



中电光谷
CEC OPTICS VALLEY

中電光谷聯合控股有限公司

China Electronics Optics Valley Union Holding Company Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：798

2019
年報





目錄

公司資料	2
財務概要	4
主席報告	5
管理層討論與分析	8
投資者關係	44
董事與高級管理層	45
董事會報告	55
企業管治報告	78
主要物業信息	100
獨立核數師報告	115
合併損益表	122
合併全面收益表	123
合併財務狀況表	124
合併股權變動表	126
合併現金流量表	128
合併財務報表附註	130
釋義	226

公司資料

公司名稱

中電光谷聯合控股有限公司

股份上市地點

香港聯合交易所有限公司

股票代號

798

股票簡稱

中電光谷

董事會

執行董事

黃立平先生
(於2020年5月8日由董事長調任為聯席董事長，
兼任總裁)
謝慶華先生(聯席董事長)
(於2020年5月8日獲委任)
胡斌先生(執行總裁)

非執行董事

王秋菊女士
向群雄先生(於2020年5月8日辭任)
張傑先生
孫穎女士

獨立非執行董事

齊民先生
梁民傑先生(於2020年5月8日辭任)
邱洪生先生(於2020年3月10日獲委任)
張樹勤女士(於2020年3月10日辭任)
陳清霞女士(於2020年5月8日獲委任)

授權代表

黃立平先生
張雪蓮女士(於2019年12月12日獲委任)
梁晶晶女士(於2019年12月12日辭任)

審核委員會

邱洪生先生
(於2020年3月10日獲委任為成員及於2020年5
月8日獲委任為主席)
齊民先生
王秋菊女士
梁民傑先生(於2020年5月8日辭任主席)

薪酬委員會

陳清霞女士(於2020年5月8日獲委任為主席)
齊民先生(於2020年5月8日由主席調任為成員)
胡斌先生
張樹勤女士(於2020年3月10日辭任成員)
梁民傑先生(於2020年5月8日辭任成員)

提名委員會

黃立平先生(主席)
齊民先生
張樹勤女士(於2020年3月10日辭任成員)
邱洪生先生(於2020年3月10日獲委任為成員)

財務控制委員會

黃立平先生
王元成先生
黃敏女士

公司秘書

張雪蓮女士
(於2019年12月12日由聯席公司秘書調任為唯一
公司秘書)
梁晶晶女士
(於2019年12月12日辭任聯席公司秘書)

註冊辦事處

Clifton House
75 Fort Street
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Island

中國總部及主要營業地點

中國
湖北省武漢市
洪山區
野芷湖西路16號
創意天地
高層1號樓

香港主要營業地點

香港中環
皇后大道中2號
長江中心
19樓

法律顧問

香港法律
禮德齊伯禮律師行
香港
鯉魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心17樓

開曼群島法律
Appleby
香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈2206-19室

中國法律
競天公誠律師事務所
中國北京市
朝陽區
建國路77號

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

開曼群島股份過戶登記處

Ocorian Trust (Cayman) Limited (前稱 Estera Trust (Cayman) Limited)
Clifton House
75 Fort Street
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖

主要往來銀行

中國工商銀行
交通銀行
興業銀行

本公司網址

<http://www.ceovu.com/>

財務概要

本集團於過往五個財政年度之經審計的業績及資產負債概要列示如下：

	截至12月31日止年度				
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
業績					
持續經營業務收入	3,376,865	3,001,137	2,692,899	2,594,701	1,903,840
毛利	1,075,283	1,036,071	987,134	811,623	592,006
除所得稅前利潤	956,735	903,693	829,502	761,025	748,028
本公司擁有人應佔利潤	569,272	541,486	446,260	431,925	499,886
非控股權益應佔利潤	24,911	49,430	39,427	37,570	4,704
年度利潤	594,183	590,916	485,687	469,495	504,590

	於12月31日				
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產	6,388,670	5,237,370	4,218,606	3,555,100	1,635,447
流動資產	11,226,836	9,943,224	9,149,471	8,023,019	7,257,981
流動負債	7,438,297	6,038,876	3,903,664	3,582,159	4,081,165
流動資產淨值	3,788,539	3,904,348	5,245,807	4,440,860	3,176,816
總資產減流動負債	10,177,209	9,141,718	9,464,413	7,995,960	4,812,263
總權益	7,592,291	6,927,436	6,860,745	6,082,916	3,052,260
非流動負債	2,584,918	2,214,282	2,603,668	1,913,044	1,760,003
總權益及非流動負債	10,177,209	9,141,718	9,464,413	7,995,960	4,812,263



尊敬的各位股東：

2019年是中電光谷實施「新增長期」計劃的第一年，實現了營業收入人民幣3,376.9百萬元，同比增長12.5%；本公司擁有人應佔溢利為人民幣569.3百萬元，同比增長5.1%。從這些數據中，除了「穩中有進」的印象，似乎看不出更多激動人心的東西。然而，銷售回款人民幣3,570.3百萬元，同比增長35.2%；新增合約人民幣7,601.8百萬元，同比增長153.3%；產業園運營服務及產業園租賃等收入佔比進一步提高至51.0%，以及年末以每股2.5港仙持續分紅的方案，也都說明，本公司幾年來的轉型與變革取得了顯著成效，經營面貌得到持續改觀。

首先是現金流的優化。報告期經營性活動產生的現金流量淨額從2018年的淨流出人民幣354.1百萬元增長至2019年的淨流入人民幣389.7百萬元，說明本公司不僅有能力以合適的分紅方式回報股東，也有進一步加快發展速度的動力。

其次，新增合約增長強勁，為未來本公司應對市場環境的不確定性挑戰，保持收入持續快速增長奠定了一定基礎。特別是一些長期服務合約是本公司持續增長的保障。

第三，收入結構進一步改善，產業園空間租售業務在保持穩健的同時，質量有所提高；運營服務收入增長迅速且長尾潛力巨大，本公司可持續增長的基石更加牢固。

第四，以慧聯無限、中電節能、華大北斗等公司的階段成功為標誌，證明本公司通過產業投資不僅可能獲得巨大的投資回報，形成利潤新增長點，而且對提升產業資源整合能力具有深遠意義。

更加令人欣慰的是，自從本公司確定以「產業資源共享平台」建設作為戰略目標之後，我們從自身的產城實踐經驗中總結提煉出「系統規劃方法論」和「綜合運營方法論」，進而不僅確立了本公司的社會地位，更是找到了以企業經營方式為區域產業升級和新經濟發展提供有效解決方案的商業模式。

中電光谷 全國產業園區佈局



至報告期末，我們的產業園區業務已遍及全國30個城市，超過40個項目；在不同城市積累了不同區位、不同資源稟賦、不同功能特徵的多樣化產城實踐經驗，形成了以數字化賦能為基礎，綜合運營能力為優勢，可靈活選擇的組合方式為特徵的體系化服務格局。由此，既可以從項目策劃、區域規劃諮詢入手，也可以為企業提供定制化設計建造服務；既可以選擇投資、開發、運營一體化方式發力，也可以選擇為投資者的在建或建成項目提供以招商和產業組織為起點的園區綜合運營服務。

這種主業聚焦明確，業務能力全面，服務方式多樣的中電光谷模式對於促進區域經濟協調，產業高質量發展具有時代性社會價值。

2019年，本公司正式發佈了第一份企業社會價值報告，旗幟鮮明地將創造社會價值作為企業的戰略價值理想。實踐證明，一個具有獨特社會價值企業的發展道路必將越走越寬廣。

2020年年初爆發的這場波及全球的新冠肺炎疫情，不僅給全球經濟社會發展帶來重大影響，也會促進世界格局產生深刻變化。我們的業務總部位於疫情重災區武漢，與其他企業一樣，經營遭受損失是必然的。在那些「封城」的日子裡，我們與城市和國家同呼吸、共命運，與客戶與夥伴迎挑戰、共時艱，積極承擔起一個誠信企業應該承擔的社會責任。我們以減免租金和服務費的方式幫扶園區中小微企業渡過難關。儘管短期內本公司的收入會有所減少，但經濟秩序的恢復就在前方不遠處。我堅信，任何時候都與客戶堅定站在一起，就能擁有未來。因為我們的全國化佈局和實施轉型變革戰略已取得實效，有信心將疫情帶來的損失降到可控限度，繼續實現「新增長期」高質量發展目標不動搖。

2020年，我們在青島、合肥、長沙、瀋陽、西安、溫州、洛陽、鄂州等地的產業園區都應有良好表現；上海、咸陽、武漢、重慶等地的新入市產業園項目將會為本公司的業績增長作出貢獻。

各地為對沖疫情風險所謀劃實施的「新基建」和「城市更新」計劃以及國家支持湖北、武漢減少「暫停」損失的政策都給我們提供了難得的商業機會。本公司的「一平台兩方法論」戰略將會在化危為機中彰顯突出的企業價值，我們將會取得更多產業園區綜合運營項目的經營權。

2020年我們還將不失時機啟動「數字園區系統」持續增長計劃—作為綜合運營可持續發展的**第二增長曲線**。這一戰略開局同樣值得期待。

時光正悄悄來到了金色的五月，未來的每一天，我都會與同事們一起殫精竭慮、創新前行，努力交出一份更加令人滿意的年度成績單。

中電光谷聯合控股有限公司

董事長

黃立平

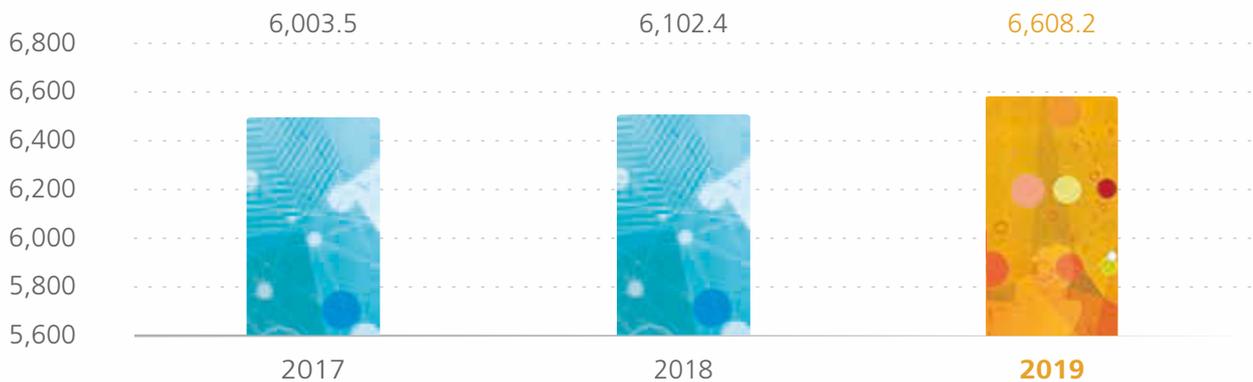
2020年5月7日

整體業績表現

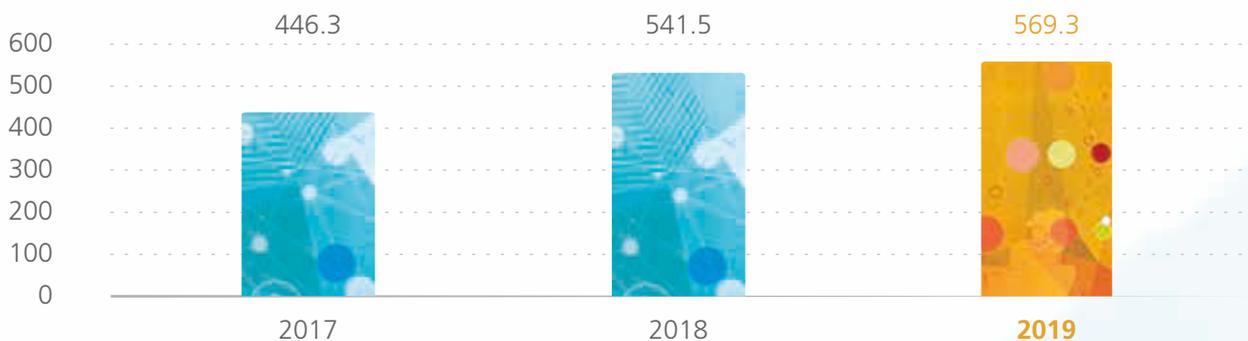
- 截至2019年12月31日止年度，本集團實現年度新增簽約人民幣7,601.8百萬元，其中產業園運營服務簽約人民幣5,597.5百萬元，佔總簽約額的73.6%；產業園銷售簽約人民幣2,004.3百萬元，佔總簽約額的26.4%，新增長期開局之年綜合運營成果顯著。
- 截至2019年12月31日止年度，本集團的總收入達人民幣3,376.9百萬元，較2018年上升12.5%。其中，產業園運營及租賃服務收入佔總營業收入百分比由2018年的44.6%提升至51.0%。收入結構的調整較好地實現了本集團新增長期戰略規劃目標。
- 截至2019年12月31日止年度，本集團淨利潤為人民幣594.2百萬元，與2018年同期相比上升0.6%。其中，本公司擁有人應佔溢利為人民幣569.3百萬元，與2018年同期相比上升5.1%。
- 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。

- 截至2019年底本公司持有人應佔權益總額為人民幣6,608.2百萬元，較2018年同期上升8.3%。
- 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%。

2017-2019年本公司擁有人應佔權益總額增長圖（人民幣百萬元）



2017-2019年本公司擁有人應佔溢利增長圖（人民幣百萬元）



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下，實現本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		2018年	
	收入 (人民幣千元)	佔總額%	收入 (人民幣千元)	佔總額%
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%，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。

產業園銷售業務

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桿；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。

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。

全國主要城市完工面積

城市	項目名稱	2019年完工面積 (千平方米)
瀋陽	瀋陽中電光谷信息港	73.3
鄂州	鄂州聯合科技城	16.0
合肥	合肥金融港	106.5
西安	中國電子西安產業園	17.1
長沙	長沙中電軟件園	78.2
青島	青島研創中心	41.6
青島	青島光谷國際海洋信息港	22.1
合計		354.8

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。

產業園用地儲備表

序號	項目	城市	位置	用途	權益佔比	土地儲備 (平方米)
1	光谷軟件園	武漢	湖北省武漢市關山大道1號	工業	100%	34,988
2	金融港一期	武漢	湖北省武漢市光谷大道77號	工業	100%	27,728
3	金融港二期	武漢	湖北省武漢市光谷大道77號	工業	100%	29,492
4	創意天地	武漢	湖北省武漢市洪山區野芷湖西路16號	商業	100%	175,033
5	武漢研創中心	武漢	湖北省武漢市光谷大道與楊橋湖大道交匯處	工業	100%	197,337
6	麗島2046	武漢	湖北省武漢市雄楚大道175號	住宅	100%	461
7	其他	武漢	不適用	住宅	100%	14,612
8	青島光谷國際海洋 信息港	青島	山東省青島市峨嵋山路396號	工業	100%	291,354
9	青島研創中心	青島	山東省青島市峨嵋山路以東、江山路以西、 開發區一中以南	住宅/工業	100%	77,823
10	青島海洋科技園	青島	山東省青島市青島經濟技術開發區長江西路 以南、江山南路以西、濱海大道以北	工業	100%	197,050
11	黃岡光谷聯合科技城	黃岡	湖北省黃岡市黃州區中環路與新港北路交界	工業	70%	131,657
12	瀋陽光谷聯合科技城	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區盛京大街與四環線交 匯處	工業	100%	2,015
13	瀋陽中電光谷信息港	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與四環線交 匯處	工業	100%	94,727
14	瀋陽創客公社	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與沈北路交 匯處	商業	100%	36,716
15	鄂州光谷聯合科技城	鄂州	湖北省鄂州市葛店開發區高新三路	工業	80%	277,576

序號	項目	城市	位置	用途	權益佔比	土地儲備 (平方米)
16	黃石聯合科技城	黃石	湖北省黃石市黃金山工業新區寶山路與金山大道交匯處	工業	100%	174,685
17	麗島半山華府	黃石	湖北省黃石市開發區杭州西路76號	住宅	100%	16,461
18	合肥金融港	合肥	安徽省合肥市徽州大道與楊子江路交匯處	商業	100%	379,733
19	西安產業園	西安	陝西省西安市草灘十路西側、尚稷路北側	工業	73.91%	215,094
20	溫州產業園	溫州	浙江省溫州市溫州經濟技術開發區金海園區	工業	95%	191,879
21	上海物聯港	上海	松江區松江工業園101街坊114/1丘	科研	100%	235,400
22	成都芯谷	成都	東升街道豐樂社區1組、彭鎮光榮社區7組	科研	80%	582,189
23	寧波杭州灣中心、 蔚藍海岸	寧波	寧波市杭州灣新區濱海六路北、中興一路東	住宅/工業	31%	1,357,990
24	洛陽軍民融合產業發展 加速中心	洛陽	河南省洛陽市洛龍區關林路與龍山線交叉口	工業/商業	70%	76,569
25	長沙中電軟件園	長沙	高新區嶽麓大道	工業	100%	394,380
26	珠海橫琴國際創新中心	珠海	廣東省珠海市橫琴新區富邦道以東	商業	30%	53,618
27	海南生態軟件園	澄邁	海南省澄邁縣老城經濟開發區南一環路東延線0.7公里處南側地段	工業/商業/ 住宅/科教	10%	697,983
合計						5,964,550

註： 序號26-27為本集團通過附屬公司中電科技投資的項目。



產業園區物業租賃

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。

主要產業園項目介紹

2019年產業園項目開發進度介紹

合肥金融港

為本集團發展的金融中後台及創新性金融業務聚集園區

項目位置： 合肥市濱湖新區徽州大道與南京路交口。

項目規模： 規劃建築面積64萬平方米。

項目定位： 新金融特色聚集區、金融中後台服務區、總部基地等。

建設內容： 包括高層商務辦公室、多層獨棟辦公室、OVU國際服務公寓、OVU創客星、希爾頓花園酒店、沿街特色商業等。其中一期32萬平方米已於2016年底全部建成並投入運營。二期工程2017年7月開工建設，2020年1月全部建成交付。



項目目標： 立足區域產業特色，依託產業升級轉型的大背景，重點引進銀行、保險、證券等金融機構區域總部和後台、融資租賃、互聯網金融、金融科技及金融服務外包等上下游產業鏈，帶動一批行業企業集中落戶，打造合肥濱湖金融產業生態圈。

最新狀況： 截止2019年12月31日，累計簽約入駐企業達450餘家，2019年園區企業稅收超5億元，較2018年同比增長11%。

青島研創中心

為本集團發展的青島中小科技企業創新創業示範項目。

項目位置： 位於國家級新區青島西海岸新區江山南路。

項目規模： 項目規劃用地約6.2萬平方米，規劃建築面積約13萬平方米。

項目定位： 以人工智能、IC設計、智能製造研發、工業互聯網等高端研發創意產業為主導，以人力資源及教育培訓、科技金融、新型數字服務等為衍生，建設集研發創意、新型總部、共享辦公、樂活商街、服務公寓等多種空間業態及服務功能於一體的新一代產城融合體暨特色研創街區，致力於打造全國一流的、助推傳統製造業和實體經濟轉型升級的高端研發創意產業示範區。



建設內容： 研發創意、新型總部、共享辦公、樂活商街和服務公寓等。

項目目標： 以行業頭部企業和新型總部為引領，以專項產業資源共享共創平台為依託，快速形成集研發創意、新型總部、共享辦公、服務公寓等多種功能於一體的新一代產城融合體，打造成為助推青島西海岸新區傳統製造業和實體經濟轉型升級的核心載體和示範園區。成熟期後可聚集各類研發創意及配套服務企業、機構200家，實現年產值30到50億元，聚集各類人才近萬人。

最新狀況： 截止2020年3月份，已全面建成並交付使用各類空間載體13萬平方米。目前已吸引AI頭部企業科大訊飛、全球中文在線教育平台、IC設計頭部企業辰芯科技、中國水電一局區域總部、大唐熱力西海岸總部、東方海博智能裝備、海億特自動化、鳳凰島金融、青島西海岸新區人力資源產業園聯合創新中心等領軍企業、機構在內的100多家項目簽約、入駐。



長沙中電軟件園二期

項目位置： 位於長沙市高新區嶽麓大道與尖山路交匯處。

項目規模： 整體規劃416畝，建築面積約85萬平方米，起步區規劃194畝，建築面積45萬平方米。

項目定位： 系統規劃了特色產業研發空間、集中式能源管理系統(DHC)、數據中心系統、智慧園區平台。

秉持「產城融合、軍民融合、科技藝術融合」的發展理念，以信息安全、軍民融合產業為核心，重點佈局移動互聯網、智慧製造、北斗應用、大數據等前沿科技領域，圍繞產業價值鏈佈局產業協同創新鏈，引領性打造高新區產業地標4.0升級版。

建設內容： 研發、孵化、辦公、人才公寓及園區產業設施以及相關園區配套。

項目進度： 截止2019年12月，已完成封頂面積20.5萬平方米，目前園區A區首批多層辦公樓已完成交付，入駐代表性企業有天融信集團、數字政通、中國軟件、中電電力、草花互動、麥克韋爾、聯軟科技、融創微電子、盛鼎科技、朗國電子、智慧暢行等。

瀋陽CEC信息港／瀋陽中電光谷信息港

- 項目位置： 遼寧省瀋陽市瀋北新區七星大街與四環線交匯處。
- 項目規模： 項目總佔地50萬平方米，一期項目佔地面積12.5萬平方米，及總建築面積10萬平方米。
- 項目定位： 以智慧消防、機械加工、種子、建築材料、包裝印刷、醫療器械、節能環保等為主導產業。
- 建設內容： 廠房、創新創業孵化器，以及相關商業配套。
- 項目進度： 截至2019年12月31日，項目一期10萬平方米全面竣工並取得竣工備案証；項目二期8萬平方米全面竣工並取得竣工備案証。



成都芯谷

- 項目位置：四川省成都市雙流區花園路與澗槽南路旁。
- 項目規模：先期項目規劃佔地約2,000萬平方米，分為先導區(約200萬平方米)、製造區(約600萬平方米)、發展區(約1,300萬平方米)三期打造，並在項目周邊預留3,000萬平方米作為項目規劃控制區。
- 項目定位：以IC設計、研發為引領，以芯片製造、封裝、測試為核心，以整機終端製造為支撐，重點發展北斗導航、人工智能、物聯網、5G、信息安全等細分領域，打造集成電路產業生態圈，促進集成電路產業集聚發展。成都華微、瀾起科技、華大九天、中電九天等30餘家企業相繼簽約入駐。
- 建設內容：2,000萬平方米範圍內未建成的道路、官網、相關城市基礎設施；建設標準廠房及定制廠房、研發與辦公物業、企業總部、集成電路博物館、開放性實驗室、科技孵化器、加速器、實訓基地、國際創新中心、公寓及園區商業配套設施等。



項目進度： 項目已經啟動先導區成都芯谷IC研發及產業基地項目一期，正處於加速建設階段，截止2020年1月，成都芯谷先導區13個產業地塊中，已拿地11個，已開工面積達38萬平方米，其中成都芯谷展示中心已於2019年10月開放，截止最後實際可行日期，6#地塊5.7萬平米已完成竣工備案。

