	448,360	14.9
能源服務	96,231	2.8	96,123	3.2
團體餐飲及酒店服務	63,953	1.9	51,871	1.7
園區金融服務	42,299	1.3	26,304	0.9
其他	69,655	2.0	59,270	2.0
總計	3,376,865	100.0	3,001,137	100.0

產業園空間租售

本集團2019年產業園空間租售業務收入為人民幣1,881.2百萬元，較2018年收入增長1.9%。其中，產業園銷售收入人民幣1,656.1百萬元，較2018年同期基本持平，結轉收入面積27.5萬平方米。值得關注的是，產業園銷售收入佔總收入的比重由2018年的55.4%下降至2019年的49.0%，下降了6.4%，本集團正在逐步降低對產業園銷售業務的過度依賴。產業園租賃收入人民幣206.1百萬元較2018年同期增長23.9%，自持物業租賃面積30.5萬平方米，出租率達到80%以上，優質物業的持有出租，穩中有進地為公司貢獻收入。

產業園運營服務

於2019年，本集團為各地政府平台公司和大型企業的重點項目提供規劃諮詢、EPC、設計建造、物業管理、區域能源、園區金融等綜合運營服務，也為進駐旗下產業園的企業提供多元化、一站式的園區運營服務。本集團產業園運營服務營業額為人民幣1,495.7百萬元，與2018年同期相比增加了人民幣340.8百萬元，上漲29.5%。2019年度產業園運營服務收入佔總收入比重達到了44.3%。其中實現設計與建造服務人民幣681.1百萬元、物業管理服務人民幣542.5百萬元、能源服務、園區金融等其他服務人民幣272.1百萬元。從結構上看，設計與建造服務及物業管理服務收入佔產業園運營服務收入比達到81.8%，是目前產業園運營服務收入的主要來源。

銷售成本

概覽

銷售成本主要包括(i)有關本集團的產業園空間租售業務的已售物業成本(主要包括購地成本、建築成本、資本化利息及有關收購項目公司公允價值調整的其他成本)，(ii)建造服務成本及(iii)產業園運營服務成本。

於2019年，本集團的銷售成本為人民幣2,301.6百萬元，較2018年同期增加人民幣336.5百萬元。截至2018年及2019年12月31日止年度，本集團的銷售成本約佔本集團收入的65.5%和68.2%。

產業園銷售成本

產業園銷售成本主要包括本集團物業開發活動直接產生的成本，包括購地成本、建築成本、資本化利息及有關收購項目公司公允價值調整的其他成本。

於2019年，本集團的已售物業成本為人民幣957.5百萬元，較2018年同期減少人民幣126.6百萬元。截至2018年及2019年12月31日止年度，本集團已售物業成本分別佔總銷售成本的55.2%和41.6%。

毛利及毛利率

由於上述原因，於2019年，本集團的整體毛利為人民幣1,075.3百萬元，較2018年同期增加人民幣39.2百萬元。整體毛利率為31.8%，相比去年毛利率34.5%降低2.7%。

其他收入及收益／(虧損)－淨額

於2019年，本集團的其他收入及收益為人民幣275.2百萬元，較2018年同期增加人民幣51.3百萬元，主要是本集團按公允價值計入損益之金融資產－慧聯無限，因其完成新一輪融資後估值增加，本集團確認對慧聯無限投資的公允價值增值為人民幣82.2百萬元；出售部分投資性物業產生的收益為人民幣112.5百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括廣告及宣傳開支、銷售及營銷員工成本、差旅及通訊開支、辦公室行政開支、折舊開支以及其他。

於2019年，本集團的銷售及分銷開支為人民幣116.9百萬元，較2018年同期增加人民幣30.8百萬元。截至2018年及2019年12月31日止年度，本集團的銷售及分銷開支分別約佔本集團收入的2.9%及3.5%。