西安CEC信息港

項目位置： 陝西省西安市經濟技術開發區草灘生態產業園草灘十路1288號。

項目規模： 園區佔地面積約46餘萬平方米，園區已建和在建約19餘萬平方米。

項目定位： 重點發展高端智能製造、軟件與服務外包、軍民兩用、健康醫療、金融服務產業，構建智慧園區管理和生產服務體系。

建設內容： 企業獨棟、定制廠房、綜合寫字樓、配套公寓賓館及餐飲綜合樓等物業。



項目進度： 截止2019年12月31日，竣工約16萬平方米，在建面積3.9萬平方米，已有中國軟件與技術服務有限公司西安研發中心、寶馬西安培訓中心、貴州振華群英電器有限公司西安研發中心、中電長城網際系統應用有限公司西安研發中心、西安核發機電系統工程有限公司、陝西桓平光電科技有限公司、星展測控科技股份有限公司、中鐵電氣化局集團有限公司設計研究院等企業與機構入駐。

洛陽中電光谷信息港

項目位置： 河南省洛陽市高新區關林路與龍山大道交會處。

項目規模： 規劃建設150畝，總建築面積約12萬平方米。

項目定位： 航空航天裝備製造，高端電子信息，先進裝備製造，新材料新能源，軍工+、互聯網+、大數據雲計算等主導產業。

建設內容： 單層廠房，兩層廠房，多層廠房及高層研發辦公樓及小微企業孵化研創空間、總部經濟、倉儲物流、基礎配套等。

項目進度： 預計單層廠房兩層廠房2020年5月份交付。



其他在建項目進度說明

武漢創意天地

截止到2019年12月31日，項目全部竣工。武漢道森媒體股份有限公司、武漢左堂建築裝飾設計工程有限公司等800餘家企業、機構及藝術家入駐。

鄂州光谷聯合科技城

截止到2019年12月31日，約28.6萬平方米已竣工交付，5.8萬平方米在建。已吸引60餘家新材料、高端裝備製造、生物醫藥、光電信息領域企業入駐。

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。

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。

所投公司全稱	擬投資總額 (人民幣萬元)	累計已投資額 (人民幣萬元)	佔股
北京玩驛科技有限公司	572.00	572.00	20.80%
杭州杉帝科技有限公司	594.00	594.00	19.80%
上海霄卓機器人有限公司	396.00	396.00	9.90%
深圳九明珠信息科技有限公司	1,984.50	1,984.50	28.15%
深圳普得技術有限公司	200.00	200.00	2.59%
四川星網雲聯科技有限公司	995.00	995.00	29.85%
武漢倍思凱爾信息技術有限公司	297.00	297.00	14.85%
武漢大風兄弟網絡科技有限公司	582.00	582.00	7.70%
武漢道森媒體股份有限公司	1,980.00	1,980.00	5.43%
武漢市風奧科技股份有限公司	540.00	540.00	30.00%
武漢慧聯無限科技有限公司(註)	300.00	300.00	3.30%
武漢領普科技有限公司	1,038.00	1,038.00	10.46%
武漢青春燃城文化發展有限公司	198.00	198.00	39.60%
武漢球之道科技有限公司	485.00	485.00	9.70%
武漢莘者酷電子商務有限公司	796.00	796.00	16.54%
武漢十一平米科技有限責任公司	290.00	290.00	20.00%
武漢十一平米投資有限責任公司	11.00	11.00	55.00%
武漢迅牛科技有限公司	600.00	600.00	8.99%
武漢亦言堂文化傳播發展有限公司	297.00	297.00	16.50%

管理層討論與分析(續)

所投公司全稱	擬投資總額 (人民幣萬元)	累計已投資額 (人民幣萬元)	佔股
長沙英倍迪電子科技有限公司	990.00	990.00	15.23%
武漢視飛科技有限公司	693.00	693.00	14.85%
武漢理事誠機器人科技有限公司	825.00	825.00	24.75%
上海嘉筠通信技術有限公司	445.50	445.50	9.90%
湖南酷陸網絡科技有限公司	896.40	896.40	24.90%
	16,005.40	16,005.40	

註： 僅指零度資本管理的OVU基金的投資

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。

其他產業園運營服務

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合作，與中國電子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—歐微優科技，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，真正形成了以央企帶動，大中小微型企業聯合創新的產業發展生態。

產業投資

由旗下武漢光谷聯合及OVU基金共同投資的慧聯無限，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，以形成區域產業網絡體系為突破口，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

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劃和部署，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，在構建新一代網絡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租售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		2018年	
	收入 (人民幣千元)	佔總額%	收入 (人民幣千元)	佔總額%
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%，降低了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。

主要財務比率

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：

- 1 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；
- 2 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。

截至最後實際可行日期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。

結算日後事件

本集團於結算日後發生主要事件詳見第220頁合併財務報表附註40。

投資者關係

本集團保持與股東及投資者的有效溝通及維持本集團的信息透明度。為加強投資者的溝通，本集團於上市後成立了專門機構，致力於為股東和投資者提供有效的溝通渠道。本集團成立了信息披露工作小組，由本集團的相關部門負責人參加，以期加強對本集團信息披露的領導，提高信息披露的透明度和規範化。

除半年度、全年業績發佈、本集團日常亦通過電子郵件、電話會議、投資者會議及項目參觀活動等，確保股東和投資者獲得本集團的最新資訊，並通過同投資者的溝通過程獲取市場對本集團的回饋意見，更好地加強本集團的管理決策和為投資者提供信息服務。



截至最後實際可行日期，董事會包括九名董事，其中包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。

以下為於報告期間及直至最後實際可行日期本公司董事及高級管理人員之履歷：

執行董事

黃立平先生，58歲，為本公司聯席董事長、執行董事、總裁、提名委員會主席兼財務控制委員會成員。黃先生於1998年加入本集團，於2013年7月15日獲委任為董事，負責本集團的整體戰略、業務及投資規劃。黃先生有逾25年的業務管理經驗，為紅桃開集團股份有限公司創辦人之一，曾擔任武漢東湖高新的董事及董事長。黃先生於1998年9月至2002年12月擔任光谷聯合控股副董事長，並自2002年12月起一直擔任光谷聯合控股董事長。彼自2005年6月起亦一直擔任武漢光谷聯合董事長。

黃先生於1983年7月獲武漢理工大學(前稱武漢水運工程學院)船舶港口電氣化學士學位，並於1986年6月獲華中師範大學法學雙學士學位，具有經濟管理教授資格以及房地產估價師資格。黃先生現任武漢畫廊協會會長及武漢文化創意產業協會會長。黃先生屢獲殊榮、獎項及表彰，包括：武漢傑出科技青年創業獎、湖北五一勞動獎章、2002年度湖北省優秀企業家(金牛獎)、武漢慈善公益之星以及國務院特殊津貼專家。

謝慶華先生，53歲，於2020年5月8日獲委任為本公司聯席董事長及執行董事。謝先生目前於本集團內擔任多個職務，包括中電科技董事會主席、本公司管理委員會聯席主席及中電光谷聯合有限公司首席執行官。彼亦為多家中電科技聯營公司的董事會主席，包括海南生態軟件園集團有限公司及中國電子溫州產業園發展有限公司等。謝先生現任深圳市桑達實業股份有限公司(一家股份於深圳證券交易所上市的公司，(股份代碼：000032))董事、中國國有企業上海浦東軟件園股份有限公司董事兼主席。

謝先生曾於2012年8月至2016年1月期間擔任中電華大科技(一家於聯交所主板上市的公司)執行董事兼董事總經理，中電華大科技自2016年6月30日起為本公司主要股東。謝先生曾任中國電子對外合作部負責人及深圳長城開發科技股份有限公司董事會秘書(一家股份於深圳證券交易所上市的公司(股份代碼：000021))、中國長城計算器集團公司戰略規劃部總經理、長城寬帶網絡服務有限公司總經理助理及董事會秘書、長城寬帶網絡服務有限公司北京分公司總經理、深圳市長城寬帶網絡服務有限公司總經理、航天四創科技有限公司總經理助理，及吉通通信有限公司總經理辦公室負責人及通信網絡部項目經理。

謝先生畢業於北京理工大學經濟管理學院，持有工商管理碩士學位。彼於2018年6月進一步取得西北工業大學管理科學與工程博士學位。彼亦獲評為「全國勞動模範」、「廣西壯族自治區勞動模範」、「2010年中國經濟優秀人物」及「廣西工業園傑出開發商」。

中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)曾對2014年有關中電廣通股份有限公司(「中電廣通」，一家當時股份於上海證券交易所上市的公司)重組前的股票交易行為進行調查。謝先生當時為中電華大科技董事總經理，其控股公司為中國政府中央級國有企業中國電子信息產業集團有限公司(「中國電子」)。中國電子當時亦為中電廣通的控股公司。因謝先生與中國電子及中電廣通相關人員存在通訊行為且通訊時間與中電廣通重組時間重合，故而認為謝先生對中電廣通的潛在交易知情。並在2016年3月21日，發出行政處罰決定(「中國證監會決定」)，認為謝先生違反《中國證券法》；對謝先生施加處罰，包括沒收證券買賣收益人民幣64,140.28元及罰款人民幣64,140.28元。該事項已於當年完結。

於作出中國證監會決定同日，中國電子向中國證監會正式提交一份文件(「中國電子提交文件」)，稱中國電子對事件進行深入評估及調查後，認為謝先生並無違反上市公司管理規則或中國電子集團的內幕交易管理規例，而謝先生與中國電子及中電廣通相關人員的通訊(如上文所述)乃為工作用途，且屬合法及巧合；中國電子進一步表示，謝先生工作勤奮，誠懇及具備良好品格等特質。中國電子亦敦促中國證監會進一步調查該事項。謝先生已確認，彼於有關時間並無掌握任何指稱的內幕消息，而上述通訊純粹巧合及與一般工作事項及職責有關。

儘管謝先生曾受中國證監會之行政處罰，經考慮圍繞中國證監會決定的事實背景及中國證監會決定的基礎、本公司委聘中國法律顧問的意見及分析，謝先生如上文所披露履歷所述，彼於過去數年的資歷及經驗及考慮到謝先生的確認、中國電子提交文件以及本公司提名委員會(「提名委員會」)及董事會如下的分析所詳述，提名委員會及董事會均得出結論，謝先生具備合適的品格、經驗及誠信，根據上市規則第3.09條擔任本公司董事，並能夠根據上市規則、本公司組織章程細則及其他適用法律及法規履行其作為董事的職責：

- (1) 根據謝先生提供的資料，上文所述的中國電子提交文件及本公司委聘的中國法律顧問的意見及分析，提名委員會及董事會接納謝先生有關並沒有掌握重大內幕信息的確認，且認為中國證監會決定有誤。根據本公司中國法律顧問的意見及分析，中國證監會的決定缺乏根據，其中所述由於謝先生與相關人員之間存在若干通話及短信，且通話及短信與相關股份買賣時間相近，股份買賣行為不尋常，且交易意向強烈，其後指出謝先生違反中國證券法，並構成內幕交易；中國法律顧問認為僅存在該等通話及短信並不能顯示甚或以任何方式表示已傳達內幕消息，亦無法得出謝先生擁有內幕信息的結論。

- (2) 本公司已獲中國法律顧問告知，中國證監會的決定屬行政性質(相對於司法性質)。提名委員會及董事會已接受謝先生的解釋，即由於謝先生於有關期限任職於一家國有企業，且針對國家行政組織的訴訟並不適當，故並無提出法律訴訟質疑中國證監會的決定。
- (3) 中國證監會並無下令禁止謝先生擔任上市公司的董事。事實上，謝先生已獲委任為深圳市桑達實業股份有限公司(一家股份於深圳證券交易所上市的公司，股份代碼：000032)董事，自2020年4月20日起生效，並自2020年4月21日起擔任中國國有公司上海浦東軟件園股份有限公司董事兼董事會主席，其表明儘管存在中國證監會決定，彼仍被認為具有適當的品格、經驗及誠信以擔任中國上市公司及國有企業的董事。
- (4) 謝先生已確認，根據中國證監會所決定施加的罰款已按時足額支付。
- (5) 謝先生亦已確認，除中國證監會決定外，彼從未於任何時間被任何法院或主管機關裁定違反任何證券或金融市場法例、規則或規例(包括任何證券監管機構、證券交易所或期貨交易所的任何規則及規例)。
- (6) 謝先生在擔任董事會秘書、若干上市公司的董事總經理以及中國電子總部部門主管方面具有豐富的經驗。鑒於謝先生的工作，彼獲授予多項傑出的獎項及認可，包括中華人民共和國國務院授予的全國勞動模範。該等獎項引證了中國政府及頒獎單位對謝先生的工作熱情及正直的認可。

鑒於謝先生之經驗，以及彼於中國電子服務多年所建立的業務關係及聯繫，預期委任謝先生為本公司執行董事及聯席董事長將促進及加強本集團與中電華大科技之間進一步的策略合作，對本集團業務的進一步發展極為重要。

胡斌先生，51歲，為本公司執行董事、執行總裁兼薪酬委員會成員。胡先生於1997年加入本集團，於2014年3月6日獲委任為董事，負責協助本集團總裁進行整體業務運營及管理。自1997年一直為光谷聯合控股的副總經理，於2005年7月起擔任武漢光谷聯合董事(包括2011年5月起擔任其副董事長)。胡先生於業務管理方面擁有21年經驗。胡先生畢業於湖北經濟學院(前稱湖北省計劃管理幹部學院)，修畢國民經濟管理學士課程，於2003年6月畢業於中南民族大學，修畢中國少數民族經濟碩士課程。胡先生具有房地產高級經濟師資格。胡先生於2006年獲頒中國房地產百傑獎項，並於2012年4月獲頒發武漢五一勞動獎章。

非執行董事

張傑先生，50歲，於2014年6月12日獲委任為本公司非執行董事。張先生於房地產管理擁有超過23年的經驗。張先生現為本公司股東陽光保險集團股份有限公司的養老與不動產中心副總經理、北京陽光融和置業有限公司董事長以及陽光保險集團股份有限公司的附屬公司海南陽光頤和發展有限公司及海南陽光鑫海發展有限公司的董事兼總經理。於1993年8月至2011年11月，張先生於中糧集團有限公司任職，於該期間內，彼分別擔任中糧置業發展有限公司三個部門的副經理，即管理部、技術及設備部門以及三亞亞龍灣開發股份有限公司的工程總監、總裁助理及其後出任副總裁。張先生於2007年1月至2012年1月擔任中國人民政治協商會議第五屆三亞市委員會之委員，並自2012年1月起至2017年1月任中國人民政治協商會議第六屆三亞市委員會常務委員會委員，自2017年1月起任中國人民政治協商會議第七屆三亞市委員會委員。張先生亦自2002年起任三亞市房地產業協會副會長。於2019年9月30日，張先生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。於1993年6月，張先生自清華大學畢業，取得工程學士學位，並於2004年5月自清華大學獲取工程碩士學位，主修房地產管理。張先生於1998年5月取得由中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的國家註冊房地產估價師證書及於1998年12月取得由北京市住房和城鄉建設委員會頒發的監理工程師證書。

王秋菊女士，53歲，於2016年12月29日獲委任為本公司非執行董事。王女士為審核委員會成員。王女士現任中電華大科技(香港股份代號：00085，本公司之主要股東)財務總監，以及珠海南方軟件園發展有限公司(中電國際信息服務之附屬公司，為中國電子之全資附屬公司)董事。王女士曾任中電國際信息服務(中國電子之間接附屬公司)財務部部長、財務總監、總會計師及財務部總經理，以及深圳市桑達實業股份有限公司(深圳股份代號：000032，為中國電子之間接附屬公司)監事委員會成員。王女士於杭州電子工業學院工業財務會計學士學位及廈門大學經濟學院金融系碩士學位畢業，具有高級會計師資格。

向群雄先生，55歲，於2016年12月29日獲委任為本公司非執行董事。向先生現為中電國際信息服務總法律顧問、深圳中電投資股份有限公司(中國電子之間接附屬公司)副總經理，以及中電華大科技顧問。向先生先後擔任深圳中電投資股份有限公司多個職務，包括法律顧問、法律事務部主管副主任、總經理辦公室主任及法律事務部主任，公司監事，公司副總經理等職。向先生於2019年11月11日起不再擔任中電國際信息服務之董事會秘書。向先生具有中華人民共和國律師從業資格，為註冊公司律師，於2015年1月獲得中華人民共和國國有企業二級法律顧問稱號，並於2018年11月獲深圳國際仲裁院委任為深圳國際仲裁院(又稱「深圳仲裁委員會」、「華南國際經濟貿易仲裁委員會」)仲裁員。向先生於1993年1月畢業於中南財經政法大學(前稱中南政法學院)並持有法學碩士學位。

向先生於2020年5月8日辭去本公司非執行董事職務。

孫穎女士，37歲，於2018年3月22日獲委任為本公司非執行董事。孫女士現任本公司股東湖北省科技副總經理。孫女士於2010年4月至2016年9月期間曾任武漢東湖新技術開發區發展改革局之副科級及正科級職員。孫女士為中國致公黨黨員。孫女士於2009年畢業於阿爾伯特-路德維希-弗萊堡大學(University of Freiburg (Albert-Ludwigs-Universität Freiburg im Breisgau))，持有國民經濟學專業碩士學位，且於2015年畢業於華中科技大學，持有西方經濟學專業博士學位。

獨立非執行董事

齊民先生，69歲，於2014年3月28日獲委任為本公司獨立非執行董事。齊先生現為本公司薪酬委員會成員、審核委員會成員及提名委員會成員。齊先生曾任職於湖北省統計局、湖北省人民政府辦公廳及研究室，以及中共湖北省委財經辦公室主任，他亦曾擔任湖北清江水電開發有限責任公司董事兼副總經理、武漢高科技國有控股集團有限公司董事兼副總經理，曾任深圳證券交易所上市公司武漢三特索道集團股份有限公司(深圳證券代碼：002159)董事長，曾擔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號：870746)董事，曾擔任華中科技大學(前稱華中理工大學)兼職教授。齊先生現時亦擔任湖北省經濟學會副主席、上海證券交易所上市公司人福醫藥集團股份有限公司(上海證券代號：600079)監事。齊先生於1982年8月自武漢大學取得經濟學學士學位，並於2002年6月自華中科技大學取得經濟學博士學位，具有高級經濟師資格。齊先生於2002年11月獲中國優秀民營科技企業家稱號。

梁民傑先生，66歲，於2014年3月28日獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生曾為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。梁先生現任納斯達克上市公司網易(NASDAQ代號：NTES)、聯交所上市公司華鼎集團控股有限公司(香港股份代號：3398)、橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司(香港股份代號：1132)、及綠葉製藥集團有限公司(香港股份代號：2186)的獨立非執行董事及中毅資本有限公司的六號牌照負責人。

梁先生曾於百富勤融資(中國)有限公司、法國興業證券(香港)有限公司(前稱高誠證券(香港)有限公司)以及瑞士銀行香港分行擔任高級職位。梁先生曾任Emerging Markets Partnership (Hong Kong) Limited(美國友邦集團亞洲基礎設施基金總顧問)的董事，曾任洛爾達資本有限公司(前稱Genesis Global Strategies Limited)董事以及邦盟匯駿融資有限公司的企業財務主管。梁先生曾任聯交所上市公司宏海控股集團有限公司(香港股份代號：8020)的執行董事、聯交所上市公司英普達信息科技公司(前香港股份代號：8077)、安徽皖通高速公路股份有限公司(香港股份代號：0995)、莊勝百貨集團有限公司(香港股份代號：0758)以及中國匯源果汁集團有限公司(香港股份代號：1886)的獨立非執行董事。梁先生於財務管理方面擁有16年經驗，一直為多家上市公司的審核委員會主席，並曾參與會計或審核研討會。梁先生於1977年10月自香港大學取得社會科學學士學位。

梁先生於2020年5月8日辭去獨立非執行董事職務。

張樹勤女士，66歲，於2014年3月28日獲委任為本公司獨立非執行董事。張女士為本公司薪酬委員會及提名委員會成員。張女士於2011年4月獲委任為武漢光谷聯合獨立非執行董事。張女士於1995年創立湖北大晟律師事務所，其後一直擔任該律師事務所的主任。湖北大晟律師事務所獲湖北省科投旗下一間附屬公司委聘為法律合規顧問，任期由2018年7月1日至2019年6月30日。誠如張女士確認，湖北大晟律師事務所向該附屬公司收取的法律費用於該律師事務所的總收入中所佔比例並不重大。張女士於1997年1月獲武漢仲裁委員會委任為仲裁員。張女士自2014年4月起不再擔任深圳證券交易所上市公司武漢高德紅外股份有限公司(深圳證券代號：002414)之獨立非執行董事。張女士於1982年1月自華中師範大學取得中文學士學位，具有一級律師職稱。張女士獲評為1987年及1989年度優秀律師，並獲武漢市總工會授予1992年度武漢市女能人稱號。

張女士於2020年3月10日辭去獨立非執行董事職務。

邱洪生先生(曾用名：邱洪賓)，55歲，於2020年3月10日獲委任為本公司獨立非執行董事。邱先生現為本公司審核委員會主席及提名委員會成員。邱先生現任中華財務諮詢有限公司執行董事及總經理，以及天津財經大學客座教授。邱先生曾於中國航天工業部710所從事經濟分析工作多年，並於1994年加入中國財政部直接管理之中華財務諮詢有限公司從事管理諮詢及企業重組工作。邱先生在企業財務、併購、戰略整合及精細化管理等方面，具有豐富的專業知識和實踐經驗。邱先生現擔任中電華大科技(股份代號：85)獨立非執行董事，亦為中國軟件與技術服務股份有限公司、中航重機股份有限公司及有研新材股份有限公司(均為於上海證券交易所公開上市的公司，股份代號分別為：600536、600765和600206)獨立董事。邱先生曾任深圳證券交易所上市公司河南科迪乳業股份有限公司(深圳證券代碼：002770)獨立董事。邱先生畢業於哈爾濱工業大學，持有自動化控制學士學位及系統分析碩士學位。邱先生為中國註冊資產評估師、註冊高級風險管理師、併購交易師、高級經濟師及擁有基金從業資格。

陳清霞女士，63歲，太平紳士、銀紫荊星章、榮譽法學博士。於2020年5月8日獲委任為本公司獨立非執行董事及薪酬委員會主席。陳女士目前為勤信律師事務所資深顧問(始創人)及德勤中國會計事務所高級顧問，以及全國政協委員及天津市政協常委。陳女士是天津市人民政府對外經濟事務法律顧問、中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員、香港中國企業協會法律顧問及中國司法部委託公證人。陳女士曾為港區省級政協委員聯誼會主席，現為該會名譽主席。

陳女士曾任香港特區第一屆政府推選委員會委員、香港特區行政長官選舉委員會委員及全國人民代表大會香港特區代表選舉會議成員。陳女士曾擔任香港政府委任的多項公職，主要包括有香港醫院管理局董事、香港公務員敘用委員會委員、香港教育委員會委員、香港考試及評核局成員、香港九龍醫院主席、香港眼科醫

院主席、將軍澳醫院主席、香港醫務委員會委員、退休金上訴委員會主席、行政上訴委員會委員、香港入境事務審裁處審裁員及香港會計師公會紀律委員會委員。她亦曾擔任香港科技大學校董及香港科技園公司董事。陳女士亦曾為香港加拿大商會會長及主席。

陳女士曾為天津發展控股有限公司(股份代號：882)的非執行董事，現為交通銀行(香港)有限公司、Cathay International Holdings Limited(其股份於倫敦證券交易所上市)及北京同仁堂科技發展股份有限公司(股份代號：1666)的獨立非執行董事。