行政開支

行政開支主要包括行政員工成本、辦公室行政開支、差旅開支、會議及通訊開支、其他間接稅項、折舊及攤銷開支、專業費用以及其他。

於2019年，本集團的行政開支為人民幣335.2百萬元，較2018年同期增加人民幣39.9百萬元，主要由於本集團2019年實行穩中有進的經營策略，增加多個子公司導致人員工資、辦公費用增加。截至2018年及2019年12月31日止年度，本集團的行政開支分別約佔本集團收入的9.8%及9.9%，行政開支基本保持平穩。

投資物業公允價值收益

於2019年，本集團的投資物業公允價值變動收益為人民幣155.7百萬元，較2018年同期增加人民幣98.3百萬元，主要是本集團本年新增的投資性物業面積相比去年同期增加。

財務收入

於2019年，本集團財務收入為人民幣101.5百萬元，較2018年同期增加人民幣33.9百萬元，主要由於本集團加強閒置資金管理，利息收入增加。

財務成本

於2019年，本集團財務成本為人民幣262.7百萬元，較2018年同期增加人民幣85.1百萬元，主要由於本集團年內平均帶息負債規模擴大以及部分股權投資資金佔用無法資本化，以及採納國際財務報告準則第16號的影響。

分佔聯營公司利潤

於2019年，本集團分佔聯營公司利潤為人民幣45.3百萬元，較2018年同期下降人民幣19.0百萬元，主要來自本集團分佔聯營公司海南軟件園的利潤。

分佔合營企業利潤

本集團於截至2019年12月31日止年度的分佔合營企業利潤為人民幣42.5百萬元，主要包括本集團分佔寧波卓越光谷置業有限公司的利潤。

所得稅開支

於2019年，本集團所得稅開支為人民幣362.6百萬元，較2018年同期增加人民幣49.8百萬元，主要原因為土地增值稅開支增加人民幣54.7百萬元；2018年度及2019年度，本集團的有效稅率分別為34.6%及37.9%。

本公司持有人應佔之利潤及核心利潤淨額

由於上述原因，於年內本公司擁有人應佔利潤為人民幣569.3百萬元，較2018年同期增加人民幣27.8百萬元，然而，扣除來自投資性物業和產業投資業務的除稅後公允價值收益，於2019年的核心利潤淨額為約人民幣413.0百萬元，較2018年同期下降8.4%。

每股基本盈利

每股基本盈利則由2018年的人民幣7.07分上升至2019年的人民幣7.44分。

財務狀況

開發中物業

於2019年12月31日，本集團的開發中物業的賬面值為人民幣2,509.0百萬元，較2018年12月31日增加人民幣152.2百萬元。

持有待售竣工物業

於2019年12月31日，本集團的持有待售竣工物業的賬面值為人民幣3,066.5百萬元，較2018年12月31日增加人民幣667.2百萬元，主要由於本集團年內新增竣工項目金額高於年內所銷售物業結轉營業成本的金額。

貿易及其他應收款項

於2019年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項為人民幣1,939.4百萬元，較2018年12月31日減少人民幣213.4百萬元，主要因為本年銷售回款良好，經營活動現金流明顯改善。根據相關買賣協議的條款，出售物業的收回款項模式可被分類為銀行按揭貸款，一次性付款或分期付款。

貿易及其他應付款項

於2019年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項為人民幣3,462.8百萬元，較2018年12月31日增加人民幣1,094.4百萬元，主要因為本集團2019年在建工程面積的增加，導致相關應付工程款項增加。

流動資金及資本來源

本集團的現金主要用於支付就園區開發產生的建築成本、土地成本、基建成本及財務成本、償還債務及撥支營運資金及一般經常性開支，本集團的現金流入主要來自預售及銷售旗下物業所得的現金以及銀行貸款及其他借款所得款項，以及本公司發行中期票據所得款項。