高級管理層

陳惠芬女士，57歲，為本集團副總裁，統籌華中區工作。陳女士於2005年8月加入本集團，於2014年3月6日至2016年12月29日獲委任本公司執行董事。陳女士負責研創中心三期建設工作、武漢高科醫療器械園、武漢未來科技城、光谷生物城創新基地項目管理收尾工作；同時兼任武漢吉天建設工程有限公司、黃岡光谷聯合發展有限公司、洛陽中電光谷信息港實業有限公司董事長及長沙中電執行董事。陳女士曾於2005年至2008年3月間擔任武漢光谷聯合副總經理，並自2008年4月起一直擔任武漢光谷聯合副總裁。加入本集團前，陳女士曾任職於武漢市第三建築工程公司、武漢市城市綜合開發總公司及武漢東湖高新。陳女士於1986年7月取得武漢市廣播電視大學工業企業經營管理專科文憑，並於2001年2月畢業於中共湖北省黨校，修畢經濟管理培訓課程。陳女士具有正高職高級工程師資格、國際高級項目經理資格、註冊房地產估價師資格以及工程造價高級工程師資格。

賀海華先生，57歲，為本集團副總裁。賀先生於2016年9月加入本集團，擔任成都芯谷產業園發展有限公司總經理，負責武漢吉天建設工程有限公司成都分公司工作。賀先生於清華大學經濟管理學院工商管理碩士研究生畢業。歷任電子部六所(信息產業部電子第六研究所)計劃部主任、紀委書記，彩虹集團中央研究所副所長，華科高技術股份有限公司總經理，華北計算機系統工程研究所總經理，以及中電華大科技(香港股份代號：00085)副總經理、中電科技總經理。

舒春萍女士(曾用名：舒茹)，57歲，為本集團副總裁，兼任上海華悅投資發展有限公司執行董事、中電中金(廈門)電子產業股權投資管理有限公司董事長、兼任橫琴中電友普雲數據有限公司董事長、中電光谷(深圳)產業發展有限公司總經理和中電科技副總經理。舒女士於2005年3月加入本集團，其後一直擔任武漢光谷聯合董事，並於2014年3月6日至2016年12月29日擔任本公司非執行董事。舒女士曾於深圳證券交易所上市公司武漢三特索道集團股份有限公司(深圳證券代號：002159)、武漢南陽美食娛樂有限公司、武漢高科國有控股集團有限公司、武漢東湖高新、湖北省科投擔任高級管理職務。舒女士於1999年12月自華中師範大學取得政治經濟學碩士學位。

董事與高級管理層(續)

王元成先生，55歲，為本集團副總裁。王先生於1996年加入本集團，擔任青島光谷聯合總經理，兼任合肥光谷聯合和武漢麗島科技執行董事。王先生於1996年至2000年間擔任光谷聯合控股綜合技術部經理，自2000年起至2010年間擔任任武漢麗島科技總經理，並自2000年起一直任武漢麗島科技董事。王先生於1986年8月取得江漢大學市政工程專科文憑，於2008年7月取得北弗吉尼亞大學工商管理碩士學位，並具有工程師職稱。王先生獲武漢地區優秀企業經理稱號。

陳同舉先生，54歲，為本集團副總裁，兼任集團人力資源中心總經理，負責集團行政人事工作和安全生產工作；統籌集團辦公室、數字園區事業部等部門工作，兼任中電(武漢)網安基地運營有限公司、武漢麗島物業管理、深圳藍域智能科技有限公司、武漢全派餐飲管理有限公司、武漢紫緣酒店管理有限公司及武漢楚衛防線保安服務有限公司執行董事。陳先生於1996年加入本集團，於1996年至2011年間任光谷聯合控股董事兼監事，並一直擔任武漢麗島物業管理、武漢全派餐飲管理的執行董事及武漢紫緣酒店管理的執行董事兼總經理。陳先生於1987年7月自中南財經政法大學(前稱中南財經大學)取得法學學士學位，並於1993年7月自武漢大學取得西方哲學碩士學位。陳先生於2006年2月當選為洪山區物業管理協會主席及武漢市物業管理協會副主席。陳先生獲武漢大學評為講師，獲武漢創名牌十大優秀人物稱號、武漢物業管理最佳領導人稱號以及中國物業管理傑出貢獻企業家稱號。

姚華女士，48歲，為本集團助理總裁，兼任黃岡光谷聯合發展有限公司總經理。姚女士於1998年加入本集團，姚女士於1998年至2006年間出任光谷聯合控股營銷總監，於2006年至2008年3月間任武漢學府營銷企劃總監及企劃部經理，並於2008年至2010年間任武漢光谷聯合企劃中心總監。姚女士於1993年7月取得湖北美術學院美術教育專科文憑，於2004年6月獲武漢紡織大學(前稱武漢科技學院)時裝設計(函授課程)學士學位，並獲評為高級經濟師。姚女士於2015年4月獲武漢市第十六屆勞動模範稱號，於2017年2月獲武漢市洪山區招商大使稱號，於2017年6月獲2016年優秀青年民營企業家和武漢洪山經濟開發區支援兩新組織黨建先進人物稱號。

黃敏女士，45歲，為本集團首席財務官、助理總裁兼財務中心總經理，負責本集團整體財務管理；兼任項目管理中心總經理、湖北中創融資擔保有限公司董事。黃女士於2002年加入本集團，並曾任職財務部經理。加入本集團前，黃女士曾出任武漢東湖高新會計及主管會計。黃女士於1996年6月自湖北財經高等專科學校取得審計專科文憑，於2001年6月修畢中南財經政法大學會計(自學課程)學士課程，於2006年6月自武漢大學取得工商管理碩士學位。黃女士為湖北省註冊會計師協會會員，並於2006年12月獲評為高級會計師。黃女士曾獲頒發武漢市技能選拔賽一等獎及武漢五一勞動獎章及「金蝶杯」第二屆全國會計知識大賽三等獎。

李勁松女士，49歲，為本集團助理總裁。李女士於1996年加入本集團，擔任橫琴中電友普雲數據有限公司董事，分擔集團重點項目拓展工作；負責與陽光保險集團戰略合作及有關項目的實施。李女士於1996年至2008年間出任光谷聯合控股拓展部經理，於2008年至2011年間任武漢光谷聯合發展中心副總監，於2016年至2017年間擔任中國電子溫州產業園發展有限公司總經理。李女士於1990年7月自湖北大學取得計算機科學專科文憑，並獲評為高級經營師。

黃永平先生，47歲，為本集團助理總裁，擔任天津中電光谷發展有限公司總經理。黃先生於2000年加入本集團，於本集團內歷任多職，包括麗島美生及麗島2046項目經理、光谷聯合控股住宅事業部經理及銷售部副經理以及勞工委員會主席，以及武漢學府營銷總監。黃先生於1991年7月自湖北大學取得管理專科文憑，於2000年1月自華中師範大學取得管理碩士學位。黃先生於2000年獲湖北省武漢市武昌區十大優秀青年稱號。

雍暉女士，51歲，為本集團助理總裁，擔任合肥光谷聯合總經理。雍女士於1996年加入本集團，負責合肥光谷聯合的營運。雍女士於1996年11月至2000年12月任職於光谷聯合控股綜合技術部以及於2001年1月至2010年10月任職於武漢麗島科技，自2010年10月至2015年1月任職於武漢麗島科技總經理，並自2013年1月起一直出任武漢麗島幕牆製造有限公司總經理。加入本集團前，雍女士曾任職於武漢市二輕工業科學研究設計院。雍女士於1989年12月自武漢理工大學(前稱武漢工業大學)取得工業與民用建築專科文憑，並獲評為工程師。雍女士獲武漢地區建築裝飾優秀企業經理、中國建築「百強之星」優秀企業家等稱號，並與2017年10月當選合肥市婦女第十二次代表大會代表。

彭濤先生，51歲，為本集團助理總裁，上海華悅投資發展有限公司總經理，負責寧波卓越光谷置業有限公司產業協同經營管理工作。彭先生於2000年加入本集團，於2000年至2008年間擔任武漢光谷聯合總工程師及工程部經理。於加入本集團前，彭先生曾擔任武漢市商業建築設計院設計部主任。彭先生於1993年6月畢業於武漢理工大學(前稱武漢工業大學)，修畢工業與民用建築工程學士課程，並獲評為高級工程師。

余學文先生，50歲，為本集團助理總裁，統籌北方區工作，兼任咸陽中電西部智谷實業有限公司總經理、中國電子西安產業園發展有限公司、銀川中電光谷科技產業發展有限公司董事長、武漢光谷聯合咸陽分公司工作。余先生於2010年9月至2012年2月擔任武漢光谷聯合技術經理，於2012年2月至2013年2月任生物城項目部執行經理，於2013年2月至2014年6月任集團項目執行總經理。加入本集團前，余先生曾擔任武漢馬應龍藥業股份有限公司生產部副部長、武漢紅桃開藥業股份有限公司工程室主任。余先生於1992年畢業於湖北工學院取得機械製造工藝與設備本科文憑。

董事與高級管理層(續)

尹碧濤先生，39歲，為本集團助理總裁，負責集團規劃發展工作，兼任中電光谷建築設計院董事長、總經理。尹先生於2010年5月至2013年8月擔任武漢光谷聯合發展中心部門經理、總監，於2013年9月至2017年2月擔任合肥光谷聯合工程總監兼運營總監，於2017年2月至今擔任武漢光谷聯合規劃發展中心總經理、中電光谷建築設計院總經理、中電光谷產業研究院副院長。尹先生在加入本集團前，於2006年8月至2010年4月，曾擔任武漢地產開發集團有限公司任職項目主管。尹先生於2004年7月，於華南理工大學工程管理專業取得本科文憑及學士學位，於2006年12月，取得華南理工大學技術經濟與管理專業學習碩士學位。

李明輝先生，34歲，為本集團助理總裁，統籌南方區工作，兼任長沙中電總經理、兼任重慶中電光谷科技產業發展有限公司總經理。李先生於2012年加入本集團，帶領產業合作中心長期工作在主題產業園區開發運營一線，在城市經濟產業研究、區域產城發展規劃、園區開發及運營等領域具備豐富的經驗及資源，並擔任重慶大學城產業技術創新戰略聯盟的秘書長及法定代表人。李先生於2008年6月自華南理工大學取得工學學士學位。

張雪蓮女士，44歲，為本集團董事會秘書兼集團法務室主任。張女士自2014年3月6日起擔任本公司聯席公司秘書，並自2019年12月12日起擔任本公司唯一公司秘書及授權代表。張女士於2008年加入本集團，負責董事會秘書處及集團法務室工作，分管香港辦公室工作，並於本集團歷任多職，包括武漢金融港開發有限公司有限公司監事、行政中心總監、董事會秘書及集團法務室主任。加入本集團前，張女士曾歷任武漢東湖高新秘書、證券事務代表、招商部總經理、審計法務部主任、副總經濟師及監事。張女士於1998年7月自中南財經政法大學(前稱中南政法學院)取得經濟法學士學位，並獲評為高級經營師、高級人力資源管理師及高級經濟師。張女士曾參加為上市公司董事會公司秘書、高級管理層及獨立非執行董事舉辦的培訓課程，並分別於2001年6月、2007年5月及2008年4月獲上海證券交易所頒發相關資格。

公司秘書

張雪蓮女士，44歲，為本集團董事會秘書兼集團法務室主任。張女士自2014年3月6日起擔任本公司聯席公司秘書，並自2019年12月12日起擔任本公司唯一公司秘書及授權代表。有關其履歷詳情，請參閱本節「高級管理層」部分。

董事會欣然提呈其報告及本集團截至2019年12月31日止年度之經審核合併財務報表。

公司資料及全球發售

本公司於2013年7月15日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於2014年3月28日在聯交所主板上市。

主要業務

本集團致力於構建中國領先的產業資源共享平台，以全生命周期園區智能管理系統為基礎，提供適合的科技產業園區投資、開發、招商、運營整體解決方案，為各類創新企業提供理想的辦公室、科研、生產場所和服務。主要包括：

產業園空間租售：包括產業園空間銷售及租賃服務；

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、智慧園區服務、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、不動產營銷代理、公寓租賃、文體娛樂等服務；

產業投資：與各主題園區產業相關的股權投資業務。

截至2019年12月31日，本集團在武漢、青島、合肥、瀋陽、西安、成都、上海、天津、深圳、重慶、溫州、鄂州、黃石、黃岡、澄邁(海南)、東營、洛陽、長沙、咸陽等30個城市開發或運營多個產業園區。

業務回顧

本公司業務回顧的詳情載於本年度報告第10至30頁，並成為本董事會報告的一部分。

主要風險

本公司的主要風險及不確定因素的詳情載於本年度報告第42至43頁，並成為本董事會報告的一部分。

未來發展

本公司的預期業務發展的詳情載於本年度報告第31至32頁，並成為本董事會報告的一部分。

業績及末期股息

本集團截至2019年12月31日止年度業績載於本年度報告第122頁的合併損益表。

按於最後實際可行日期已發行7,574,352,000股股份的基準計算下，董事會建議就截至2019年12月31日止年度，向於2020年8月5日(星期三)名列本公司股東名冊之本公司股東派付末期股息每股2.5港仙(相當於約人民幣2.28分)，合共約189.4百萬港元(相當於約人民幣172.5百萬元)，惟須經股東於本公司應屆股東周年大會上批准方可作實。預期末期股息將於2020年8月31日(星期一)或之前派付。

股息政策

本公司已於2018年12月13日採納了股息政策。在建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其資金需求、未來增長以及其股權價值。本公司沒有預設的派息比率。根據組織章程細則、所有適用法規及各項因素，董事會有權宣派及分發股息予本公司股東。

董事會在考慮宣派股息時，應同時考慮以下有關本集團的各項因素，包括財務業績、現金流狀況、業務狀況及策略、未來營運及收入、資金需求及支出計劃、股東的利益、任何派付股息的限制及董事會可能視為相關的任何其他因素。視乎本集團的財政狀況以及上述條件及因素，董事會可在財政年度或期間建議及／或宣派股息。而任何年度股息均須由股東批准。董事會將在有需要時檢討股息政策。

財務概要及財務關鍵績效指標

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債的概要載於本年度報告第4頁。該概要並不構成經審核合併財務報表之一部分。

本公司的財務關鍵績效指標的詳情載於本年度報告第32至39頁，並成為本董事會報告的一部分。

優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島法例並無有關本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份之優先購買權的規定。

物業、廠房及設備

本集團截至2019年12月31日止年度之物業、廠房及設備之變動詳情載於本年度報告第186至187頁合併財務報表附註15。

股本及股份獎勵計劃

本公司截至2019年12月31日止年度之股本變動詳情載於本年度報告第209頁合併財務報表附註32，並成為本董事會報告的一部分。

於2016年12月22日，本公司採納一項股份獎勵計劃，據此，本公司可向經甄選參與者(即本集團任何成員公司之董事、高級職員及／或僱員(不論全職或兼職))授出現有股份。採納股份獎勵計劃旨在認可若干董事、高級職員及／或僱員之貢獻，並向彼等提供獎勵以挽留彼等為本集團之持續營運及發展作貢獻，以及為本集團之進一步發展吸引合適員工。概不會根據股份獎勵計劃授出新股份。有關股份獎勵計劃之詳情載於本公司日期為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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間內，為提高本公司的每股資產淨值，本公司於聯交所回購合共12,024,000股股份，總代價為4,999,360港元。本公司於2019年1月24日已註銷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	12,024,000	0.455	0.4	4,999,360
	12,024,000			4,999,360

除上文所披露者外，於截至2019年12月31日止，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。

儲備

本公司及本集團於報告期間之儲備變動詳情載於本年度報告第210至211頁合併財務報表附註33。

可供分派儲備

於2019年12月31日，根據開曼群島法例計算的本公司可供分派的儲備約為人民幣1,837.4百萬元。

銀行貸款及其他借貸

於2019年12月31日，本公司及本集團的銀行貸款及其他借貸的變動詳情載於本年度報告第201頁至204頁合併財務報表附註28及29。

主要客戶及供應商

於報告期內，本集團五大客戶銷售項目物業的營業額佔本集團銷售總額約14.2%，而本集團最大客戶銷售項目物業的營業額則佔本集團總銷售額約4.2%。本集團五大供應商之採購額佔本集團於本年度之總採購額在17.5%以內。概無任何董事、董事之緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有超過本公司已發行股本之5%以上者)於本集團的五大客戶及五大供應商中擁有任何權益。

遵守法律及法規

於報告期內，本集團已遵守對其營運有重大影響的相關法律及法規。

本集團與僱員、客戶、供應商及其他人士之間的主要關係

本集團認同僱員、客戶、供應商及其他人士對其可持續發展的重要性。

本集團致力於僱員維持緊密關係並向其客戶提供高質素服務。同時，本集團亦加強與供應商及其他人士之間的合作。本集團僱員詳情載於本年度報告的第41頁至42頁。

環境政策及表現

本集團環境政策及表現詳情將另行刊發報告。

獲准許彌償條文

惠及董事的獲准許彌償條文現正生效及於整個年度一直生效。根據組織章程細則第191條，每位董事將獲以本公司資產作為彌償保證及擔保，使其不會因其或其任何一方、其任何遺囑執行人或破產管理人於或就執行其各自的職位或信託的職務或假定職務而作出、贊同或遺漏的任何行為而將會或可能招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支而蒙受損害，惟因其本身欺詐或不誠實而招致或蒙受者(如有)，則作別論。本公司已為本集團董事及高級職員購買適當的董事及高級職員責任保險作為保障。

董事及董事服務合約

於截至2019年12月31日止年度內及截至最後實際可行日期董事為：

執行董事

黃立平先生(於2020年5月8日由董事長調任為聯席董事長，兼任總裁)

謝慶華先生(聯席董事長)(於2020年5月8日獲委任)

胡斌先生(執行總裁)

非執行董事

張傑先生

王秋菊女士

向群雄先生(於2020年5月8日辭任)

孫穎女士

獨立非執行董事

齊民先生

梁民傑先生(於2020年5月8日辭任)

張樹勤女士(於2020年3月10日辭任)

邱洪生先生(於2020年3月10日獲委任)

陳清霞女士(於2020年5月8日獲委任)

董事及高級管理層之履歷詳情載於本年度報告「董事及高級管理層」一節。

本公司董事概無與本集團訂立任何本集團不可在一年內毋須支付任何補償即可終止的服務合約(法定補償除外)。

董事之合約權益

報告期末或年內任何時間，本公司或任何其附屬公司概無訂立與本集團業務有關，且董事於其中直接或間接享有重大權益的重要合約。

管理合約

於截至2019年12月31日止年度並無就有關本公司整體業務或其任何主要部分之管理及行政訂立或訂有任何合約。

不競爭承諾

各控股股東已向本公司確認其已遵守於2014年3月14日對本公司作出的不競爭承諾。不競爭契據的詳情於招股章程「與控股股東的關係」一節中披露。獨立非執行董事已審閱有關遵守情況，並確認控股股東已經遵守該等不競爭承諾。

董事及高級管理層及五位最高薪酬人士的薪酬

有關董事及高級管理層及五位最高薪酬人士的薪酬詳情載於本年度報告第223至225頁合併財務報表附註42。

根據企業管治守則守則條文第B.1.5條，於報告期間內應付予高級管理層成員之薪酬屬於以下範圍。

薪酬範圍	人數
人民幣3.0百萬元至4.0百萬元	1
人民幣2.0百萬元至3.0百萬元	5
人民幣1.0百萬元至2.0百萬元	9

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2019年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第352條登記於本公司存置的登記冊之權益及淡倉，或(ii)須根據上市規則附錄十所載之標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	概約持股百分比 ⁽²⁾
黃立平先生	受控制法團權益	1,872,492,000 ⁽³⁾	24.72%
胡斌先生	實益持有人	70,320,000	0.93%
梁民杰先生	實益持有人	1,328,000	0.02%

附註：

- (1) 所有上述股份均以好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)持有。
- (2) 所披露的百分比是根據本公司在2019年12月31日發行的股份總數7,574,352,000計算的。
- (3) 黃立平先生持有AAA Finance及Lidao BVI各100%股權。根據證券及期貨條例，黃立平先生被視作於AAA Finance所持有的1,752,492,000股股份及Lidao BVI所持有的120,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，根據各董事或本公司最高行政人員所知，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或相關法團的股份、相關股份或債權證中擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊內之權益或淡倉，或(ii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券的權利

自上市日期起至2019年12月31日整個期間，概無授予任何董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女通過購買本公司股份或債券而獲益的權利或由彼等行使任何該等權利。本公司或其任何附屬公司亦概無作出任何安排致使董事或彼等各自配偶或未滿18歲的子女於任何其他法人團體獲得該等權利。

董事於競爭業務中的權益

於報告期內，概無董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有權益。

與控股股東的合約

於報告期內，本公司或任何其附屬公司與控股股東或任何其附屬公司之間概無訂立重要合約。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2019年12月31日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，以下人士(並非本公司董事或最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	概約持股百分比 ⁽²⁾
中國電子	受控制法團權益	2,550,000,000 ⁽³⁾	33.67%
中電華大科技	受控制法團權益	2,550,000,000 ⁽⁴⁾	33.67%
AAA Finance	實益持有人	1,752,492,000 ⁽⁵⁾	23.14%
海通國際證券有限公司	持有股份的保證權益	505,888,000 ⁽⁶⁾	6.68%
海通國際證券集團有限公司	受控制法團權益	505,888,000 ⁽⁷⁾	6.68%
海通國際控股有限公司	受控制法團權益	505,888,000 ⁽⁸⁾	6.68%
海通證券股份有限公司	受控制法團權益	505,888,000 ⁽⁹⁾	6.68%
科投香港	實益持有人	479,910,000	6.34%
湖北省科投	受控制法團權益	479,910,000 ⁽¹⁰⁾	6.34%
中國國際金融香港證券有限公司	持有股份的保證權益	382,518,000	5.05%
中國國際金融(香港)有限公司	受控制法團權益	382,518,000 ⁽¹¹⁾	5.05%
中國國際金融股份有限公司	受控制法團權益	382,518,000 ⁽¹²⁾	5.05%

附註：

- (1) 所有上述股份均以好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)持有。
- (2) 所披露的百分比是根據本公司在2019年12月31日發行的股份總數7,574,352,000計算的。
- (3) 該等股份由CEC Media持有。CEC Media為中電華大科技全資附屬公司。因為中電華大科技為中國電子的附屬公司，所以中國電子於證券及期貨條例下被視為於CEC Media持有的所有股份中擁有權益。
- (4) 該等股份由CEC Media持有。CEC Media為中電華大科技全資附屬公司。於證券及期貨條例下，中電華大科技被視為於CEC Media持有的所有股份中擁有權益。
- (5) AAA Finance為本公司董事長兼總裁黃立平先生全資擁有。黃立平先生的權益載於本報告「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節。
- (6) 海通國際證券有限公司持有505,888,000股的保證權益，其中375,000,000股權益乃由海通國際金融服務有限公司及Haitong International Products & Solutions Limited共同持有。
- (7) 海通國際證券集團有限公司間接持有海通國際證券有限公司、海通國際金融服務有限公司及Haitong International Products & Solutions Limited各自的已發行股本的100%股權。根據證券及期貨條例，海通國際證券集團有限公司被視作於海通國際證券有限公司、海通國際金融服務有限公司及Haitong International Products & Solutions Limited各自所持有的股份的保證權益中擁有權益。

- (8) 海通國際控股有限公司持有海通國際證券集團有限公司的已發行股本的63.08%股權。根據證券及期貨條例，海通國際控股有限公司被視作於海通國際證券有限公司、海通國際金融服務有限公司及Haitong International Products & Solutions Limited各自所持有的股份的保證權益中擁有權益。
- (9) 海通證券股份有限公司持有海通國際控股有限公司的已發行股本的100%股權，海通國際控股有限公司持有海通國際證券集團有限公司的已發行股本的63.08%股權。根據證券及期貨條例，海通證券股份有限公司被視作於海通國際證券有限公司、海通國際金融服務有限公司及Haitong International Products & Solutions Limited各自所持有的股份的保證權益中擁有權益。
- (10) 該等股份由科投香港持有。湖北省科投持有科投香港的100%股權。根據證券及期貨條例，湖北省科投被視作於科投香港所持有的全部股份中擁有權益。
- (11) 中國國際金融香港證券有限公司持有該等股份的保證權益。中國國際金融(香港)有限公司持有中國國際金融香港證券有限公司的100%股權。根據證券及期貨條例，中國國際金融(香港)有限公司被視作於中國國際金融香港證券有限公司所持有的股份的保證權益中擁有權益。
- (12) 中國國際金融股份有限公司持有中國國際金融(香港)有限公司100%股權，中國國際金融(香港)有限公司持有中國國際金融香港證券有限公司的100%股權。根據證券及期貨條例，中國國際金融股份有限公司被視作於中國國際金融香港證券有限公司所持有的股份的保證權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，概無任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)知會本公司其根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上的權益或淡倉。

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。

關連交易

截至2019年12月31日止年度，本集團所進行的關連交易詳情如下：

須遵守申報、公告及獨立股東批准的關連交易

於2019年3月21日，本公司間接全資附屬公司吉天建設與成都九芯微、設計研究院及勘察研究院就九芯微項目之發展訂立工程總承包合約，該項目為位於中國成都市雙流區的一個技術研發基地。根據工程總承包合約，成都九芯微委聘吉天建設為總承建商，負責九芯微項目的整體設計、採購及建造工程，代價為約人民幣219,410,000元。

中國電子為本公司的主要股東，間接擁有本公司已發行股本約33.67%權益。中國電子亦間接擁有成都九芯微股本權益約33.45%權益。因此，成都九芯微作為中國電子的聯繫人，為本公司於上市規則項下之關連人士。因此，工程總承包安排構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。由於根據上市規則就工程總承包安排的最高適用百分比率高於5%，因此工程總承包安排須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

須遵守申報及公告但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易及關連交易(全部)

- 1、於2018年11月8日，深圳智谷(本公司間接持有其60%股權的附屬公司)與中電國際信息服務已就位於中國深圳市福田區的若干物業(「物業」)訂立租賃協議(「租賃協議」)。租賃協議之年度上限分別為：(i)2018年11月11日至2019年11月10日期間的人民幣15,600,000元；(ii)2019年11月11日至2020年11月10日期間的人民幣17,500,000元；及(iii)2020年11月11日至2021年7月25日期間的人民幣12,700,000元。

鑒於中電國際信息服務與本集團過往的友好關係以及中電國際信息服務的上述物業的位置符合本集團運營及業務擴張，故董事(包括獨立非執行董事)認為，根據租賃協議向中電國際信息服務租賃上述物業有利於本集團通過舊物業改造開展價值創新業務，從而樹立優質項目運營標桿，其預期將為本集團今後開展跨區域項目、提供多種服務所得收益提升及促進本集團可持續發展帶來積極作用。

中電國際信息服務為本公司的控股股東中國電子的間接全資附屬公司。因此，根據上市規則，中電國際信息服務為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

於2019年5月27日，深圳智谷與中電國際信息服務就租賃協議訂立兩份補充協議(「補充協議」)，據此租賃協議之期限將延長至2023年11月10日。

根據《華強上步片區產業空間供給側改革專項政策》，深圳福田區政府將向位於適用地區物業的任何合資格運營單位提供補貼，惟(其中包括)該等物業獲租賃不少於五年。深圳智谷作為物業的運營單位(包含在適用地區內)，倘物業的租賃期限不少於五年，將成為合資格的運營單位。鑒於以上所述，深圳智谷與中電國際信息服務訂立補充協議以延長租賃協議之期限，其與本集團相關項目的發展進程及運營需要相符。

就2018年11月11日至2021年7月25日期間(於訂立補充協議前)的租賃協議項下租賃(即持續關連交易)而言，有關年度上限將繼續適用於上述期間。由於上市規則第14.07條項下有關上述年度上限之一項或多項適用百分比率超過0.1%但不超過5%，故該持續關連交易在上述期間須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

應用於本集團的國際財務報告準則包括已於2019年1月1日生效的國際財務報告準則第16號「租賃」，據此，本集團(作為承租人)將租賃於本集團合併財務狀況表中確認為使用權資產及租賃負債。因此，在應用國際財務報告準則第16號的情況下，租賃協議項下租賃(經補充協議所補充)的延長期限為2021年7月26日至2023年11月10日，根據上市規則第14A章，有關交易在上述期間構成本公司的關連交易(而非持續關連交易)。

由於按照使用權資產估計價值的基準，上市規則第14.07條項下有關租賃協議(經補充協議所補充)的一項或多項適用百分比率超過0.1%但不超過5%，故租賃協議(經補充協議所補充)項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

- 2、於2019年10月18日，本公司之附屬公司西部智谷與彩聯金屬訂立買賣協議(「咸陽買賣協議」)，據此，彩聯金屬同意購買，而西部智谷同意根據雙方協定的設計方案出售若干工業大樓，總代價為人民幣19,877,120元(「咸陽買賣」)。上述工業大樓為西部智谷產業園項目A10座及A15座，估計總建築面積分別為1,574.28平方米及3,395平方米。西部智谷產業園項目為本集團的工業園區，位於中國陝西省咸陽市咸陽高新產業開發區高科三路以東、緯二路以南、高科二路以西及星火大道以北地塊。西部智谷產業園項目為本集團其中一項正在開發的項目，本集團計劃將其打造成為適合新興產業(特別是電子信息產業)研發的產業園。預計將於2020年6月30日或之前完成上述工業大樓的買賣。

董事認為，由於西部智谷的主要業務為從事產業園開發，且為具有售房資格的主體(無論是否與本集團有無關連關係)提供平等的房屋定制服務，因此咸陽買賣協議項下擬進行之交易乃屬本集團的日常業務，交易屬公平合理，按一般商務條款或更佳條款及本集團日常業務訂立，符合本公司及其股東之整體利益。

彩聯金屬由咸陽彩聯包裝材料有限公司全資擁有，而咸陽彩聯包裝材料有限公司由中國電子之間接全資附屬公司彩虹集團有限公司擁有30%權益；而中國電子於本公告日期間持有本公司2,550,000,000股股份(相當於本公司已發行股本約33.67%)。因此，根據上市規則，中國電子為本公司之主要股東，而彩聯金屬作為中國電子之聯繫人，為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，咸陽買賣協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

茲提述本節關連交易(3)有關長沙買賣(定義見下文)。由於長沙買賣協議及咸陽買賣協議乃本集團與中國電子聯營公司於十二個月期間內訂立，根據上市規則第14A.81條，長沙買賣及咸陽買賣須匯總為一系列交易。由於咸陽買賣協議(與長沙買賣協議合併計算)根據上市規則計算之最高適用百分比率超過0.1%，但全部比率低於5%，因此，咸陽買賣協議項下擬進行之交易須遵守上市規則項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

- 3、於2019年10月18日，長沙中電(本公司的間接全資附屬公司)與中電電力技術訂立買賣協議(「長沙買賣協議」)及就長沙買賣協議訂立補充協議(「長沙補充協議」)，據此，中電電力技術同意購買，且長沙中電同意根據中電電力技術核准的設計方案為定制建築(其乃為中電電力技術用戶及功能要求度身定制)進行設計並將之出售(「長沙買賣」)。上述定制建築將用作中電電力技術的辦事處，位於中國長沙高新區岳麓大道長沙中電軟件園項目二期C8座，目前正在建設中，估計總建築面積為2,404.38平方米。預計將於2021年3月31日或之前完成上述定制建築的買賣。

深圳中電投資(中國電子的間接非全資附屬公司)持有中電電力技術的49%權益，而中國電子間接持有本公司2,550,000,000股股份(佔本公司已發行股本約33.67%)。因此中國電子為本公司之主要股東，而中電電力技術為中國電子之聯繫人，因而根據上市規則第14A.07(4)條為本公司之關連人士。因此，長沙買賣協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

茲提述本節上文關連交易(2)有關咸陽買賣。由於根據上市規則所計算有關長沙買賣與咸陽買賣合併計算之最高適用百分比率高於0.1%但所有比率均低於5%，故長沙買賣協議(經長沙補充協議所補充)項下擬進行之交易須遵守上市規則之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

- 4、於2017年9月27日，本公司與中電財務訂立金融服務協議(「金融服務協議」)。根據金融服務協議，中電財務已同意根據金融服務協議所載條款及條件向本集團提供(其中包括)若干存款服務。中電財務為中國銀行業監督管理委員會批准成立之非銀行金融機構。金融服務協議項下的年度上限(「現行上限」)分別為：(i)2017年9月27日至2018年9月26日期間的人民幣120,000,000元；(ii)2018年9月27日至2019年9月26日期間的人民幣120,000,000元；及(iii)2019年9月27日至2020年9月26日期間的人民幣120,000,000元。

於2019年11月13日，本公司與中電財務已就金融服務協議訂立補充協議(「補充協議」)，以修訂現行上限。鑒於本集團業務的發展以及預期本集團內部閒置現金及現金結餘增加，董事估計現行上限(即金融服務協議項下每日最高資金結算餘額)將不再足以滿足本集團對存款服務於相關期間日益增長的需求。根據補充協議，雙方已同意修改金融服務協議中所載之現行上限，資金結算餘額(存款額)自2019年9月27日至2020年9月26日期間之每日最高結餘須由人民幣120百萬元調整為人民幣160百萬元。

中電財務為中國電子之附屬公司，而中國電子間接持有本公司的2,550,000,000股股份，相當於本公司已發行股本的約33.67%。因此，中國電子為本公司之主要股東，而根據上市規則第14A.07(4)條，中電財務為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，金融服務協議(由補充協議補充)及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於金融服務協議(由補充協議補充)項下資金結算餘額(存款額)每日最高結餘根據上市規則計算之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，中電財務向本集團提供之存款服務須遵守上市規則第14A章之報告、公佈及年度審閱規定，但獲豁免遵守上市規則之獨立股東批准規定。

- 5、於2019年11月22日，長沙中電(本公司的間接全資附屬公司)與湖南中軟訂立意向協議(「湖南意向協議」)，據此湖南中軟同意購買，且長沙中電同意出售產業大樓，總代價為人民幣36,080,132元。上述產業大樓位於長沙中電軟件園項目二期C12座，總建築面積為4,923.33平方米。由於長沙中電的主要業務為物業開發及銷售設計，而本集團為具有出售樓宇資格的實體(不論是否與本集團有關聯)提供公平的樓宇銷售服務，湖南意向協議項下擬進行之交易乃於本集團日常業務中進行。

湖南中軟應按以下方式向長沙中電支付總代價人民幣36,080,132元：

- (1) 湖南中軟於簽署湖南意向協議後十個工作天內須支付人民幣7,220,000元(約為總代價的20%)作為按金；
- (2) 簽訂正式協議後須支付人民幣10,860,132元(約為總代價的30%)；及
- (3) 剩下結餘人民幣18,000,000元(約為總代價的50%)須於2020年6月30日或之前支付。

湖南中軟由中國軟件全資擁有，而中國軟件則由中國電子分別直接及間接持有42.13%及0.25%權益；中國電子間接持有本公司2,550,000,000股股份(佔本公司已發行股本約33.67%)，為本公司之主要股東，而湖南中軟為中國電子之聯繫人，因而根據上市規則第14A.07(4)條為本公司之關連人士。因此，湖南意向協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

茲提述本節上文關連交易(2)及(3)有關長沙買賣及咸陽買賣。由於長沙買賣、咸陽買賣及湖南意向協議項下擬進行之交易乃本集團與中國電子聯營公司於十二個月期間內訂立，根據上市規則第14A.81條，長沙買賣、咸陽買賣及湖南意向協議項下擬進行之交易須匯總為一系列交易。根據上市規則所計算有關湖南意向協議與長沙買賣及咸陽買賣合併計算之最高適用百分比率高於0.1%但所有比率均低於5%，故湖南意向協議項下擬進行之交易須遵守上市規則之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

獨立非執行董事已審閱以上載列的持續關連交易並確認有關交易乃(i)於本公司的日常及一般業務過程中，(ii)按一般商業條款訂立及(iii)根據屬公平合理並符合股東之整體利益之條款規限之協議。

本公司核數師乃獲委聘以根據香港核證委聘準則第3000號(經修訂)審核或審閱以外的過往財務資料核證委聘工作」，並經參考香港會計師公會頒佈的實務註釋第740號「有關香港上市規則項下的持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出報告。核數師已出具其無保留意見函件，當中載有其有關本集團根據上市規則第14A.56條披露的持續關連交易的發現及結論。本公司已向香港聯交所提供核數師函件副本。

本公司已就前述持續關連交易及關連交易根據上市規則第14A章遵守披露規定。

關聯方交易

於報告期內，本集團與根據適用會計準則被視為「關聯人士」之人士進行若干交易。該等交易的詳情載於本年度報告第217頁至219頁合併財務報表附註39。除上文所披露的關連交易及持續關連交易外，合併財務報表附註39所披露的關聯方交易屬上市規則第14A章項下的關連交易，獲豁免申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定或根據上市規則第14A章並不構成關連交易。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團在香港及中國合共有6,035名僱員。於報告期內，本集團的員工成本約為人民幣529.8百萬元。

僱員薪酬政策乃參考有關當地市場的薪酬資訊、行業的整體薪酬標準、通脹水準、企業營運效率及僱員資格、職位、年資及表現等因素而釐定。

僱員薪酬包括基本工資、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團設有年審制度評核僱員績效，作為我們釐定加薪幅度、花紅及晉升的基準。

薪酬委員會的組成目的乃參考本集團董事及高級管理層的個人貢獻及表現以及可作比較的市場慣例，制訂本集團的薪酬政策及本集團董事及高級管理層的酬金架構。

結算日後事項

2019年12月31日後之重大事項詳情載於本年度報告「管理層討論及分析－結算日後事項」一節及第220頁合併財務報表附註40。

企業管治

於報告期內，除黃立平先生身兼本公司董事長及總裁外，本公司一直遵守上市規則附錄十四載列之企業管治守則及企業管治報告所載的所有守則條文。有關本公司採用的主要企業管治常規資料載於本年度報告第78至99頁之企業管治報告。

獨立非執行董事之獨立性確認函

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的年度確認函，本公司認為各獨立非執行董事齊民先生、梁民傑先生及張樹勤女士於報告期內均屬獨立人士。

足夠公眾持股量

上市規則第8.08條規定尋求上市的證券必須有公開市場且發行人的上市證券須維持足夠公眾持股量。該規定一般指在任何時間發行人的已發行股本總數必須最少25%由公眾人士持有。

基於本公司所獲公開資料及就董事所知，於最後實際可行日期，董事確認本公司自上市日期以來一直維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

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(星期五)至2020年6月24日(星期三)(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。為符合資格出席應屆股東周年大會並於會上投票，股東須於2020年6月18日(星期四)下午四時三十分或之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。

為確定股東獲派付末期股息的資格，本公司將於2020年8月4日(星期二)至2020年8月5日(星期三)(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。為確保有權獲得末期股息(將於應屆股東周年大會上議決並投票表決)，股東須於2020年8月3日(星期一)下午四時三十分或之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。

審核委員會

審核委員會已與管理層及外部核數師審閱本集團採納的會計準則及政策以及截至2019年12月31日止年度之經審核合併財務報表。

核數師

於2016年6月16日，畢馬威會計師事務所辭任本公司核數師。同日我們的股東議決委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。有關更換核數師之詳情載於本公司日期為2016年4月21日之公告。

截至2019年12月31日止年度之合併財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核。

本公司將在應屆股東周年大會上提呈續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議案。

代表董事會
中電光谷聯合控股有限公司
董事長
黃立平

香港，2020年5月7日

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。於報告期內，除本公司的董事長和總裁職位均由黃立平先生擔任(詳見以下「主席及行政總裁」一節披露的內容)以外，本公司遵守了企業管治守則內所有守則條文。

證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為董事及有關僱員進行證券交易的行為守則。

本公司於向所有董事及有關僱員作出具體查詢後確認，所有董事及有關僱員於報告期內一直遵守標準守則所載的規定標準。

董事會

董事會的責任

董事會本公司企業管治架構的核心，負責本公司的總體戰略領導和規劃。所有重要事宜須待董事會決定，且董事會保留對該等事宜做出決定的權力。上述重要事宜包括制定並監察本公司的長期戰略和政策事宜、檢討財務業績、批准年度預算、監察並檢討內部控制和風險管理制度、對本公司的企業管治制度承擔責任以及維護本公司的核心價值觀。全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)廣泛而極具價值之業務經驗、知識及專業精神，有助董事會有效及高效地運作。

全體董事可適時地全面查閱本公司所有資料及獲取公司秘書及高級管理層之服務及意見。董事可於履行其對本公司承擔之職務時，在適當的情況下提出要求，以尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

董事須向本公司披露彼等擔任其他職位之詳情，而董事會定期檢討各董事為履行對本公司的職責所需作出的貢獻。

董事會的授權

董事會依靠管理層進行本公司業務的日常經營，並已將對本集團進行日常管理、行政和運營以及實施董事會政策和戰略的許可權和責任轉授給了本集團的高級管理人員。董事會和高級管理人員充分理解各自的職責，並在制定和維持本公司較高企業管治常規標準方面相互配合。

董事會組成

董事會的構成旨在確保董事會具有較高的水準，並擁有適合本公司業務需要的均衡技能和經驗。董事會截至最後實際可行日期由九名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事和三名獨立非執行董事(如下所示)。

執行董事

黃立平先生(於2020年5月8日由董事長調任為聯席董事長，兼任總裁，等同於企業管治守則內所指的主席兼行政總裁)

謝慶華先生(聯席董事長)(於2020年5月8日獲委任)

胡斌先生(執行總裁)

非執行董事

張傑先生

王秋菊女士

向群雄先生(於2020年5月8日辭任)

孫穎女士

獨立非執行董事

張樹勤女士(於2020年3月10日辭任)

齊民先生

梁民傑先生(於2020年5月8日辭任)

邱洪生先生(於2020年3月10日獲委任)

陳清霞女士(於2020年5月8日獲委任)

本年度報告中的「董事及高級管理層」一節進一步介紹了董事會成員的簡歷。聯交所的指定網站和公司網站上均載有董事名單。

董事之間不存在財務、業務、家庭或其他重大或相關的關係。

非執行董事

張傑先生已與本公司訂立委任書，自2017年6月12日起計初步任期三年。孫穎女士已與本公司訂立委任書，自2018年3月22日起計初步任期三年。王秋菊女士及向群雄先生各自已與本公司續簽委任書，自2019年12月29日起計初步任期三年。

向群雄先生於2020年5月8日辭去非執行董事職務。

獨立非執行董事

獨立非執行董事鑒於其獨立的判斷和建議以及對公司履約過程的審查在董事會中發揮著重要的作用。於報告期間內，本公司一直遵守上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事、其中至少有一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專長的規定。本公司亦遵守上市規則第3.10A條有關委任的獨立非執行董事須佔董事會成員人數至少三分之一的規定。

齊民先生已與本公司訂立委任書，任期自2020年3月11日起計為期三年。邱洪生先生與本公司訂立委任書，出任獨立非執行董事，自2020年3月10日起計初步任期三年。陳清霞女士與本公司訂立委任書，出任本公司獨立非執行董事，自2020年5月8日起計初步任期三年。

張樹勤女士與本公司訂立委任書，出任獨立非執行董事，自2017年3月11日起計為期三年。張樹勤女士於2020年3月10日辭去獨立非執行董事職務。

梁民傑先生與本公司訂立委任書（經補充），據此，其服務年期自2017年3月11日起至本公司發佈2019年年度報告後第二個工作天為止。梁民傑先生於2020年5月8日辭去獨立非執行董事職務。

根據上市規則第3.13條，各獨立非執行董事均已確認其獨立性，本公司認為他們各自均為符合上市規則第3.13條所述標準的獨立人士。董事會將持續審查和評估是否存在可能影響獨立非執行董事之獨立性的情形。

主席及行政總裁

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，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公司內部領導層的一致性，並可更有效及高效地為本公司進行整體戰略規劃。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，而此架構將令本公司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。

作為聯席董事長（於2020年5月8日由董事長一職調任聯席董事長），黃立平先生負責確保董事及時獲得充分的資訊，制定並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。

董事的委任、退任及重選

組織章程細則規定，董事會為填補臨時職位空缺委任的任何董事的任期只能到其被委任後公司首屆股東大會為止，並須在該大會上膺選連任。董事會對現有董事會增派的任何董事的任期只能到本公司召開下一次股東周年大會為止，並可參加膺選連任。

每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。退任的董事有資格參加重新選舉。

提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議。

根據組織章程細則第108(A)條，黃立平先生、胡斌先生、王秋菊女士及齊民先生將於股東周年大會上退任董事。此外，根據組織章程細則第112條，邱洪生先生、謝慶華先生及陳清霞女士分別於2020年3月10日、2020年5月8日及2020年5月8日獲董事會委任為董事以填補張樹勤女士、梁民杰先生及向群雄先生辭任後的空缺，任期僅直至本公司下屆股東周年大會為止。所有上述退任董事均符合資格並願意將於2020年舉行的本公司股東周年大會上膺選連任。

就職及持續專業發展

董事已獲提供相關培訓，以確保彼等完全理解作為上市公司董事的責任、職責和義務。本公司鼓勵全體董事出席相關培訓課程，而費用概由本公司承擔。

每名新委任董事均將在其首次獲委任時收到正式、全面兼特為其而設的就任須知，以確保其對本公司之業務及運營有恰當理解，並全面獲悉其於上市規則下之職責及責任。

本公司通過外聘專家授課方式提供培訓，以促進及更新董事之知識及技能，並為全體董事提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展資料和相關材料，以確保彼等遵守良好企業管治常規及提升彼等對此方面之意識。

於截至2019年12月31日止年度，全體董事已接受有關企業管治相關培訓，相關培訓記錄如下：

董事姓名	企業管治／有關法例、 規則及規例的最新資料		會計／財務／管理或 其他專業技能	
	閱讀資料	出席研討會／簡報會	閱讀資料	出席研討會／簡報會
執行董事：				
黃立平先生	✓	✓	✓	
胡斌先生	✓	✓	✓	
非執行董事：				
王秋菊女士	✓		✓	
向群雄先生	✓		✓	
張傑先生	✓		✓	
孫穎女士	✓		✓	
獨立非執行董事：				
齊民先生	✓	✓	✓	
梁民傑先生	✓		✓	✓
張樹勤女士	✓		✓	

當有任何變化或動態對本公司董事作為上市公司董事的義務產生影響時，本公司將繼續向董事提供最新資料。

董事會會議

董事會定期會議的通知應在會議召開前至少14天發給各董事。在董事會定期會議之前，應至少提前3天將議程和有關董事會文件送呈各董事，以便彼等在會議上做出有根據的決定。

企業管治守則守則條文第A.1.1條規定，董事會會議應每年定期召開至少四次，大約每季一次，大部分有權出席會議的董事要親身或透過電子通訊方法積極參與。董事會已於報告期間內召開四次董事會定期會議，大約每季一次。