2019年，本集團經營活動現金淨流入為人民幣389.7百萬元，主要是本年銷售回款良好，經營活動現金流明顯改善。

2019年，本集團來自融資活動的現金淨流出為人民幣707.6百萬元。於2019年來自融資活動的現金流入主要來自本公司發行中期票據、新增銀行借款等，現金流出由償還銀行借款、其他借款以及繳付利息與股息構成。

財務比率

流動比率

本集團的流動比率(總流動資產除以總流動負債)由2018年12月31日的1.65降低至2019年12月31日的1.51，主要由於本集團2019年在建工程面積的增加，貿易及應付工程款項大幅增加，從而導致流動負債增長幅度大於流動資產增長幅度。

淨資本負債比率

本集團的淨資本負債比率(計息債務減去現金總額佔總權益的比率再乘以100%)由2018年12月31日的28.1%減少至2019年12月31日的27.1%，主要由於權益的增加。

債項

於2019年12月31日，本集團尚未償還債項總額為人民幣4,729.7百萬元，較2018年12月31日減少人民幣61.8百萬元。

於2019年12月31日，未動用銀行融資為人民幣715.0百萬元及未動用其他借款為人民幣1,500.0百萬元。

或然負債

本集團為客戶於中國境內銀行辦理的按揭貸款提供擔保，以便彼等購買本集團的預售物業。於2018年12月31日及2019年12月31日，有關預售物業客戶按揭貸款的尚未解除擔保分別約為人民幣675.3百萬元及人民幣527.0百萬元。

流動資產淨值

本集團的流動資產主要包括開發中物業、持有待售竣工物業、貿易及其他應收款項、存貨及訂約在建工程、原到期日超過三個月的短期存款、受限制資產以及現金及現金等價物。本集團的流動資產總值於2019年12月31日約人民幣11,226.8百萬元，於2018年12月31日則為人民幣9,943.2百萬元。於2018年12月31日及2019年12月31日，本集團現金及現金等價物總額分別約人民幣1,927.2百萬元及人民幣1,653.5百萬元。本集團主要透過內部產生現金流量，即主要為預售及銷售其物業所得的現金以及銀行貸款及其他借款所得的現金為其開支撥資。

本集團的流動負債主要包括貿易及其他應付款項、貸款及借款以及遞延收益即期部分即期稅項負債。貿易及其他應付款項主要指與其開發活動相關的成本。本集團的流動負債總額於2019年12月31日約人民幣7,438.3百萬元，於2018年12月31日則為人民幣6,038.9百萬元。

於2019年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣3,788.5百萬元，於2018年12月31日則為人民幣3,904.3百萬元。本集團的流動資產淨值下降，主要因為本集團2019年在建工程面積的增加，貿易及應付工程款項大幅增加，從而導致流動負債增長金額大於流動資產增長金額。

資本開支及資本承擔

本集團的資本開支自2018年的人民幣166.9百萬元增加人民幣217.3百萬元至2019年的人民幣384.2百萬元。本集團的資本開支主要有關購置物業、廠房及設備以及購買無形資產的開支。

於2018年12月31日及2019年12月31日，本集團有關物業開發開支及投資的未付承擔分別為人民幣911.1百萬元及人民幣1,079.8百萬元。

本集團估計，資本開支及資本承擔將會隨業務及營運持續擴充而進一步增加。本集團預計該等資本開支及資本承擔將主要以銀行借款及經營活動所得現金流量撥支。在必要時本集團可按可接納的條款籌措額外資金。