董事及高級管理人員保險

本公司已經就可能針對其董事和高級管理人員提起的法律訴訟安排了適當的保險。

董事委員會

為監督本公司事務的特定方面，董事會已成立四個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及財務控制委員會。董事會已向董事委員會授權其各自職權範圍所載之職責。各董事委員會中的獨立非執行董事為董事委員會帶來各自的經驗和專長，並提供客觀的觀點。董事會已經向各董事委員會提供了充足的資源供他們履行職責，如需要董事委員會也可以尋求獨立的專業人士的意見，並由公司承擔費用。

審核委員會

於報告期間內，審核委員會由三名成員組成。該委員會主席為梁民傑先生(獨立非執行董事)，其餘成員為齊民先生(獨立非執行董事)、王秋菊女士(非執行董事)。獨立非執行董事佔審核委員會多數席位。

審核委員會的主要職能包括：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立及客觀以及核數程式是否有效；
- 於核數工作開始前，先與外聘核數師討論核數性質和範圍及有關的申報責任；
- 制定並執行關於外聘核數師提供非核數服務的政策；
- 監察本公司的財務報表及本公司年度報告和帳目及半年度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；
- 檢討本公司的財務監控、內部監察及風險管理制度，與管理層討論內部監察系統，確保管理層已履行職責，建立有效的內部監察系統；
- 主動或應董事會的委派，就有關內部監察事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；及
- 檢討本集團的財務及會計政策及實務。

審核委員會權責範圍已公佈在本公司網站及聯交所的指定網站上。審核委員會在截至2019年12月31日止年度內已舉行4次會議，以審閱截至2018年12月31日止年度之年度業績及報告，及截至2019年6月30日止六個月的中期業績及報告，以及檢討本公司的財務監控、內部監控、風險管理制度及內部審核功能以及討論了審計工作中應關注的重大風險及委任外聘核數師。

於報告期間內，審核委員會與外聘核數師舉行3次會議。

薪酬委員會

於報告期間內，薪酬委員會由四名委員組成。該委員會的主席是齊民先生(獨立非執行董事)，其他委員為胡斌先生(執行董事)、張樹勤女士(獨立非執行董事)及梁民傑先生(獨立非執行董事)。獨立非執行董事佔薪酬委員會多數席位。

薪酬委員會的主要職能包括：

- 對本公司董事及高級管理人員的薪酬待遇及其整體利益進行評核、檢討及向董事會提出建議；
- 就全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就為制訂薪酬政策制定正規而具透明度的程式，向董事會提出建議；
- 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；
- 獲董事會轉授責任，釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；或向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；及
- 確保任何董事或其任何連絡人不得參與釐定他自己的薪酬。

薪酬委員會權責範圍已公佈在本公司網站及聯交所的指定網站上。薪酬委員會於報告期間內已舉行1次會議，以檢討本公司之薪酬政策及架構、執行董事及高級管理層之薪酬待遇及其他相關事宜評估執行董事表現、批准執行董事服務合約條款，並就此向董事會提供建議。

有關按範圍劃分的高級管理層之薪酬詳情載列於截至2019年12月31日止年度之經審核財務報表附註42。

提名委員會

於報告期間內，提名委員會由三名委員組成。該委員會的主席是黃立平先生(執行董事)，其他委員為齊民先生(獨立非執行董事)和張樹勤女士(獨立非執行董事)。獨立非執行董事佔該委員會多數席位。

提名委員會的主要職能包括：

- 檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議；及
- 定期檢討董事會成員多元化政策。

提名委員會權責範圍已公佈在本公司網站及聯交所的指定網站上。提名委員會於報告期間內已舉行1次會議，以檢討董事會之架構、人數及組成，並就挑選提名有關人士出任董事向董事會提供意見，以及審核獨立非執行董事之獨立性。

提名政策

本公司已於2018年12月13日採納了提名政策。而該提名政策內容包括甄選準則、提名程序、保密條款、監察及報告、及政策檢討部分。

提名委員會須向董事會提名適當人選，以供董事會考慮及向股東推薦於股東大會上選任為本公司董事，或供董事會委任為董事以填補臨時空缺。提名委員會在評估人選時將參考以下因素：

- 信譽；
- 於主題產業園空間租售及運營、產業投資等相關領域成就及經驗；
- 可投入的時間及代表相關界別的利益；
- 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲及以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務任期等方面；

上述因素只供參考，並不旨在涵蓋所有因素，也不具決定性作用。提名委員會可決定提名任何其認為適當的人士。

至於董事提名程序的概要如下：

- 提名委員會秘書須召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名人選(如有)供提名委員會開會前考慮。提名委員會亦可通過不同途徑如專業獵頭公司、股東、管理人員推薦或內部晉升等提名未獲董事會成員提名的人選。
- 如要填補臨時空缺，提名委員會須推舉人選供董事會考慮及批准。如要推舉候選人在股東大會上參選，提名委員會須向董事會提名供其考慮及推薦參選。
- 在紙質發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會推薦在股東大會上參選。
- 候選人的姓名、簡歷(包括資格及相關經驗)、獨立性、建議酬金及其他資料將根據適用的法律、規則及規例載於向股東發出的通函。

- 股東可於提名期限內，在沒有董事會推薦或提名委員會的提名下向公司秘書發送通知，提出議案提名股東通函所載候選人以外的其他人是參選董事。有關建議候選人的個人資料將透過補充通函發送全體股東以提供有關資料。
- 股東提名候選人應綜合考慮股東持股比例、本公司歷史沿革以及有關雙邊或多邊協議的約定等因素，並應有一名員工代表候選人。
- 候選人可於股東大會舉行前任何時候向本公司公司秘書(「公司秘書」)發出書面通知退選。
- 董事會對於其推薦候選人在股東大會上參選的所有事宜有最後決定權。

董事會成員多元化政策

本公司已於2013年3月6日採納及於2018年12月13日修訂了董事會成員多元化政策。本公司旨在使董事會成員多元化各方面能保持適當及平衡，以切合本公司業務發展。在檢討及評估董事會組成及提名董事時會考慮董事會成員多元化的各項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及行業及地區經驗。提名委員會將會討論及協定為達致董事會成員多元化的其他可計量目標，並向董事會作出有關建議。如有需要，董事會可隨時採納及／或修訂多元化因素及可計量目標，以切合本公司業務所需和董事會繼任計劃。提名委員會將每年檢討董事會的架構、人數及組成，並在適當時就任何為配合本公司的公司策略而對董事會作出的變動提出建議。

財務控制委員會

財務控制委員會由三名委員組成，即黃立平先生(執行董事)、王元成先生(副總裁)和黃敏女士(助理總裁兼財務中心總經理)。由黃立平先生擔任主席。該委員會的設立主要是為了進一步減低本公司有關合肥金融港項目的相關合約項下的最低稅務擔保的潛在稅負風險而採取的內控措施之一。

財務控制委員會的主要職能包括評估內部資金的充足性，在必要時取得備用銀行融資，進一步探討本公司的潛在風險及敞口水準，評估為減低該等風險而實行的現有措施是否充足，以及於適當時候制定新業務戰略及跟進措施。

財務委員會於報告期間內已舉行1次會議，以討論有關上述最低稅務擔保的潛在責任或風險。

董事及委員會成員出席記錄

各董事於報告期內舉行的本公司董事會及董事委員會會議，以及本公司股東周年大會的出席記錄如下：

董事姓名	出席／會議數目					
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東周年大會 ⁽¹⁾	股東特別大會
<i>執行董事：</i>						
黃立平先生	4/4	—	—	1/1 ^(C)	1/1	1/1
胡斌先生	4/4	—	1/1 ^(M)	—	1/1	1/1
<i>非執行董事：</i>						
張傑先生	4/4	—	—	—	1/1	1/1
王秋菊女士	4/4	4/4 ^(M)	—	—	1/1	— ⁽³⁾
向群雄先生	4/4	—	—	—	1/1	— ⁽³⁾
孫穎女士	4/4	—	—	—	1/1	1/1
<i>獨立非執行董事：</i>						
齊民先生	4/4	4/4 ^(M)	1/1 ^(C)	1/1 ^(M)	1/1	1/1
梁民傑先生	4/4	4/4 ^(C)	1/1 ^(M)	—	1/1	1/1
張樹勤女士	4/4	—	1/1 ^(M)	1/1 ^(M)	1/1	1/1

附註：

(1) 本公司股東周年大會於2019年6月13日舉行。

(2) (C) — 委員會主席；(M) — 委員會成員。

(3) 回避表決。

於報告期內，董事長亦與獨立非執行董事舉行了1次沒有其他董事在場之會議。

企業管治職能

企業管治職能由董事會行使。主要管治職能包括：

- 制定並檢討公司的企業管治政策和常規；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓和專業發展；
- 檢討及監察本公司遵守企業管治守則及其他法律法規要求的情況；
- 制訂、檢討及監察對本公司董事及僱員適用的行為規範即合規手冊；及
- 檢討本公司有否遵守企業管治守則及在企業管治報告內作出披露。

風險管理及內部監控

公司董事會持續致力完善風險管理系統內部監控系統來應對和抵禦重大風險，以保障股東投資及集團資產。

董事會負責評估及釐定本公司達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並監督管理層設立並維護合適及有效的風險管理及內部監控系統。管理層負責設立並維護有效的風險管理及內部監控系統，及向董事會提供有關係統有效性的確認。

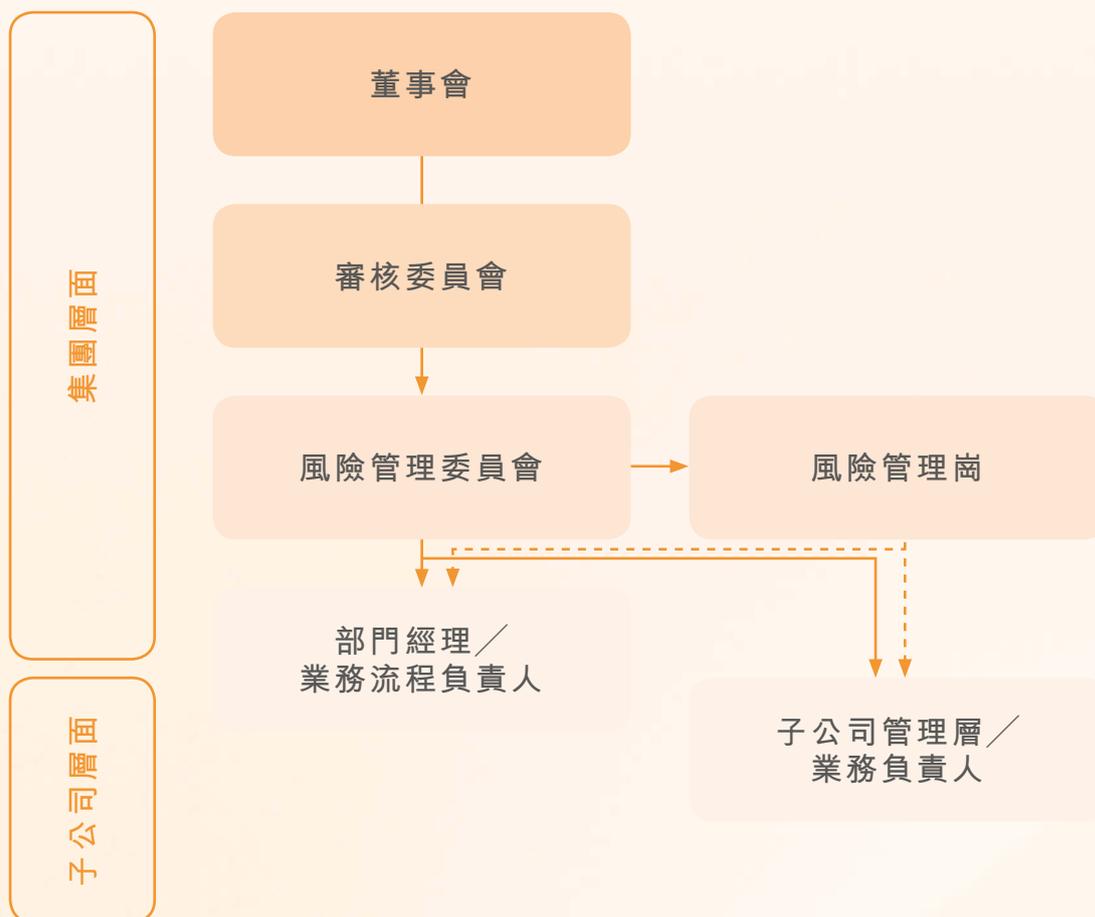
有關風險管理系統及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

風險管理

本集團的風險管理系統包含以下重要元素：風險管理的目標和策略、風險管理制度、風險管理架構和各管理層級職責、風險管理的流程、風險管理文化的培育和各項內部監控程序等。

風險管理架構和各管理層級的職責

風險管理架構圖：



各管理層級的職責：

角色	主要職責
董事會	<ul style="list-style-type: none">• 企業風險管理總體目標、風險偏好、風險承受度• 批准風險管理基本制度• 批准風險管理方案和報告• 進行重大決策的風險管理、批准重大決策的風險管理報告• 加強企業風險管理文化培育
審核委員會	<ul style="list-style-type: none">• 審核風險管理組織機構設置及其職責方案• 接受董事會的授權監控風險管理及內部監控系統的實施• 定期檢討公司的風險管理及內部監控系統的有效性
風險管理委員會	<ul style="list-style-type: none">• 推動風險管理體系建設，確定風險管理組織機構設置及其職責方案• 定期審議、監督公司風險管理相關的政策、制度和實施情況• 為重大決策提供風險管理意見，審議並提交重大決策的風險管理報告，針對風險提出風險應對措施的建議• 督導公司整體風險管理文化的培育• 定期向審核委員會報告風險管理的工作

角色	主要職責
風險管理崗	<ul style="list-style-type: none"> • 組織、統籌各職能部門開展業務層面的重大風險識別和評估工作，形成業務層面重大風險管理報告及各項風險管理報告，並向風險管理委員會匯報 • 負責統籌、協調風險管理委員會及高級管理層對公司層面的風險進行識別、評估，研究提出公司層面重大風險管理的相關措施和方案 • 協助、審閱、監控風險管理執行人員開展的風險管理工作及結果 • 提供風險管理相關的培訓及指導
業務經理／業務流程負責人／子公司管理層	<ul style="list-style-type: none"> • 負責配合風險管理委員會、風險管理崗根據所屬業務開展具體風險管理的工作 • 定期更新所屬業務的風險清單、風險管理等相關工作 • 從可能性及影響程度兩方面，結合業務特性對風險進行評估 • 制定所屬業務的相關風險應對方案，並實施應對方案；負責具體風險管理措施的推進和實施 • 對所屬業務的各類風險進行監控，及時向風險管理崗報告風險資訊

風險管理程式

風險管理的程式分為三個步驟：

步驟1：風險識別：

- 確定風險量度的矩陣(按照影響程度和發生可能性的不同程度進行界定)；
- 與高級管理層和業務流程負責人訪談識別公司層面及業務層面目前面臨的風險。目前集團的風險分類主要為戰略風險、運營風險、財務風險以及合規風險。

步驟2：風險分析及應對：

- 以影響程度及發生的可能性兩個維度進行風險分析，評定風險等級；
- 識別現有的風險應對措施，評價現有的風險管理措施；
- 分析決定是否需要制定進一步的風險管理措施使風險控制在可接受的水準之內。

步驟3：風險報告：

- 總結風險管理分析的結果，制定行動計劃並向風險管理委員會匯報；
- 風險管理報告需要包括風險評估結果的匯總以及突出高風險的領域，以及行動計劃等；
- 風險管理報告呈遞董事會批准。

內部監控

本集團按照三道防線的模型以支撐內部監控系統的執行和落實。

三道防線的架構和職責：

- 第一道防線：管理層對日常業務運作的事務制定適當的制度流程和內控措施
- 第二道防線：風險管理、合規及其他政策制定部門對第一道防線的內容進行日常監督並定期開展風險和合規方面的檢查
- 第三道防線：內部審計職能部門以獨立於管理層的角度進行持續的監督和評估

內部審計

2019年，本集團構建了以上市公司合規管理、黨委紀律監察及企業經營內審三位一體的內控監督體系，明確董事會領導下審核委員會內控工作負責制；將公司審計室更名為審計監察室，強化審計監督職能，在公司審核委員會領導下具體落實集團的內控審計工作。

審計監察室通過執行每年審核委員會審批的年度審計計劃開展持續專項內審工作。對於發現的內部監控缺失，公司將採取內部管理層溝通和責令整改的方式處理，而對於發現的重大控制或程式缺失將直接上報董事會進行溝通和討論。

反舞弊

2019年，在三位一體工作體系指導下，本集團通過相關制度規範，建立了以供集團員工及外部第三方舉報舞弊或違反道德誠信的渠道；建立了獨立暢通的監察和匯報機制，確保所有調查事項和處理結果均嚴格保密；另一方面，集團紀委在黨委的領導下，不斷加強公司黨風黨紀工作，重點開展反舞弊和誠信道德觀的宣貫和培訓，嚴格要求公司黨員幹部遵紀守法，以上措施旨在本集團形成反腐倡廉的良好風氣，降低舞弊與道德風險。

內幕信息管理

本集團通過制定《信息披露制度》《內幕信息披露管理辦法》等信息披露政策，旨在遵照《上市規則》及證券及期貨條例，為本公司董事及高級管理人員處理內幕信息披露提供一般指引。董事及本集團高級管理人員已獲提供相關信息披露制度的簡介及資訊。

2019年度風險管理及內部監控的有效性檢討

董事會承認其對風險管理及內部監控系統負責並有責任每年對本集團風險管理及內部控制系統的有效性進行一次全面的檢討。

2019年度，本集團通過執行年度風險評估、內審職能的評估以及內審部門的專項內審工作持續完善風險管理及內部監控系統，進一步提升公司管理水準及風險防範能力。

通過2019年度風險管理及內部監控的檢討工作，董事會認為截止2019年12月31日，風險管理及內部控制系統是有效的。公司董事會及審核委員會同時已檢討會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算，並認為是足夠的。

問責及核數

董事有關財務報表的財務申報責任

董事承認其有責任準備報告期內的財務報表，平衡、清晰及全面地評估本公司的表現、情況及前景，確保財務報告是根據適用的法定要求和會計準則準備的。就董事所知、所瞭解及所信，董事不知悉有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提交董事會批准之本公司財務報表進行在知情情況下的評估。

核數師聲明

本公司的獨立外部核數師羅兵咸永道會計師事務所就其對本集團於報告期間內合併財務報表承擔的匯報責任作出聲明見本年度報告第115頁至121頁。

核數師酬金

截至2019年12月31日止年度，本公司應付羅兵咸永道會計師事務所的薪酬(不含稅)載列如下：

核數師所提供的服務	薪酬 (人民幣千元)
核數業務	2,000
非核數業務	
— 中期審閱	800
總計	2,800

公司秘書

本公司秘書張雪蓮女士負責就企業管治事項向董事提供建議，並確保董事會政策及程序以及適用法律、法規及規管得以遵守。

為維持良好的企業管治常規並確保遵守上市規則及適用香港法律，本公司亦委聘卓佳專業商務有限公司企業服務高級經理梁晶晶女士為另外一名聯席公司秘書，以協助張雪蓮女士履行其作為本公司秘書的職責。梁晶晶女士曾與其於本公司的主要聯絡人張雪蓮女士為本公司聯席公司秘書。

梁晶晶女士辭任本公司聯席公司秘書，自2019年12月12日起生效。梁晶晶女士辭任後，本公司另一名符合上市規則第3.28條有關公司秘書規定的聯席秘書張雪蓮女士繼續任職並擔任本公司唯一公司秘書。

本公司將根據上市規則第3.29條的要求向張雪蓮女士提供資金使其可獲得每個財政年度內不少於15小時的適當的持續專業培訓。

股東權利

召開股東特別大會及提呈建議

根據組織章程細則第64條，持有在股東大會上享有不少於十分之一投票權的本公司實收股本的一名或多名股東可提出請求召開股東特別大會，該等請求應以書面形式向董事會或公司秘書提出，並說明所處理的事項。

該等會議應在股東提出請求後兩個月內召開。如果在提出之後21天內，董事會未著手召集該等會議，則請求者可自行召集會議，請求者因董事會未召集股東特別大會產生的所有合理費用可向本公司報銷。

組織章程文件

於報告期內，本公司之組織章程文件並未作出任何修改。

與股東溝通及投資者關係

董事會承認其應對股東負責，並重視與股東溝通的重要性。公司致力於與其股東保持公開對話，並將持續改善其與股東的溝通，以獲得他們的回饋。

公司制定了股東溝通政策，以確保與其股東進行有效溝通。本公司的公司網站亦作為股東查詢集團有關情況的渠道。股東可在該網站上查閱本集團的主要企業管治政策和文件(包括各董事委員會的權責範圍)以及與股東的所有溝通內容(包括本集團的財務報告和公告)。

股東可將上文召開股東特別大會的要求、提呈議案或向董事會的查詢送交至以下本公司主要聯絡人士：

中電光谷聯合控股有限公司
香港中環
皇后大道中2號
長江中心
19樓1916室
(張雪蓮女士收啟)
電郵：ovulR@ovuni.com

本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。

主要物業信息

下表載列截至2019年12月31日由本集團及其合營企業持有的產業園項目及住宅項目概覽。

A

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)
1.	竣工物業				
	產業園				
1	光谷軟件園一至四期	武漢光谷聯合	湖北省武漢市關山大道1號	100%	508,826
2	光谷軟件園五期	武漢光谷聯合	湖北省武漢市關山大道1號	100%	238,893
3	光谷軟件園六期	武漢光谷軟件園	湖北省武漢市關山大道1號	100%	100,106
4	光谷軟件園展示中心一期	武漢光谷聯合	湖北省武漢市關山大道1號	100%	1,570
5	光谷軟件園展示中心二期	武漢光谷聯合	湖北省武漢市關山大道1號	100%	26,319
6	金融港一期	光谷金融港發展	湖北省武漢市光谷大道77號	100%	275,913
7	金融港二期	武漢光谷聯合	湖北省武漢市光谷大道77號	100%	512,367
8	創意天地	武漢光谷聯合	湖北省武漢市洪山區野芷湖西路16號	100%	386,956
9	武漢研創中心一期—鳴鴻	武漢鳴鴻	湖北省武漢市光谷大道與 楊橋湖大道交匯處	100%	42,740
10	武漢研創中心一期—匯盛	湖北匯盛	湖北省武漢市光谷大道與 楊橋湖大道交匯處	100%	18,091
11	武漢研創中心二期—匯盛	湖北匯盛	湖北省武漢市光谷大道與 楊橋湖大道交匯處	100%	52,625
12	青島光谷國際海洋信息港1.1區、1.3區、 1.4區-1.6區	青島光谷聯合	山東省青島市峨嵋山路396號	100%	278,628

主要物業信息(續)

B	C		D	G	E 可供銷售建築面積 ⁽⁶⁾			F
已取得 土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持作本集團自 用的建築面積 (平方米)	不可售及 不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	地下 建築面積 ⁽³⁾⁽⁹⁾ (平方米)	已售 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁸⁾ (平方米)	可售 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾ (平方米)	可租賃 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾ (平方米)
457,360	508,826		1,495	51,466	455,324		541	
183,098	238,893		3,421	55,794	174,913			4,765
80,290	100,106		19,225	19,817	61,065			
1,570	1,570						1,570	
20,717	26,319	165		5,602				20,552
256,098	275,913	9,879	4,104	19,815	224,266		2,705	15,145
397,557	517,573		11,096	114,810	380,240		2,897	3,324
308,686	384,532	15,620	8,731	78,270	171,755		58,410	54,169
40,854	42,740		753	1,887	17,470		11,362	11,268
17,681	18,091		548	410	9,536		4,558	3,039
42,592	52,625	3,035		10,033	1,516	11,683	2,803	23,555
219,584	278,628		1,940	59,044	144,207		28,486	44,951

主要物業信息(續)

A

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)
13	瀋陽聯合科技城1.1期	瀋陽光谷聯合	遼寧省瀋陽市沈北新區盛京大街與四環線交匯處	100%	69,058
14	鄂州光谷聯合科技城一期D2-D3, D5-D9, C1-C3, C7-C9, C6-1	湖北科技加速器	湖北省鄂州市葛店開發區高新三路	80%	270,432
15	鄂州光谷聯合科技城一期D1-1	湖北科技加速器	湖北省鄂州市葛店開發區高新三路	80%	15,963
16	合肥金融港	合肥光谷聯合	安徽省合肥市徽州大道與楊子江路交匯處	100%	477,226
17	黃石聯合科技城一期	黃石光谷聯合	湖北省黃石市黃金山工業新區寶山路與金山大道交匯處	100%	58,672
18	青島研創中心(2-4#、6-9#)	青島光谷聯合	山東省青島市峨嵋山路以東、江山路以西、開發區一中以南	100%	61,165
19	青島研創中心(1#、5#)	青島光谷聯合	山東省青島市峨嵋山路以東、江山路以西、開發區一中以南	100%	41,555
20	青島研創公租房	青島光谷聯合	山東省青島市峨嵋山路以東、江山路以西、開發區一中以南	100%	25,656
21	瀋陽聯合科技城1.2期	瀋陽光谷聯合	遼寧省瀋陽市沈北新區盛京大街與四環線交匯處	100%	11,696
22	黃岡光谷聯合科技城1.1期	黃岡光谷聯合	湖北省黃岡市黃州區中環路與新港北路交界	70%	43,530

主要物業信息(續)

B	C		D	G	E			F
已取得 土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持作本集團自 用的建築面積 (平方米)	不可售及 不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	地下 建築面積 ⁽⁹⁾ (平方米)	可供銷售建築面積 ⁽⁶⁾			可租賃 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾ (平方米)
					已售 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁸⁾ (平方米)	可售 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾ (平方米)	
68,196	69,058	1,715	2,660	862	63,821			
269,623	270,432			808	237,356		32,267	
15,963	15,963				5,143		10,820	
401,953	477,226		2,842	75,273	258,513		117,098	23,500
58,672	58,672				15,221		36,587	6,864
53,527	61,165			7,638	47,288		3,757	2,482
33,459	41,555			8,096	4,041		29,418	
22,099	25,655			3,557				22,099
11,696	11,696				11,696			
43,530	43,530	274	1,131		30,856		1,139	10,131

主要物業信息(續)

A

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)
23	西安產業園	中國電子西安產業園 發展有限公司	陝西省西安市草灘十路西側、 尚稷路北側	74%	152,688
24	瀋陽中電光谷信息港1.1期	瀋陽光谷聯合	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與 四環線交匯處	100%	92,754
25	瀋陽中電光谷信息港2.1期	瀋陽光谷聯合	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與 四環線交匯處	100%	73,325
26	長沙中電軟件園(A區)	長沙中電產業園發展 有限公司	湖南省長沙市高新區岳麓大道	100%	78,269
27	黃岡光谷聯合科技城2.1期	黃岡光谷聯合	湖北省黃岡市黃州區中環路與 新港北路交界	70%	28,764
28	青島光谷國際海洋信息港1.2區(39#-41#)	青島光谷聯合	山東省青島市峨嵋山路396號	100%	22,075
小計					3,965,862

主要物業信息(續)

B	C		D	G	E 可供銷售建築面積 ⁽⁶⁾			F
已取得 土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持作本集團自 用的建築面積 (平方米)	不可及 不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	地下 建築面積 ⁽³⁾⁽⁹⁾ (平方米)	已售 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁸⁾ (平方米)	可售 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾ (平方米)	可租賃 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾ (平方米)
122,391	152,688	3,000		30,297	51,866		37,464	30,060
91,735	92,754	1,224	160	1,019	64,093		26,259	
73,325	73,325				28,562		44,763	
51,805	78,269	578		26,464	51,227			
28,764	28,764				24,024		4,740	
16,132	22,075			5,943	15,497	636		
3,388,958	3,968,643	35,490	58,107	576,904	2,549,496	12,318	457,643	275,904

主要物業信息(續)

A					
編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)
住宅項目					
29	麗島半山華府	黃石光谷聯合	湖北省黃石市開發區杭州西路76號	100%	148,271
30	麗島2046	武漢光谷聯合	湖北省武漢市雄楚大道175號	100%	126,629
31	麗島美生	武漢美生置業	湖北省武漢市民族大道318號	100%	153,437
小計					428,336
投資物業					
32	麗島花園	光谷聯合控股	湖北省武漢市珞獅路1號	100%	198,119
33	北港工業園(麗島物業)	光谷聯合控股	湖北省武漢市書城路38號	100%	3,546
34	麗島花園(麗島物業)	光谷聯合控股	湖北省武漢市珞獅路1號	100%	1,122
35	北港工業園(麗島科技)	光谷聯合控股	湖北省武漢市書城路38號	100%	3,683
小計					206,471
小計					4,600,669
36 ⁽¹¹⁾	海南生態軟件園(A、B、E、D、C地塊一期)	海南生態軟件園	海南省澄邁縣老城經濟開發區 南一環路東延線0.7公里處南側地段	10%	590,854
37 ⁽¹¹⁾	海南生態軟件園C地塊五期酒店和停車樓	海南生態軟件園	海南省澄邁縣老城經濟開發區 南一環路東延線0.7公里處南側地段	10%	61,622

主要物業信息(續)

B	C		D	G	E			F
已取得 土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持作本集團自 用的建築面積 (平方米)	不可及 不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	地下 建築面積 ⁽⁹⁾ (平方米)	可供銷售建築面積 ⁽⁶⁾			可租賃 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾ (平方米)
					已售 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁸⁾ (平方米)	可售 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾ (平方米)	
148,271	148,271		1,189		130,620	164	543	15,755
114,860	125,510		1,444	11,769	112,956		461	
130,260	151,090		1,363	23,177	128,896			
393,390	424,870		3,997	34,946	372,472	164	1,004	15,755
198,119	198,119				191,197			6,922
3,546	3,546							3,546
1,122	1,122						1,122	
3,683	3,683				784			2,899
206,471	206,471	-	-	-	191,982	-	1,122	13,367
3,988,819	4,599,984	35,490	62,103	611,850	3,113,949	12,482	459,769	305,025
590,854	590,854	32,686			385,519	-	64,250	108,399
53,581	53,581	53,581		8,042				

主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	實際/估計 竣工日期 ⁽²⁾ (月/年)
II	開發中項目 產業園				
1	黃石聯合科技城一期	黃石光谷聯合	湖北省黃石市黃金山工業新區寶山路與金山大道交匯處	100%	1/6/2020
2	合肥金融港	合肥光谷聯合	安徽省合肥市徽州大道與楊子江路交匯處	100%	30/6/2020
3	青島光谷國際海洋信息港1.2區	青島光谷聯合	山東省青島市峨嵋山路396號	100%	1/5/2020
4	鄂州光谷聯合科技城一期(B9B10)	湖北科技加速器	湖北省鄂州市葛店開發區高新三路	80%	1/9/2020
5	西安產業園	中國電子西安產業園	陝西省西安市草灘十路西側、尚稷路北側	74%	1/7/2020
6	長沙中電軟件園(B/C/D區)	長沙中電產業園發展有限公司	湖南省長沙市高新區岳麓大道	100%	1/9/2020
7	成都芯谷	成都芯谷產業園發展有限公司	四川省成都市東升街道豐樂社區1組、彭鎮光榮社區7組	80%	30/11/2020
8	洛陽軍民融合產業發展加速中心	洛陽中電光谷信息港實業有限公司	河南省洛陽市洛龍區關林路與龍山線交叉口	70%	30/7/2020
9	溫州產業園	中國電子溫州產業園	浙江省溫州市溫州經濟技術開發區金海園區	95%	1/12/2020
10	瀋陽創客公社	瀋陽光谷聯合	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與沈北路交匯處	100%	1/6/2020
	小計				
11	寧波杭州灣蔚藍海岸	寧波卓越光谷置業有限公司	浙江省	31%	30/08/2021

已標註各欄之間的關係：

$$(A)=(C)+(D)+(E)+(F)+(G)$$

$$(B)=(C)+(D)+(E)+(F)$$

主要物業信息(續)

A	B	C		D	G	E 可供銷售建築面積 ⁽⁶⁾			F
總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	已取得 土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	持作本集團 自用的 建築面積 (平方米)	不可售及 不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	地下 建築面積 ⁽³⁾⁽⁹⁾ (平方米)	已售 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁸⁾ (平方米)	可售 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾ (平方米)	可租賃 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾ (平方米)
38,404	37,710				694			37,710	
169,525	71,587		8,399	2,278	97,938			43,106	17,805
16,506	16,506		16,506						
33,065	33,065							33,065	
39,157	39,157							39,157	
254,608	206,133				48,475	12,223		193,910	
56,905	45,753				11,152	12,314		33,439	
55,380	55,380					14,938		40,442	
275,559	270,971		3,671		4,588	83,680		183,620	
47,295	36,717		10,573		10,578			26,144	
986,404	812,979	-	39,150	2,278	173,425	123,155	-	630,593	17,805
755,889	602,831			37,282	153,058	64,210	179,311	322,027	

已標註各欄之間的關係：

$$(A)=(C)+(D)+(E)+(F)+(G)$$

$$(B)=(C)+(D)+(E)+(F)$$

主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	實際/估計 竣工日期 ^(a) (月/年)
III	規劃作未來開發項目 產業園				
1	武漢研創中心三期-鳴鴻	武漢鳴鴻	湖北省武漢市光谷大道與 楊橋湖大道交匯處	100%	1/5/2020
2	武漢研創中心三期-匯盛	湖北匯盛	湖北省武漢市光谷大道與 楊橋湖大道交匯處	100%	1/5/2020
3	青島光谷軟件園1.7區	青島光谷聯合	山東省青島市峨嵋山路396號	100%	1/5/2020
4	青島海洋科技園一期	青島光谷聯合	山東省青島市青島經濟技術開發區 長江西路以南、江山南路以西、 濱海大道以北	100%	1/12/2020
5	鄂州光谷聯合科技城一期(B地塊)	湖北科技加速器	湖北省鄂州市葛店開發區高新三路	80%	1/9/2020
6	黃石聯合科技城一期	黃石光谷聯合	湖北省黃石市黃金山工業新區寶山路與 金山大道交匯處	100%	1/12/2020
7	黃岡光谷聯合科技城	黃岡光谷聯合	湖北省黃岡市黃州區中環路與 新港北路交界	70%	1/6/2020
8	西安產業園	中國電子西安產業園	陝西省西安市草灘十路西側、 尚稷路北側	74%	1/12/2020
9	長沙中電軟件園	長沙中電產業園發展 有限公司	長沙高新區岳麓大道	100%	30/6/2020
10	上海物聯港	上海華悅投資發展有 限公司	松江區松江工業園101街坊114/1丘	100%	1/1/2020

主要物業信息(續)

A	B	C	D	G	E 可供銷售建築面積 ⁽⁶⁾			F	
總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	已取得 土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	持作本集團 自用的 建築面積 (平方米)	不可售及 不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	地下 建築面積 ⁽³⁾⁽⁹⁾ (平方米)	已售 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁸⁾ (平方米)	可售 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾ (平方米)	可租賃 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾ (平方米)
57,113	50,003			200	7,110			49,803	
57,155	50,003			200	7,152			49,803	
184,395	130,244			9,712	54,151			120,532	
197,050	167,050		6,800		30,000			160,250	
201,422	195,994				5,428			195,994	
93,524	93,524							93,524	
69,775	69,775							69,775	
60,555	60,555							60,555	
124,954	104,258		4,595		20,696			73,396	26,267
276,354	207,300				69,054			207,300	

主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	實際/估計 竣工日期 ⁽²⁾ (月/年)
11	成都芯谷	成都芯谷產業園發展有限公司	四川省成都市東升街道豐樂社區1組。 彭鎮光榮社區7組	80%	30/11/2020
12	洛陽軍民融合產業發展加速中心	洛陽中電光谷信息港實業有限公司	河南省洛陽市洛龍區關林路與 龍山線交叉口	70%	31/12/2020
小計					
13 ⁽¹⁾	海南生態軟件業園(A、C、E、G地塊)	海南生態軟件園	海南省澄邁縣老城經濟開發區南一環路 東延線0.7公里處南側地段	10%	1/10/2020
14	寧波杭州灣蔚藍海岸	寧波卓越光谷置業有限公司	杭州灣新區濱海六路北，中興一路東	31%	10/01/2023
I至III總計					

主要物業信息(續)

A	B	C		D	G	E 可供銷售建築面積 ⁽⁶⁾			F
總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	已取得 土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	持作本集團 自用的 建築面積 (平方米)	不可售及 不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	地下 建築面積 ⁽³⁾⁽⁹⁾ (平方米)	已售 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁸⁾ (平方米)	可售 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾ (平方米)	可租賃 建築面積 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾ (平方米)
537,597	415,600				121,997			373,579	42,021
42,657	36,127		8,887	7,176	6,530			20,064	
1,902,551	1,580,432	-	20,282	17,288	322,119	-	-	1,474,574	68,289
439,067	439,067							439,067	
670,553	426,290			19,864	244,263			406,425	
10,007,610	8,494,853	5,244,419	181,189	138,816	1,512,757	3,686,834	191,793	3,796,704	499,518

主要物業信息(續)

附註：

- 1 項目的估計竣工日期反映本集團按照其就項目目前發展計劃的最佳估計。
- 2 有關各竣工物業的「總建築面積」按我們已取得許可證的該項目的竣工驗收備案證明所提供的數據得出，或在若干情況下則按我們的內部記錄及根據獨立報告作出的估計。各開發中項目的相關「總建築面積」按(i)有關該項目的建築工程施工許可證(我們已就該項目取得許可證但尚未取得竣工驗收備案證明)，(ii)有關該項目的建設工程規劃許可證(我們已就該項目取得建設工程規劃許可證但尚未取得建築工程施工許可證)，或(iii)我們的內部記錄及估計所提供的數據得出，包括設施的應佔價值。
- 3 「竣工建築面積」以相關政府部門的房產證、施工及規劃許可證、測量報告或竣工驗收備案證明所提供的數字為基準。
- 4 物業的「不可售及不可租賃建築面積」包括用作公攤停車位及其他配套設施的若干地上範圍的建築面積。
- 5 以下數據基於我們的內部記錄及估計：(a)「已售建築面積」，(b)「預售建築面積」，(c)「可售建築面積」，(d)「可租賃建築面積」，及(e)「地下建築面積」。
- 6 「可租賃建築面積」指我們為經常性租金收入而持有及租賃的各項目投資物業的總建築面積。
- 7 各竣工項目的「可售建築面積」指我們用於銷售但並未售出的建築面積；各開發中項目的「可售建築面積」指我們指定作銷售的估計建築面積，即根據預售許可證可租或可售的建築面積，或如尚未取得預售許可證，則為我們的內部記錄及估計。
- 8 「預售建築面積」數字基於內部記錄。物業在簽立具約束力銷售協議時即為預售。
- 9 物業的「地下建築面積」包括用作車位及其他配套設施(包括貯物室、設備設施及供電站)的若干地庫範圍的建築面積。除麗島花園外，我們概無有關旗下項目的地下車位的產權或土地使用權，惟根據相關施工及規劃許可證及武漢當地一般慣例所擁有的使用權除外。我們擁有麗島花園地下車位的業權。
- 10 總建築面積3,083平方米不包括興建防火絕緣構築物的總建築面積。計及該構築物的總建築面積，總建築面積將為3,546平方米。
- 11 於2019年12月31日，本公司擁有人應佔10%權益。



致中電光谷聯合控股有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

意見

我們已審計的內容

中電光谷聯合控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)列載於第122至225頁的合併財務報表，包括：

- 於2019年12月31日的合併財務狀況表；
- 截至該日止年度的合併損益表；
- 截至該日止年度的合併全面收益表；
- 截至該日止年度的合併股權變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，合併財務報表已根據國際財務報告準則真實而中肯地反映了貴集團於2019年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據國際審計準則進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

獨立性

根據國際會計師職業道德準則理事會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「國際理事會守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行國際理事會守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時處理。我們不會對這些事項提供單獨意見。

我們的審計工作已識別的關鍵審計事項概述如下：

- 隨時間確認物業銷售所得收入
- 投資物業估值

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>隨時間確認物業銷售所得收入</p> <p>請參閱合併財務報表的附註4「重要會計估計及判斷」及附註5「收入及分部資料」。</p> <p>當 貴集團在履行銷售合約責任過程中提供客戶同時獲得且消耗所帶來的所有利益，或 貴集團創建和增強由客戶控制的資產，或 貴集團並未創建具有替代用途之資產且 貴集團迄今對已履約付款具有可強制執行付款權利時，物業銷售所得收入將隨時間確認。否則，收益於買方取得竣工物業控制權之某一時間點確認。截至2019年12月31日止年度， 貴集團自物業銷售所得收入為人民幣1,675.1百萬元，其中人民幣390.4百萬元隨時間確認。</p>	<p>為處理該關鍵審計事項，我們執行的審計程序如下：</p> <p>在評估管理層就 貴集團於該等隨時間確認的銷售合約是否有可強制執行付款權利的判斷的適當性時，我們已經：</p> <ol style="list-style-type: none">理解及估計管理層於識別及分類銷售合約是否附有付款權利的程序。審閱銷售合約樣本的重要條款，以評估根據合約條款而存在之付款權利。獲得及審閱 貴集團內部律師的意見，尤其是內部律師對適用法律的詮釋及其評估可強制執行付款權利的含義。與行業慣例相比。

關鍵審計事項

由於與客戶的合約限制，貴集團不得更改或替換物業單位或將物業單位重新定向為另一用途，因此物業單位對貴集團並無其他用途。惟是否存在可強制執行的付款權利取決於銷售合約條款及適用於合約的適用法律詮釋。有關決定需要重大判斷。管理層根據內部律師詮釋及參考行業慣例作出判斷，將銷售合約分類為有付款權利及無付款權利的合約。

就隨時間確認物業銷售所得收入而言，貴集團在報告日期根據已完成履約責任的進度確認收入。該進度乃參考貴集團完成履約義務而付出的努力或投入並參考合約中各物業單位截至報告期末已產生的合約成本佔總預算成本之比例衡量。貴集團根據物業類型、總建築面積及可售樓面面積計算成本分配。於釐定估計總成本的完整性以及於報告日期完全履行履約責任所取得進展的準確性時需要作出重大判斷及估計。

由於涉及重大判斷及估計，隨時間確認物業銷售所得收入為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就估計總成本的完整性以及完全履行履約責任所取得進展的準確性，我們已經：

- (i) 將已完成項目的實際開發成本與管理層較早前對總開發成本進行之估算比較，以評估管理層在進行成本估算時之經驗和能力。
- (ii) 理解、評估和驗證物業單位的成本數據生成之內部監控。
- (iii) 評估成本分配基準的合理性。
- (iv) 按樣本基準通過以下程序測試估計開發總成本的完整性及完全履行履約責任所取得進展的準確性：
 - 將項目和物業單位的估計總開發成本與管理層批准的預算比較。
 - 測試因追查證明文件及外部監督工程師報告(如適用)所產生之開發成本。
 - 檢查計算物業單位成本分配及進度時，數學上之準確性。

我們發現，用於釐定貴集團是否具有可強制執行付款權利、估計總成本的完整性，以及於報告日期完全履行履約責任所取得進展的準確性時需要作出重大判斷及估計，均可通過現有證據得到支持。

關鍵審計事項

投資物業估值

請參閱合併財務報表的附註4「重要會計估計及判斷」及附註17「投資物業」。

貴集團的投資物業按公允價值模式計量，於2019年12月31日列值為約人民幣3,651.3百萬元，截止該日止年度的公允價值收益為約人民幣155.7百萬元。投資物業的公允價值由貴集團根據其委聘的外聘估值師所進行的估值釐定。

貴集團的投資物業組合包括已竣工的投資物業、在建中的投資物業及已經或計劃以經營方式分租的有關物業租賃的使用權資產。

- 已竣工的投資物業：此等物業的估值來自投資法及直接比較法兩者的平均數。就投資法而言，有關關鍵假設包括年期回報率、復歸回報率及市場月租金。就直接比較法而言，有關關鍵假設為估計每平方米價格，並參考近日成交的可資比較物業，就主要特性(例如但不限於地點及物業規模)的差異作出調整。
- 在建中的投資物業：此等物業的估值採用餘值法取得。有關關鍵假設包括年期回報率、復歸回報率、市場月租金、估計每平方米價格、竣工所需開發成本及開發商利潤率。
- 已經或計劃以經營方式分租的有關物業租賃的使用權資產：此等物業的估值採用收入法取得。就收入法而言，有關關鍵假設包括年期回報率、復歸回報率及市場月租金。

所有有關關鍵假設均受到當時市況及貴集團各項物業的特點影響。

我們關注這一領域是因為投資物業在合併財務報表中所佔比例重大，並且應用於估值的相關關鍵假設涉及重大判斷和估計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們的審計程序包括：

- (i) 我們評估貴集團委聘的外聘估值師是否有才能、能力及是否客觀。
- (ii) 我們取得各項物業的估值報告，並評估所應用的估值方法是否適當。
- (iii) 通過獨立收集和分析市場上具有相似特性的可資比較物業的數據，例如位置與規模，我們評估了所選投資性物業估值中使用的相關關鍵假設的合理性，包括年期回報率、復歸回報率、市場月租金、估計每平方米價格和開發商利潤率。
- (iv) 我們將選定的在建投資物業的關鍵假設及預估竣工所需開發成本與批准的預算進行了比較核查，並將已批准預算通過與貴集團已竣工投資物業的實際成本比較確認其合理性。

鑑於上文所述，我們認為可通過現有證據得到支持管理層對有關關鍵假設作出的重大判斷及估計。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年度報告內的所有信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息出現重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們的意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照國際審計準則進行審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們可能單獨或共同影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據國際審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷及保持了專業懷疑的態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲得充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團的內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露，或倘有關的披露不足，則我們應修改意見。我們的結論是基於核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評估合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯地反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了審計的計劃範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。除非法律法規不允許公開披露這些事項，我們在核數師報告中描述這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為彭浩賢。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2020年5月7日

合併損益表

截至12月31日止年度			
	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	5	3,376,865	3,001,137
銷售成本	9	(2,301,582)	(1,965,066)
毛利		1,075,283	1,036,071
其他收入及收益－淨額	8	275,181	223,890
銷售及分銷開支	9	(116,908)	(86,107)
行政開支	9	(335,194)	(295,294)
財務及合約資產之減值虧損淨額	9	(23,903)	(3,480)
投資物業公允價值收益	17	155,677	57,411
經營利潤		1,030,136	932,491
財務收入	11	101,538	67,680
財務成本	11	(262,710)	(177,591)
財務成本淨額		(161,172)	(109,911)
分佔聯營公司利潤	12(b)	45,297	64,336
分佔合營企業利潤	12(b)	42,474	16,777
除所得稅前利潤		956,735	903,693
所得稅開支	13	(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)	14	7.44	7.07

上述合併全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

合併全面收益表

截至12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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)
年度全面收益總額	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
年度全面收益總額	599,831	428,658