重大收購事項

截至2019年12月31日止年度，本集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購。

重大出售事項

截至2019年12月31日止年度，本集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大出售。

年度結束後發生的重大影響事件

自2020年年初以來，肆虐全球的新型冠狀病毒(COVID-19)疫情，短期而言會給本集團的經營業務帶來一定影響，但就全年而言，本集團有信心將其控制在有限範圍內。

本公司董事會評估COVID-19疫情對本集團的經營可能有下列潛在的影響：

國內外企業對置換、擴張辦公物業較為審慎，上半年可能會影響新增產業園空間租售簽約；

本集團採用公允價值計量的投資物業和金融資產，其公允價值年內可能會有影響。

經過多年的轉型變革和產業升級，本集團基於產業園數字業務能力實現的全國性業務佈局和業務結構優化，積累了應對不確定性、增加可持續發展能力的經驗，也為本集團應對此次突發疫情，主動作為、化危為機，展開新業務、拓展新模式提供了堅實基礎。包括以下三個方面：

- (1) 2019年已簽訂合約在2020年及以後年度的執行不會受到疫情的明顯影響，將持續穩定地為2020年及以後年度貢獻收入和利潤。
- (2) 為應對疫情衝擊和經濟下行壓力，中央明確了培育新產能、促進產業升級的經濟政策和產業政策，各地方政府也陸續出台了大規模新基建項目投資計劃，總體均利好於產業園業務的發展。本集團將充分利用好這些政策，全力搶抓業務拓展機遇，推動並轉化為新一輪綜合運營業務的新增簽約。

- (3) 本集團將全力配合中國電子集團實施國家戰略的具體計劃和部署，加快基於中國電子PK系統和國產PLC系統的中電光谷數字園區系統業務推廣，充分發揮數字園區在區域產業發展驅動和城市區域治理中的基礎性與示範性作用，充分發揮產業資源共享平台在推動跨區域產業合作中整合優勢，運用數字化能力為各地政府的產業升級和新產業培育賦能，在業務拓展中將數字園區業務發展作為本集團新的業績增長點。

截至本公告日本集團未能可靠地估計疫情造成的整體財務影響，本集團將會持續評估COVID-19疫情對本集團財務狀況、經營業績及現金流量的影響。

僱員

於2019年12月31日，本集團聘有6,035名全職僱員。截至2019年12月31日止年度，本集團的員工成本約為人民幣529.8百萬元。本集團與僱員訂立勞動合同，涵蓋的事宜包括職位、僱用條款、工資、僱員福利以及違約責任及終止事由。僱員薪酬包括基本工資、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團已實行僱員績效及晉升措施以及僱員薪酬福利制度。

僱員薪酬待遇包括薪金及花紅。一般而言，本集團依照各僱員的資格、職位及年資釐定僱員薪金。

根據中國相關勞動規則及法規，本集團參與由相關地方政府機關管理及營運的法定供款養老金計劃。本集團須向該等計劃繳納供款，金額為地方市政府每年公佈的平均薪金的16%至20%。地方政府機關承擔應付予退休僱員的全部養老金。當僱員於其有權全數享有供款利益前退出該計劃，其被沒收之供款將不會用作減少本集團對法定供款養老金計劃的供款。

資產抵押

於2019年12月31日，尚未償還銀行借款及公司債券乃由本集團賬面淨值合共達人民幣2,145.6百萬元的資產抵押，其中包括投資物業、待售開發中物業、持有待售竣工物業及物業、廠房及設備及受限制現金。

市場風險

本集團在日常業務過程中承受市場風險，主要為信貸、流動資金、利率及貨幣風險。

流動資金風險

本集團會持續檢討自身的流動資金狀況，包括預期現金流量、旗下各物業項目的銷售／預售業績、貸款到期日及已規劃物業開發項目的進度。

利率風險

本集團承受利率風險，主要乃關於本集團的銀行貸款及其他借款，其於截至2019年12月31日的尚未償還金額為人民幣4,729.7百萬元。本集團承擔債務責任，以支持自身的物業開發及一般營運資金需求。利率攀升可能增加本集團的融資成本。利率波動亦可能導致本集團的債務責任的公允價值大幅波動。本集團現時並無進行任何對沖活動管理利率風險。