上述合併全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

合併財務狀況表

		於12月31日	
	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	440,962	454,026
使用權資產	16	73,850	–
投資物業	17	3,651,261	2,566,060
土地使用權		–	3,394
無形資產	18	35,834	6,475
於聯營公司之投資	12(b)	1,554,483	1,517,876
於合營企業之投資	12(b)	182,591	190,117
透過損益按公允價值計量之財務資產	20	307,926	235,127
貿易及其他應收款項	24	82,367	231,581
遞延所得稅資產	30	59,396	32,714
		6,388,670	5,237,370
流動資產			
開發中物業	21	2,508,986	2,356,821
持有待售竣工物業	22	3,066,529	2,399,282
存貨及訂約在建工程	23	70,020	72,832
貿易及其他應收款項	24	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財務資產	20	75,000	30,500
合約資產	5(d)	1,605,396	785,452
原始期限超過三個月之銀行存款	19	41,226	15,637
受限制現金	25	349,146	418,883
現金及現金等價物	26	1,653,463	1,927,200
		11,226,836	9,943,224
流動負債			
合約負債	5(d)	337,243	366,293
貿易及其他應付款項	27	3,462,790	2,368,346
公司債券	28	1,280,239	1,069,185
銀行及其他借款	29	1,911,461	1,878,085
租賃負債	16	69,692	–
即期所得稅負債		364,928	352,261
遞延收益之流動部份	31	11,944	4,706
		7,438,297	6,038,876
流動資產淨值		3,788,539	3,904,348
總資產減流動負債		10,177,209	9,141,718

合併財務狀況表(續)

於12月31日			
	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動負債			
公司債券	28	-	795,739
銀行及其他借款	29	1,538,039	1,048,543
租賃負債	16	496,976	-
遞延所得稅負債	30	442,412	327,645
遞延收益之非流動部分	31	107,491	42,355
		2,584,918	2,214,282
資產淨值			
		7,592,291	6,927,436
權益			
股本	32	623,048	626,839
庫存股	32	(121,056)	(132,417)
儲備	33	2,897,733	3,051,428
保留盈利	34	3,208,519	2,556,537
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
總權益		7,592,291	6,927,436
總權益及非流動負債		10,177,209	9,141,718

上述合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

董事會於2020年3月24日批准第122頁至第129頁的財務報表，並由以下董事代表董事會簽署。

黃立平
董事

胡斌
董事

合併股權變動表

附註	本公司擁有人應佔											
	股本 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	物業重估			儲備總額 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
					儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元					
於2019年1月1日按原先呈列之結餘	626,839	(132,417)	2,034,552	35,669	49,772	384,456	546,979	3,051,428	2,556,537	6,102,387	825,049	6,927,436
採用國際財務報告準則第16號調整，除稅後	-	-	-	-	-	-	-	-	111,686	111,686	21,948	133,634
於2019年1月1日經重列之權益總額	626,839	(132,417)	2,034,552	35,669	49,772	384,456	546,979	3,051,428	2,668,223	6,214,073	846,997	7,061,070
年度全面收益總額	-	-	-	5,648	-	-	-	5,648	569,272	574,920	24,911	599,831
與擁有人進行交易，直接於權益確認												
提取至法定儲備	-	-	-	-	-	28,976	-	28,976	(28,976)	-	-	-
業務合併產生之非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000	50,000
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,058	69,058
與非控股權益之交易	-	-	-	-	-	-	(8,079)	(8,079)	-	(8,079)	(1,721)	(9,800)
股息	-	-	(166,640)	-	-	-	-	(166,640)	-	(166,640)	(3,290)	(169,930)
回購股份	-	(4,400)	-	-	-	-	-	-	-	(4,400)	-	(4,400)
股份註銷	(3,791)	15,761	(11,970)	-	-	-	-	(11,970)	-	-	-	-
附屬公司清盤	-	-	-	-	-	-	(1,630)	(1,630)	-	(1,630)	(1,908)	(3,538)
與擁有人進行之交易總額，直接於權益確認	(3,791)	11,361	(178,610)	-	-	28,976	(9,709)	(159,343)	(28,976)	(180,749)	112,139	(68,610)
於2019年12月31日的結餘	623,048	(121,056)	1,855,942	41,317	49,772	413,432	537,270	2,897,733	3,208,519	6,608,244	984,047	7,592,291

合併股權變動表(續)

附註	本公司擁有人應佔										非控股	
	股本	庫存股	股份溢價	匯兌儲備	物業重估 儲備	法定儲備	其他儲備	儲備總額	保留盈利	總計	權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	634,716	(122,469)	2,200,925	212,805	34,894	339,189	602,889	3,390,702	2,100,562	6,003,511	857,234	6,860,745
採用國際財務報告準則第9號調整，除稅後	-	-	-	-	-	-	-	-	(47,147)	(47,147)	(2,631)	(49,778)
採用國際財務報告準則第15號調整，除稅後	-	-	-	-	-	-	-	-	7,335	7,335	2,295	9,630
於2018年1月1日(經重列)	634,716	(122,469)	2,200,925	212,805	34,894	339,189	602,889	3,390,702	2,060,750	5,963,699	856,898	6,820,597
年度全面收益總額	-	-	-	(177,136)	14,878	-	-	(162,258)	541,486	379,228	49,430	428,658
與擁有人進行交易，直接於權益確認												
提取至法定儲備	-	-	-	-	-	45,699	-	45,699	(45,699)	-	-	-
業務合併產生之非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,789	40,789
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68,496	68,496
非控股權益削減部分股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,022)	(3,022)
與非控股權益之交易	-	-	-	-	-	-	(53,074)	(53,074)	-	(53,074)	(180,426)	(233,500)
股息	35	-	(129,370)	-	-	-	-	(129,370)	-	(129,370)	(7,200)	(136,570)
回購股份	-	(54,828)	-	-	-	-	-	-	-	(54,828)	-	(54,828)
股份註銷	(7,877)	44,880	(37,003)	-	-	-	-	(37,003)	-	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(432)	(2,836)	(3,268)	-	(3,268)	84	(3,184)
與擁有人進行之交易總額，直接於權益確認												
	(7,877)	(9,948)	(166,373)	-	-	45,267	(55,910)	(177,016)	(45,699)	(240,540)	(81,279)	(321,819)
於2018年12月31日的結餘	626,839	(132,417)	2,034,552	35,669	49,772	384,456	546,979	3,051,428	2,556,537	6,102,387	825,049	6,927,436

上述合併股權變動表應與隨附附註一併閱讀。

合併現金流量表

截至12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得／(所用)現金	36	662,801	(155,570)
已付所得稅		(273,099)	(198,568)
經營活動所得／(所用)現金流量		389,702	(354,138)
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司，扣除所收取現金	6	22,324	34,066
出售附屬公司所得款項，扣除所收取現金	7	81,654	7,466
已收利息		101,538	74,103
出售投資物業所得款項		157,168	103,420
出售物業、廠房及設備所得款項		7,492	811
出售透過損益按公允價值計量之財務資產所得款項	20	97,501	695,420
購買透過損益按公允價值計量之財務資產	20	(132,643)	(545,921)
於聯營公司之投資		(99,545)	(289,744)
於合營企業之投資		–	(364,018)
已收股息		20,000	44,903
出售聯營公司所得款項		45,460	–
出售若干股權預付款項		–	7,200
合營企業削減股本所得款項		–	29,346
購買物業、廠房及設備	15	(76,976)	(69,719)
購買投資物業	17	(275,957)	(95,869)
出售收購若干股權預付款項的所得款項		–	81,628
收購若干股權的預付款項		–	(600)
收購若干物業的預付款項		–	(67,895)
購買無形資產	18	(31,285)	(1,323)
原到期日超過三個月的銀行存款(增加)／減少		(25,589)	56,591
給予關聯方及第三方之貸款		(160,422)	(1,048,557)
關聯方及第三方所償還貸款		306,731	645,823
受限制現金減少		–	5,010
投資活動所用現金流量		37,451	(697,859)

合併現金流量表(續)

截至12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
銀行及其他借款所得款項		2,562,700	2,554,380
發行公司債券所得款項	28	450,000	440,000
受限制現金(增加)/減少		(85,689)	33,553
償還公司債券		(1,100,000)	–
償還銀行及其他借款		(2,045,021)	(1,907,940)
應付關聯方及第三方貸款所得款項		–	365,295
償還應付關聯方及第三方貸款		–	(80,501)
回購股份之付款	32	(4,400)	(54,828)
已付利息		(335,101)	(218,424)
支付予本公司擁有人的股息	35	(166,640)	(129,370)
支付予非控股權益的股息		(3,290)	(7,200)
非控股權益注資		69,058	68,496
就進一步收購非控制性權益所持附屬公司的股權支付之代價	33(c)	(9,800)	(233,500)
非控股權益削減部分股本		–	(3,022)
租金的本金成分		(39,396)	–
融資活動(所用)/所得現金流量		(707,579)	826,939
現金及現金等價物減少淨額		(280,426)	(225,058)
於年初之現金及現金等價物		1,927,200	2,133,597
匯率變動的影響		6,689	18,661
於年末之現金及現金等價物		1,653,463	1,927,200

上述合併現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

1 一般資料

中電光谷聯合控股有限公司(「本公司」)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，此等合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。此等合併財務報表已於2020年3月24日獲董事會批准發佈。

2 主要會計政策概要

用於編製本合併財務報表的主要會計政策載列如下。除另有註明外，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基準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

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.3 本集團採納之新訂及經修訂準則(續)

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。新會計政策於附註2.29披露。

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 主要會計政策概要(續)

2.2 會計政策變更(續)

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，本集團依據其應用香港會計準則第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
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	462,488
於2019年1月1日確認的租賃負債	462,488
其中：	
－流動租賃負債	46,840
－非流動租賃負債	415,648

2 主要會計政策概要(續)

2.2 會計政策變更(續)

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

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111,686,000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。

2 主要會計政策概要(續)

2.3 合併原則及權益會計法

2.3.1 附屬公司

附屬公司指本集團擁有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體活動的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起合併。附屬公司自控制權終止日起終止合併。

本集團採用收購會計法將業務合併入賬(參閱附註2.3)。

集團內公司間交易、結餘及集團公司之間交易的未變現收益會予以對銷。除非有關交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦會予以對銷。附屬公司的會計政策已於需要時作出變動，以確保與本集團所採納的政策保持一致。

附屬公司業績及股本中的非控股權益分別於合併損益表、全面收益表、股權變動表及資產負債表中單獨呈列。

2.3.2 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但對其並無控制權或共同控制權的所有實體。於一般情況下，集團持有20%至50%的投票權。於初步按成本確認後，於聯營公司的投資乃以權益會計法入賬(見下文附註2.3.4)。

2.3.3 合營安排

根據國際財務報告準則第11號「合營安排」，於合營安排的投資分類為共同經營或合營企業。有關分類視乎每名投資者的合約權利和責任(而非合營安排的法律結構)而定。本集團擁有合營企業。

於合併資產負債表內初步按成本確認後，於合營企業的權益使用權益法入賬(見下文附註2.3.4)。

2 主要會計政策概要(續)

2.3 合併原則及權益會計法(續)

2.3.4 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後經調整以於損益中確認本集團應佔被投資方收購後的損益及於其他全面收益中確認本集團應佔被投資方其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司及合營企業的股息確認為投資賬面值扣減。

倘本集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營企業間交易的未變現收益以本集團於該等實體的權益為限予以對銷。除非有關交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予以對銷。權益入賬被投資方的會計政策已於需要時作出變動，以確保與本集團所採納的政策保持一致。

權益入賬投資的賬面值根據附註2.11所述政策進行減值測試。

2.3.5 所有者權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。所有者權益變動導致控股與非控股權益賬面值的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而終止合併入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公允價值計量，而賬面值變動於損益確認。公允價值為作為聯營公司、合營企業或財務資產就保留權益的其後入賬而言的初始賬面值。此外，先前在其他全面收益中確認與該實體有關的任何數額按猶如本集團已直接出售相關資產或負債的方式入賬。這意味著先前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益，或轉撥至適用國際財務報告準則指定／許可的另一個權益類別。

倘合營企業或聯營公司的所有者權益被削減但仍保留共同控制權或重大影響力，僅按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

2 主要會計政策概要(續)

2.4 業務合併

本集團採用收購會計法就所有業務合併入賬，不論是否已收購權益工具或其他資產。收購一間附屬公司所轉讓的代價包括：

- 已轉讓資產的公允價值
- 被收購業務前擁有人所產生的負債
- 本集團發行的股權
- 或然代價安排產生的任何資產或負債的公允價值，及
- 先前存在於附屬公司的任何股權的公允價值。

於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日期的公允價值計量(少數例外情況除外)。本集團根據逐項收購基準，按公允價值或按非控股權益所佔收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

- 已轉讓代價，
- 於被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 之前於被收購實體的任何股權於收購日期的公允價值

超出所收購可識別資產淨值的公允價值的金額入賬為商譽。倘該等金額少於已收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則該差額直接於損益確認為議價收購。

或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將按公允價值重新計量，而公允價值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值為於收購日期重新計量的公允價值。該重新計量所產生的任何盈虧於損益確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.5 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本與減值之差別賬。成本計及投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收股息及應收股息入賬。

若附屬公司投資的股息超出宣派股息期內附屬公司的全面收益總額，或若獨立財務報表內投資的賬面值超出合併財務報表內被投資方的資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須於收取來自該等投資的股息後，進行附屬公司投資的減值測試。

2.6 分部報告

經營分部按照與向主要經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式呈報。負責分配資源和評估經營分部表現的主要經營決策者被認定為作出策略性決定的本集團最高級行政管理人員。

2.7 外幣折算

(a) 功能及列報貨幣

本集團各實體的財務報表所列的項目均以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司之功能貨幣為港元(「港元」)。本公司主要附屬公司乃於中國註冊成立，而該等附屬公司將人民幣作為其功能貨幣。本集團決定以人民幣呈列其合併財務報表(除另行列明者外)。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值之日期的現行匯率換算為功能貨幣。除符合在其他全面收益中遞延入賬的合資格現金流量套期和合資格淨投資套期外，結算此等交易產生的匯兌收益及虧損以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率折算產生的匯兌收益及虧損於損益表確認。

與借款和現金及現金等價物有關的匯兌收益及虧損於損益表內的「財務收入或開支」中列報。所有其他匯兌收益及虧損於損益表內的「其他收入及收益／(虧損)－淨額」中列報。

2 主要會計政策概要(續)

2.7 外幣折算(續)

(b) 交易及結餘(續)

分類為可供出售的以外幣計值的債務證券的公允價值變動乃以證券的攤銷成本變動與證券賬面值的其他變動產生的折算差額分析。有關攤銷成本變動的折算差額於損益確認，及賬面值的其他變動於其他全面收益確認。

非貨幣財務資產及負債(例如透過損益按公允價值持有的權益)的折算差額於損益內確認為公允價值損益的一部分。非貨幣財務資產(例如分類為可供出售的權益)的折算差額計入其他全面收益。

(c) 集團公司

本集團功能貨幣與列報貨幣不一致的所有集團實體(當中各實體的貨幣並非嚴重通脹經濟體系的貨幣)，其業績和財務狀況均按以下方法折算為列報貨幣：

- 每份資產負債表的資產及負債均按結算日的收市匯率折算；
- 每份損益表的收入及開支均按平均匯率折算(除非該平均值並非交易日通行匯率累積影響的合理約數，則在此情況下，收入及開支按交易日的匯率折算)；及
- 產生的所有匯兌差額於其他全面收益確認。因收購海外實體產生的商譽及公允價值調整視為海外實體資產和負債，並按收市匯率折算。產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.8 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括收購項目直接應佔開支。

後續成本僅於很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，且該項目的成本能可靠計量時，方會計入資產的賬面值或確認為一項單獨資產(如適用)。被替換部分的賬面值不再確認。所有其他維修及維護在其產生的財政期間內於損益表扣除。

物業、廠房及設備的折舊以直線法於其估計可用年期內將成本分攤至其剩餘價值，估計可用年期如下：

樓宇	20至30年
機器	3至10年
汽車	5至10年
家具、辦公設備及其他	3至10年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行檢討，及在適當時調整。倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.11)。

在建工程指物業、廠房及設備所產生的直接建造成本減任何減值虧損。在建工程於有關資產竣工及可供使用前不計提折舊。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

當物業用途由業主自用改為投資物業時，則有關物業按公允價值重新計量並重新分類為投資物業。該重新計量所產生的任何收益於損益內確認，惟以撥回先前就該特定物業作出的減值虧損為限，任何收益餘額則於其他全面收益內確認，並於權益的重估儲備內呈列。任何虧損即時於損益內確認。

出售的收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並於損益內入賬。當重估價值的資產出售時，集團政策為就該等資產將計入其他儲備的任何款項均轉撥至保留盈利。

2 主要會計政策概要(續)

2.9 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇，該等物業並非由本集團佔用，而是為賺取長期租金收入或資本增值或同時為此兩個目的而持有。投資物業亦包括在建中或開發中以待日後用作投資物業的物業。根據經營租賃持有的土地於符合其他有關投資物業的定義時入賬為投資物業。投資物業初步按成本計量，當中包括相關交易成本及貸款成本(如適用)。初始確認後，投資物業會按公允價值列賬，亦即於各報告日由外聘估值師釐定的公開市場估價。公允價值根據就特定資產的任何性質、地點或狀況差異作出調整(如需要)後的活躍市價釐定。公允價值變動於損益表內的「投資物業公允價值收益」下記錄為估值損益的部分。倘開發中物業或持有待售竣工物業的項目由於用途有變而成為投資物業，則有關物業於當日的公允價值與其之前的賬面值之間的任何差異於損益表內的「投資物業公允價值收益」下確認為估值損益。

2.10 無形資產

2.10.1 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及之前於被收購方之任何股權於收購日期之公允價值超出已收購可識別資產淨值之公允價值之差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現潛在的減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允價值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

2 主要會計政策概要(續)

2.10 無形資產(續)

2.10.2 電腦軟件

與保養電腦軟件程序有關的成本於產生時確認為開支。資本化為軟件產品部分的直接應佔成本包括軟件開發僱員成本及相關間接費用的適當部分。

其他不符合該等標準的開發開支於產生時確認為開支。之前確認為開支的開發成本不會於其後的期間確認為資產。

確認為資產的電腦軟件開發成本於其介乎3至10年的估計使用年期內攤銷。

2.11 非財務資產減值

商譽及並無明確可用年期的無形資產毋須攤銷，但每年須就減值進行測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密測試。其他資產於出現事件或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，進行減值測試。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的數額確認。可收回金額乃扣除出售成本後的資產公允價值與使用價值的較高者。於評估減值時，資產按可獨立識別現金流入的最低層次分組，有關現金流入大致上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)的現金流入。出現減值的非財務資產(商譽除外)將於各報告期末進行檢討以確定其減值能否撥回。

2.12 投資及其他財務資產

2.12.1 分類

本集團將其財務資產分類為以下計量類別：

- 其後按公允價值(透過其他全面收益或透過損益)計量的財務資產，及
- 按攤銷成本計量的財務資產。

該分類取決於管理財務資產的實體業務模式及現金流量的合約條款。就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益列賬。並非持作買賣的股本工具投資將取決於本集團是否於初步確認時作出不可撤銷的選擇，以按公允價值計入其他全面收益的股本投資。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方對債務投資進行重新分類。

2 主要會計政策概要(續)

2.12 投資及其他財務資產(續)

2.12.2 確認及終止確認

常規買賣財務資產乃於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。倘收取財務資產現金流量的權利屆滿或轉移，且本集團已將所有權絕大部分風險及回報轉移，則終止確認財務資產。

2.12.3 計量

本集團於初步確認時按公允價值計量財務資產，若財務資產並非按公允價值計入損益，則需加上收購該財務資產直接產生的交易成本。按公允價值於損益中列賬的財務資產交易成本於損益中支銷。

釐定具有嵌入衍生工具的財務資產現金流量是否僅為支付本金及利息時，應整體考慮財務資產。

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 按攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。該等財務資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)列示。虧損撥備於損益表內作為單獨項目列示。
- 按公允價值計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及出售財務資產而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按公允價值計入其他全面收益計量。賬面值變動乃透過其他全面收益確認，惟就確認減值收益或虧損而言，利息收入及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認財務資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損將自權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。該等財務資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)列示，而減值開支於損益表內作為單獨項目列示。

2 主要會計政策概要(續)

2.12 投資及其他財務資產(續)

2.12.3 計量(續)

債務工具(續)

- 按公允價值計入損益：不符合攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益標準的資產按公允價值透過損益計量。其後按公允價值計入損益計量的債務投資產生的收益或虧損於損益內確認並於其產生期間於其他收益／(虧損)內以淨值列示。

股本工具

本集團其後按公允價值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列股本投資的公允價值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公允價值收益及虧損不再重新分類至損益。當本集團已確立收取付款的權利時，此類投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

透過損益按公允價值計量的財務資產的公允價值變動於損益表(如適用)其他收益／(虧損)中確認。按公允價值計入其他全面收益計量的股本投資的虧損撥備(及虧損撥備撥回)不會與公允價值的其他變動分開呈報。

2.12.4 減值

本集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本列賬及按公允價值計量其他全面收益計量的債務工具相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就貿易應收款項而言，本集團採用國際財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期全期虧損將自初步確認應收款項起確認。

2.13 抵銷財務工具

倘若擁有可依法執行的權利以將已確認金額抵銷，且有意按淨額結付，或同時變現資產及償付負債，則財務資產及負債會被抵銷，而其淨額會於資產負債表列報。該可依法執行的權利不得因日後事件而變得不確定，而且須於正常業務過程中及於本公司或對手方違約、無償付能力或破產時仍可依法執行。

2 主要會計政策概要(續)

2.14 開發中物業

開發中物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值按於日常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用可變動銷售開支及預期竣工成本，或按管理層根據當時市況作出的估計釐定。

物業發展成本包括於建築期間產生的土地使用權成本、工程費用、機器及設備折舊、資本化為符合條件資產的借貸成本及專業費用。於落成時，該等物業將轉撥入持有待售竣工物業。

除非相關物業發展項目的建築期預計竣工超出正常業務周期，否則開發中物業於相關物業的建造工程開始時分類為流動資產。

2.15 持有待售竣工物業

於年末仍未售出的竣工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本包括未售物業應佔的成本。

可變現淨值按於日常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用可變動銷售開支，或按管理層根據當時市況作出的估計釐定。

2.16 存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本以先進先出計算法釐定。製成品及在建工程的成本包括設計成本、原材料、直接勞工、其他直接成本及相關的生產開支(按正常營運能力釐定)，但不包括借款成本。可變現淨值乃按日常業務過程中的估計售價，減去適用的可變銷售開支計算。

2.17 貿易應收款項

貿易應收款項指就於一般業務過程中出售商品或提供服務而應收客戶的款項。款項一般於3個月至12個月內結算，因此全部均分類為即期。

貿易應收款項初步按無條件代價之金額確認，除非其包含重大融資成份，否則以公允價值確認。本集團以收取合約現金流量為目的持有貿易應收款項，因此，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團貿易應收款項的會計處理進一步資料，請參閱附註24；有關本集團減值政策的說明，請參閱附註4.1。

2 主要會計政策概要(續)

2.18 合約資產及合約負債

與客戶簽訂合約時，本集團有權向客戶收取代價，並承擔履約責任將商品轉移予客戶或向客戶提供服務。該等權利及履約責任的結合導致了資產淨值或負債淨額的產生，其取決於餘下權利及履約責任之間的關係。倘餘下權利的計量高於餘下履約責任的計量，則合約為一項資產，並確認為合約資產。相反，倘餘下履約責任的計量高於餘下權利的計量，則合約為一項負債，並確認為合約負債。