外匯風險

本集團的功能貨幣為人民幣，而本集團的絕大部分收入、開支、現金及存款均以人民幣計值。本集團承受源自以港元計值的若干現金及銀行結餘的貨幣匯率風險。倘港元兌人民幣貶值，本集團的港元現金及銀行結餘的價值將會下跌。此外，倘本集團維持任何外幣計值資產或負債(包括籌措任何外幣計值債項)，人民幣匯率的波動將會對該等資產及負債的價值造成影響，因而影響本集團的財務狀況及經營業績。本集團並無使用衍生金融工具對沖外幣風險。本集團會定期檢討所承受的外幣風險，並認為所承受的外幣風險並不重大。

信貸風險

本集團主要因貿易及其他應收款項而承受信貸風險。就投資物業所得租金收入而言，本集團相信，持有充裕按金足以應付本集團所承受的潛在信貸風險。應收款項的賬齡分析乃定期進行，而本集團會就此進行密切監控，以盡量減低與該等應收款項有關的任何信貸風險。鑒於本集團客戶數量眾多，本集團並無信貸集中風險。本集團於年內並無錄得重大壞賬虧損。

購買、出售或贖回本公司上市證券

在本報告期內，本公司在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）共回購本公司12,024,000股股份（「股份」），總代價港幣4,999,360元。於2019年1月24日，本公司已註銷43,860,000股回購股份（即從2018年12月5日至2019年1月11日回購之股份）。

回購詳情如下：

月份	回購股份數目	每股購買價		總代價 (港元)
		最高價 (港元)	最低價 (港元)	
2019年1月	<u>12,024,000</u>	0.455	0.4	<u>4,999,360</u>
	<u>12,024,000</u>			<u>4,999,360</u>

除上文所披露者外，於截至2019年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何證券。

股份獎勵計劃

本公司於2016年12月22日採納一項股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。

股份獎勵計劃旨在(i)肯定若干董事、高級行政人員及／或僱員作出的貢獻及作出激勵，以挽留彼等繼續經營及發展本集團；及(ii)吸引合適人員進一步發展本集團。有關股份獎勵計劃的詳情載列於本公司日期為2016年12月22日之公告。

於2016年，本公司就股份獎勵計劃委任之受託人根據股份獎勵計劃以122,928,380港元（等值於人民幣110,105,000元）之總代價購買合共152,998,000股股份。截至2019年12月31日，概無授出該152,998,000股股份。

企業管治

本公司認為，維持高水準的企業管治是開展有效管理及成功實現業務增長的基礎。本公司旨在制定並維持健全的企業管治常規，以保障本公司股東（「股東」）的權益，並增強本公司的企業價值、問責性和透明度。

本公司採納了香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告(「**企業管治守則**」)的原則及守則條文為本公司企業管治常規之基礎。企業管治守則自本公司上市後生效並適用於本公司。於年內，除企業管治守則的守則條文第A.2.1條外，本公司一直遵守企業管治守則所有原則及守則條文。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，本公司並無區分董事長與總裁(等同企業管治守則所述的主席與行政總裁)，黃立平先生目前兼任該兩個職位。董事會相信，由同一人兼任董事長及總裁的角色有利於確保本集團內部領導層的一致性，並可更有效及高效地為本集團進行整體戰略規劃。董事會認為，就現行安排而言，權力與許可權間的平衡將不會受到影響，而此架構將令本集團可更迅速有效地作出及實施決策。於考慮本集團整體情況後，董事會將繼續檢討，並考慮於適當時候將董事長與總裁的職務分開。

作為董事長，黃立平先生負責確保董事及時獲得充分的信息，制定及遵循良好的企業管治常規，所有董事對董事會事宜作出充分、積極的貢獻。黃立平先生還牽頭確保董事會以符合本公司最大利益的方式行事，確保與股東進行有效的溝通，並確保他們的意見被傳達給董事會。

除上文所披露者外，本公司於年內一直遵守企業管治守則所有原則及守則條文。

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

經向全體董事作出特別查詢後，本公司確認所有董事於年內均一直遵守標準守則所要求的標準。

董事資料變更

自2019年1月1日至本公告之日，本公司董事資料變更如下：

- (1) 梁民傑先生於2019年9月18日新增委任為中毅資本有限公司的六類牌照負責人；

- (2) 齊民先生於2019年8月22日辭任湖北太子山狩獵文化股份有限公司(全國中小企業股份轉讓系統代碼：870746)董事職務；
- (3) 向群雄先生於2019年11月11日不再擔任中國中電國際信息服務有限公司之董事會秘書職務；
- (4) 張傑先生於2019年9月30日不再擔任陽光保險集團股份有限公司不動產建設及運營中心總經理，並於2019年9月30日新增擔任陽光保險集團股份有限公司養老與不動產中心副總經理。

審核委員會審閱未經審核全年業績

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)已經成立，並遵照企業管治守則訂立職權範圍。審核委員會由四名成員組成，包括梁民傑先生(獨立非執行董事)、王秋菊女士(非執行董事)、齊民先生(獨立非執行董事)及邱洪生先生(獨立非執行董事)。審核委員會已與管理層審閱本集團採納的會計準則及政策以及截至2019年12月31日止年度之未經審核年度業績。

股東周年大會

本公司股東周年大會(「**股東周年大會**」)預期將於2020年6月24日舉行。召開股東周年大會之通告將會適時刊登及寄發予股東。

末期股息

基於截至2019年12月31日止年度經審核業績於所有重大方面均與本公告所載未經審核業績一致的假設下，本公司董事會建議派發截至2019年12月31日止年度末期股息，按每股2.50港仙(折合約人民幣2.28分)，合共約189.4百萬港元(折合約人民幣172.5百萬元)基於本公告日期的7,574,352,000股已發行股份)，分派予於2020年8月5日名列本公司股東名冊的股東，並需於股東周年大會上獲股東批准。建議派發末期股息預期於2020年8月31日或之前分派予股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席應屆股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2020年6月19日至2020年6月24日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，股東須於2020年6月18日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

為確定股東獲分派末期股息的資格，本公司亦將於2020年8月4日至2020年8月5日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格獲分派將於股東周年大會上決議及進行投票的末期股息，股東須於2020年8月3日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712 - 1716號舖。

進一步公佈

本集團總部位於中國湖北省武漢市，受新型冠狀病毒(COVID-19)疫情的影響，以及中國部分地區，特別是武漢實施的交通限制，本公司核數師(「核數師」)須執行的部分審核程序無法在本公告日期前完成。本公告所載截至2019年12月31日止年度的未經審核業績尚未根據上市規則第13.49(2)條下的規定與核數師協定同意。

在審核過程完成後，本公司將根據核數師的同意，就截止2019年12月31日的年度審核業績以及與本公告中包含的未經審核的年度業績的重大差異(如有)發佈進一步公告。此外，如果在完成審核過程中有其他重大進展，本公司將在必要時發佈進一步公告，包括一經確認後的審核程序的預計完成日期。

刊發年度業績及2019年年報

本公告將刊發於本公司網站(<http://www.ceovu.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。2019年年報將於適當時候寄發予股東，並於本公司及聯交所網站刊登。

本公告所載有關本集團截止2019年12月31日止之年度業績的財務資料未完成全部的審核程序，因此本公告中的未經審計業績尚未根據上市規則第13.49(2)條下的規定與核數師協定同意，並可能做出調整。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時請審慎行事。

承董事會命
中電光谷聯合控股有限公司
董事長
黃立平

香港
2020年3月24日

於本公告日期，本公司董事包括執行董事黃立平先生及胡斌先生；非執行董事王秋菊女士、向群雄先生、張傑先生及孫穎女士；以及獨立非執行董事齊民先生、梁民傑先生及邱洪生先生。