倘本集團預期可收回該等成本，本集團則確認與客戶取得合約所產生的增量成本為合約資產內的合約收購成本。

2.19 現金及現金等價物

就現金流量表之呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、存放於金融機構之通知存款、其他短期、原始到期日不超過三個月、能夠轉換成已知金額的現金及價值變動的風險並不重大的高流動性投資以及銀行透支。銀行透支乃列入財務狀況表內流動負債的借款內。

2.20 股本

普通股乃分類為權益。

直接由發行新股或購股權引致的質量成本在權益中列為所得款項的減少(扣除稅項)。

2.21 庫存股

本公司就於市場購入其股份以註銷而支付的代價(包括任何直接引致的增產成本)呈列為「庫存股」，並自總權益中扣除。

本公司亦就於市場購入本公司股份設立股份計劃信託(「股份計劃信託」)，並於日後獎勵僱員(「股份獎勵計劃」)。股份計劃信託就於市場購入本公司股份而支付的代價(包括任何直接引致的增產成本)呈列為「庫存股」，並自總權益中扣除。

2 主要會計政策概要(續)

2.22 貿易應付款項

貿易應付款項指就於一般業務過程中向供應商取得的商品或服務的付款責任。若貿易應付款項於一年或以內(或如時間更長則於正常的業務經營周期內)到期，則分類為流動負債，否則作為非流動負債呈列。

貿易應付款項初步按公允價值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量。

2.23 借款

借款初步乃按公允價值(扣除已產生的交易成本)確認。借款其後按攤銷成本列賬，如扣除交易成本之後的所得款項及贖回價值出現差額，則於借款期內以實際利率法在損益表內確認。

在貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團擁有無條件權利可延遲負債的結算日期至報告期末以後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

2.24 借款成本

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產(該等資產需經較長時間方能達至擬定用途或出售狀態)的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本，直至大致達至其擬定用途或出售狀態為止。

在特定借款撥作合資格資產支出前的暫時投資所賺取的投資收入，須從合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本已於其產生的期間於損益中確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.25 即期及遞延所得稅

本期的稅項支出包括當期及遞延稅項。稅項在損益表中確認，但與在其他全面收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司的附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅利用負債法按暫時性差異確認，有關差異為資產及負債的稅基與資產及負債在合併財務報表的賬面值之間的差異。然而，若遞延稅項負債於商譽初始確認時產生，則遞延稅項負債不予確認，以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產乃就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

外在差異

遞延所得稅負債按於附屬公司、聯營公司及合營安排的投資產生的應課稅暫時性差異進行撥備，但就遞延所得稅負債而言，假若本集團可以控制暫時性差異的撥回時間，而暫時性差異在可預見將來很可能不會撥回則除外。一般而言，本集團未能控制聯營公司撥回暫時性差異。只有於訂立協議令本集團於可預見將來能撥回暫時性差異時，才不會確認與聯營公司未分派利潤所產生的應課稅暫時性差異有關的遞延稅項負債。

2 主要會計政策概要(續)

2.25 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

外在差異(續)

遞延所得稅資產就因於附屬公司、聯營公司及合營安排的投資而產生的可扣減暫時性差異予以確認，惟條件為暫時性差異可能將於日後撥回且有充足的應課稅溢利而動用暫時性差異。

(c) 抵銷

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.26 僱員福利

(a) 退休金責任

界定供款計劃是本集團據此向獨立實體支付定額供款的退休金計劃。倘基金沒有足夠資產向全體僱員支付即期及過往期間有關僱員服務的福利，本集團亦無法定或推定責任再支付任何供款。界定供款計劃以外的退休金計劃均為界定福利計劃。

就界定供款計劃而言，本集團按強制、合約或自願性質向公營或私人管理退休金保險計劃支付供款。本集團只要支付有關供款，便無其他付款責任。供款於到期時確認為僱員福利開支。預付供款在退還現金或未來付款減少時確認為資產。

(b) 利潤分享及花紅計劃

本集團按本公司經若干調整後股東應佔利潤根據公式計算的花紅及利潤分享確認負債及開支。當有合約責任或過往慣例引致推定責任時，本集團即會確認撥備。

2 主要會計政策概要(續)

2.27 收入確認

(1) 物業銷售及建築服務

收益乃於資產之控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約之法律，資產控制權可能隨著時間或於某一時刻轉移。倘本集團滿足下列條件，資產的控制權在一段時間內轉移：

- 提供客戶同時獲得且消耗所帶來的所有利益；或
- 本集團創建和增強由客戶控制的資產；或
- 本集團並未創建具有不可替代用途之資產，且本集團迄今對已履約付款具有可強制執行付款權利。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合約期間已完成履約責任的進度進行收入確認。

否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

已完成履約義務的進度按本集團完成履約義務而付出的努力或投入並參考每份合約截至報告期末已產生的合約成本佔總預算成本之比例衡量。

對於物業開發及在某一時點轉移物業控制權的銷售合約，收入於客戶獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權且本集團現時有權付款並很可能收回對價時確認。

在釐定交易價格時，倘融資成本重大，本集團將根據合約的融資成份調整合約承諾對價。

就建設服務而言，本集團的表現創造或增強資產或客戶在創建或增強資產時所控制的在建工程，因此本集團履行表現義務，並參考完成根據截至報告期末所產生的實際成本評估的特定交易，並按照每份合約的估計成本百分比隨著時間確認收入。

2 主要會計政策概要(續)

2.27 收入確認(續)

(2) 租金收入

經營租賃物業的租金收入乃於租賃期間按直線法確認。

(3) 能源供應初始費用

就能源供應初始費用收取的費用於預期服務期間遞延及確認。

(4) 服務費收入

與設計及開發管理服務、物業管理服務、廣告服務及其他配套服務有關的服務費收入於提供服務之會計期間內確認。

2.28 股息收入

股息收入於建立收取款項的權利時確認。

2.29 租賃

誠如上述附註2.2所闡述，本集團已就本集團為承租人之租賃變更其會計政策。下文載述新政策，變動的影響則載於附註2.2。

直至2018年財政年度，物業、廠房及設備租賃被分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何獎勵金後)於租賃期內以直線法在損益支銷。

自2019年1月1日起，租賃確認為使用權資產(作自用)、投資物業(作經營分租用途)、應收款項(作融資分租用途)及本集團可使用租賃資產當日之相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益支銷，以計算出各期間負債結餘的固定周期利率。

2 主要會計政策概要(續)

2.29 租賃(續)

租賃產生的使用權資產及租賃負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項
- 購買選擇權的行使價(倘承租人合理確定行使該權利)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映承租人行使該權利)。

合理確定續租選擇權下之租賃款項亦包括在負債計量中。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減任何已收取的租賃優惠
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

使用權資產乃按資產可使用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。倘本集團合理確定行使購買權，使用權資產在相關資產使用年內計提折舊。

與短期租賃及所有低價值資產租賃相關的款項以直線法於損益內確認為開支。

2 主要會計政策概要(續)

2.29 租賃(續)

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入於租賃期內以直線法確認為收入。取得經營租賃所產生之初始直接成本加入相關資產之賬面值，並按確認租賃收入之相同基準於租期內確認為開支。各項已租賃資產按其性質計入資產負債表。由於採納新的租賃準則，本集團毋須就作為出租人持有之資產的會計處理作出任何調整。

2.30 股息分派

本公司向股東分派的股息於本公司股東或董事(如適當)批准股息的期間內於本集團的財務報表內確認為負債。

2.31 政府補助

倘能夠合理確定本集團將收到補助及本集團符合所有附帶條件，則政府補助將按其公允價值確認。有關成本的政府補助乃遞延及按擬補償的成本配合所需期間於損益確認。有關購買資產的政府補助自資產的成本中扣減並於相關資產的預期使用期間內按直線法計入損益。

2.32 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按下列數據計算：

- 除以本公司擁有人應佔利潤，不包括任何普通股以外的服務權益成本
- 除以該財政年度期間已發行普通股的加權平均股份數目，並根據年內發行的普通股的股利調整(扣除庫存股)。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數據，以考慮：

- 計及利息的所得稅後效應及其他與具攤薄性潛在普通股有關的融資成本，及
- 假設所有具攤薄性潛在普通股已轉換的情況下，已發行普通股加權平均股份數目。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務面臨各種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、價格風險及利率風險)、信貸風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃集中於財務市場不可預測的情況，務求盡量減輕本集團財務表現可能受到的不利影響。

風險管理由本集團高級管理層進行，當中包括本集團執行董事。

(a) 市場風險

(i) 匯兌風險

本集團絕大部分營運活動均於中國進行，而大部分交易以人民幣計值。於2019年及2018年12月31日，集團公司並無就其各自的功能貨幣而言持有重大外幣計值貨幣資產及貨幣負債，因此，本公司董事認為本集團並未面對重大外匯風險。

(ii) 利率風險

本集團的利率風險來自現金及現金等價物、受限制現金、原定到期日三個月以上銀行存款、入賬為按公允價值計入損益的財務資產的理財產品的投資，以及按浮息發放的借款。

由於現金及現金等價物、受限制現金、原定到期日三個月以上銀行存款以及入賬為按公允價值計入損益的財務資產的財富管理產品的投資之利率預期不會出現大幅變動，本集團預計該等資產不會受重大影響。

本集團的銀行貸款及其他借款的利率及償還條款於附註29披露。本集團並無進行任何對沖活動以管理利率風險。

於2019年12月31日，如借款的利率上升／下降50個基點，而所有其他變數維持不變，年內的除稅後利潤將分別減少／增加人民幣4,507,915元(2018年：人民幣46,073,000元)，主要由於浮息借款的利息開支增加／減少所致。敏感度分析並不包括資本化利息開支的財務影響。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

本集團借款總額(附註28及附註29)承受源自利率變動的風險及年末借款總額的合約到期日如下：

	2019 人民幣千元	2018 人民幣千元
浮息借款	2,208,761	1,895,128
其他借款—到期日：		
1年或以下	2,022,839	1,979,667
1至2年	—	916,757
2至5年	90,000	—
5年以上	408,139	—
	4,729,739	4,791,552

(b) 信貸風險

本集團面臨的信貸風險與其現金及現金等價物、受限制現金、原定到期日三個月以上銀行存款、入賬為按公允價值計入損益的財務資產的財富管理產品的投資、合約資產以及貿易及其他應收款項相關。上述資產賬面值指本集團所面對與其財務資產相關的最大信貸風險。

為管理此風險，現金及現金等價物、受限制現金、原定到期日三個月以上銀行存款及入賬為按公允價值計入損益的財務資產的財富管理產品的投資乃主要存放在國有銀行及其他中型或大型上市金融機構。管理層並不預期該等對手方因違約而引致任何重大虧損。對出售物業的逾期應收分期款項及建造合約應收款項進行定期檢討並採取跟進行動，令管理層可評估其可收回性，並將信貸風險減至最低。就租賃物業的租金收入而言，目前持有的租賃按金充裕，足以應付潛在信貸風險。

就其他應收款項而言，管理層根據過往清償記錄以及過往經驗對其他應收款項的可收回性進行定期整體與單獨評估。董事認為本集團尚欠的其他應收款項結餘沒有重大內在信貸風險。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

本集團於初始確認資產時考慮違約率，並於各報告期內考慮信貸風險是否持續大幅增加。於評估信貸風險是否大幅增加時，本集團比較資產於報告日期出現違約的風險與於初始確認日期的違約風險。本集團考慮合理及具支持的可用前瞻性資料，尤其包括以下各項指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、金融或經濟情況出現預計會導致借款人償債能力大幅變動的實際或預期顯著不利變化
- 個別財產擁有人或借款人的經營業績出現實際或預期大幅變動
- 個別財產擁有人或同一借款人的其他金融工具信貸風險大幅增加
- 借款人的預期業績及表現出現重大變化，包括本集團借款人的付款狀況變化以及借款人經營業績的變化。

貿易應收款項、合約資產及其他應收款項於經營利潤入賬並呈列為「財務及合約資產之減值虧損淨額」。其後收回先前撇銷的金額會列賬同一單行項目的貸方。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產

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，該預期信貸虧損就所有貿易應收款項及合約資產採用全期預期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及合約資產已根據共享信貸風險特徵及逾期日期分類。按此基準，就貿易應收款項釐定之虧損撥備如下。

人民幣千元	3個月以下	3至6個月	6至9個月	9個月至1年	1年以上	總計
於2019年12月31日						
預期虧損率	-	1.50%	3.00%	4.50%	10.00%	
賬面總值	377,649	26,214	38,977	66,319	173,087	682,246
虧損準備撥備	-	394	1,169	2,984	17,309	21,856

人民幣千元	3個月以下	3至6個月	6至9個月	9個月至1年	1年以上	總計
於2018年12月31日						
預期虧損率	-	1.50%	3.00%	4.50%	10.00%	
賬面總值	377,530	116,899	3,097	5,934	218,591	722,051
虧損準備撥備	-	1,753	93	267	21,859	23,972

合約資產涉及未入賬在建工程，且與相同類型合約的貿易應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，本集團認為，貿易應收款項的預期虧損率與合約資產虧損率合理相若。於2019年及2018年12月31日之合約資產之預期虧損率分別估計達3.20%及3.32%，於2019年及2018年12月31日之合約資產之準備撥備虧損分別為人民幣53,130,000元及人民幣26,973,000元。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 按攤銷成本計量之其他財務資產

按攤銷成本計量之其他財務資產主要包括給予第三方之貸款、給予關聯方之貸款及其他應收款項(預付款項除外)。

於本報告期內，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。

(iii) 年內虧損撥備變動

於2019年12月31日，財務資產虧損撥備分析如下：

	合約資產 人民幣千元	貿易應收 款項 人民幣千元	其他應收 款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於1月1日	26,973	23,972	15,377	66,322
年內於損益表內確認的虧損準備增加/(撥回)	26,157	(2,116)	(138)	23,903
於12月31日	53,130	21,856	15,239	90,225

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險

下表為按相關到期組別將本集團的非衍生財務負債及按淨額結算衍生財務負債分類後作出的分析，分類方法基於結算日至合約到期日的剩餘期間。下表披露的金額為合約未貼現現金流量。

截至2019年12月31日止年度

	合約現金		超過1年但	超過2年但	超過5年	
	賬面值	流量	1年內	少於2年	少於5年	超過5年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款	3,449,500	3,820,799	2,070,938	992,321	524,836	232,704
公司債券	1,280,239	1,316,977	1,316,977	-	-	-
租賃負債	566,668	1,025,559	100,877	101,233	325,846	497,603
貿易及其他應付款項(不包括工資)	3,403,261	3,421,828	3,421,828	-	-	-
	8,699,668	9,585,163	6,910,620	1,093,554	850,682	730,307

截至2018年12月31日止年度

	合約現金		超過1年但	超過2年但	超過5年	
	賬面值	流量	1年內	少於2年	少於5年	超過5年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款	2,926,628	2,424,300	1,223,036	750,895	442,306	8,063
公司債券	1,864,924	1,992,172	1,164,463	827,709	-	-
貿易及其他應付款項(不包括工資)	2,307,158	2,325,725	2,325,725	-	-	-
	7,098,710	6,742,197	4,713,224	1,578,604	442,306	8,063

3 財務風險管理(續)

3.2 資本管理

本集團管理資金的目標為保障本集團的持續經營能力，以向股東提供回報和為其他持份者提供利益，以及維持最佳資本結構以節省資金成本。

為保持或調整資本結構，本集團或可能調整向股東派付的股息金額、向股東退還的資本、發行新股份或出售資產以減低債務。

本集團與業內其他集團一樣，同樣以資本負債比率監察資本。資產負債比率乃將債務淨額除以總股本計算得出。債務淨額等於合併財務狀況表所列的借款總額(包括合併財務狀況表所列的「即期及非即期借款」及「公司債券」)、「貿易及其他應付款項」所列的「應付利息」，減現金及現金等價物以及用於融資用途的受限制現金。總資本則等於合併財務狀況表所列的「權益」加債務淨額。

於2019年及2018年12月31日的資本負債比率如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
債務淨額(附註36(b))	2,828,503	2,710,852
總權益	7,592,291	6,927,436
總資本	10,420,794	9,638,288
資本負債比率	27.14%	28.13%

3.3 公允價值估算

下表按用於計量公允價值的估值按巧所用輸入數據的層級，分析本集團於2019年12月31日按公允價值列賬的財務工具。有關輸入數據在公允價值層級內劃分為以下三級：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級包含的報價外，資產或負債的直接(即價格)或間接(即源自價格)可觀察輸入數據(第二級)。
- 並非依據可觀察市場數據的資產或負債輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

有關按公允價值計量的投資物業，有關披露事項請參閱附註17。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估算(續)

下表呈列本集團於2019年12月31日按公允價值計量的財務資產：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
透過損益按公允價值計量之財務資產				
— 股權證券	—	—	307,926	307,926
— 理財產品	—	—	75,000	75,000
	—	—	382,926	382,926

下表呈列本集團於2018年12月31日按公允價值計量的財務資產：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
透過損益按公允價值計量之財務資產				
— 股權證券	—	—	235,127	235,127
— 理財產品	—	—	30,500	30,500
	—	—	265,627	265,627

(a) 第一級財務工具

於交投活躍市場買賣的財務工具的公允價值根據結算日市場報價計算。交投活躍市場乃指可輕易地及定期從交易所、經銷商、經紀人、行業集團、報價服務或規管機構取得報價的市場，而有關報價是在經常進行的真實公平市場交易的基礎上呈現。本集團所持財務資產所用的市場報價為當時的買盤價。此等工具列為第一級。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估算(續)

(b) 第二級財務工具

非於活躍市場買賣的財務工具(如場外衍生工具)的公允價值以估值技術計算。該等估值技巧充份利用可獲得的可觀察市場數據，從而盡量減少依賴實體的特有估計數據。倘按公允價值計量工具所需的重大輸入數據全部均為可觀察數據，則該項工具列為第二級。

倘一項或以上的重大輸入數據並非根據可觀察市場數據，則該項工具列為第三級。

用於為財務工具估值的指定估值技巧包括：

- 類似工具的市場報價或經銷商報價。
- 用於決定其餘財務工具公允價值的其他技巧，例如貼現現金流量分析。

用於得出第二級公允價值的估值技術

就第二級透過損益按公允價值計量之財務資產而言，公允價值一般透過使用具有可觀察市場輸入數據的估值方法或參考最近完成的交易價格取得。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估算(續)

(c) 第三級財務工具

下表呈列截至2019年及2018年12月31日止年度的第三級工具變動：

	透過損益按公允價值計量之財務資產	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的年初結餘	265,627	192,000
轉撥自聯營公司的投資	—	94,063
轉撥自聯營公司的投資的收益淨額	—	129,063
公允價值變動	82,157	—
其他添置	132,643	545,921
出售	(97,501)	(695,420)
於12月31日的年末結餘	382,926	265,627
年內計入「其他收入及收益—淨額」的已確認收益	82,157	129,063

於2019年12月31日，第三級透過損益按公允價值計量之財務資產的公允價值乃根據管理層之判斷使用預期回報貼現之現金流量釐定。

4 重要會計估計及判斷

本集團持續評估估計及判斷，而估計及判斷建基於過往經驗及其他因素，當中包括視乎具體情況對未來事件作出相信為合理的預期。

4.1 重要會計估計及假設

本集團作出有關未來的估計及假設，所得的會計估計按定義甚少會相等於相關實際結果。存在於下一個財政年度可能會導致資產及負債賬面值出現重大調整的重大風險的估計及假設詳述如下。

(a) 確認物業銷售所得收入

倘本集團並未創建具有不可替代用途之資產，且本集團迄今對已履約付款具有可強制執行付款權利，於中國物業銷售所得收入則隨時間確認。否則，本集團在買方取得已完工物業控制權的某一時點確認收入。由於與客戶的合約限制，本集團不得更改或替換物業單位或將物業單位重新定向為另一用途，因此物業單位對本集團並無其他用途。惟是否存在可強制執行的付款權利取決於銷售合約條款及適用於合約的適用法律詮釋。有關決定需要重大判斷。管理層根據內部律師詮釋及參考行業慣例作出判斷，將銷售合約分類為有付款權利及無付款權利的合約。管理層將定期重新評估彼等的判斷，以識別及評估是否存在任何可影響本集團可強制執行的付款權利以及銷售合約的會計處理之涵義。

本集團在報告日期根據已完成履約責任的進度在一段時間內確認物業開發收入。該進度乃參考本集團完成履約義務而付出的努力或投入並參考每份合約截至報告期末已產生的合約成本佔總預算成本之比例衡量。本集團根據物業類型、總建築面積及可售樓面面積分配共同成本。於釐定估計總成本的完整性以及於報告日期完全履行履約責任所取得進展的準確性時需要作出重大判斷及估計。未來期間成本估算變動可能對本集團確認的收入產生影響。在作出上述估計時，本集團依靠過去的經驗並與承建商及監理方(如適用)合作。

4 重要會計估計及判斷(續)

4.1 重要會計估計及假設(續)

(b) 建造設計與管理合約的收入確認

根據本集團與第三方客戶簽訂的建造設計與管理安排，本集團設計及管理項目的責任因各項合約而異。釐定是否使用總額或淨額記錄該等收入乃基於對多項因素的評估，包括但不限於本集團(i)是否為安排中的客戶主要義務人；(ii)有權制定合約價格；(iii)更改產品或執行部分服務；(iv)參與釐定產品及服務規格；以及(v)有權指示其他方向客戶提供指定服務。

本集團根據個別建造設計與管理工程協議完成履約責任的進度確認建造設計與管理收入。有關進度乃由實體為履行履約責任而作出的努力或輸入數據(例如已耗用的資源、已付出的勞工時間及已產生的成本)而釐定，以達致履約責任的預期輸入總額。管理層對迄今產生的成本及預算成本的估計主要基於建造設計與管理預算以及內部工料測量師編製的實際成本報告(如適用)。管理層亦根據進度及預算收入估計來自合約工程的相應收入。隨著合約進展，本集團定期審查及修訂為每個建造設計與管理合約編製的預算中對建造設計與管理收入和成本作出的估算。

(c) 投資的分類

本集團進行若干投資，涉及不同形式的金融工具。於釐定該等投資的適當分類時需作出判斷，包括評估被投資方的相關活動及其對本集團(如有)以及其他投資者涉及該等活動的決策過程、本集團、其他投資者於被投資方的權利及權力、本集團、其他投資者及/或被投資方之間的任何其他安排或交易，以及本集團投資的回報。

針對該等判斷而作出的不同結論可能會對本集團的合併財務狀況表所呈列及計量的該等投資產生重大影響。

(d) 分租的分類

本集團轉租若干涉及不同性質的物業，即作為融資租賃或經營租賃。於首次應用日期根據主租約及分租約於該日的餘下合約期限及條件釐定該等分租的適當分類時須作出判斷，包括分租期是否構成本集團餘下大部分主租約的合約期。針對該等判斷而作出的不同結論可能會對本集團的合併財務狀況表中呈列及計量的該等分租產生重大影響。

4 重要會計估計及判斷(續)

4.1 重要會計估計及假設(續)

(e) 應收款項之預期信貸虧損

貿易及其他應收款項及合約資產之虧損準備撥備乃基於預期虧損率之假設而定。於報告期末，根據本集團的過往記錄、現時市場狀況及前瞻性估計，本集團於作出該等假設及挑選輸入數據計算減值時使用判斷方法。有關使用的主要假設及輸入數據詳情，請參閱附註3.1(b)。該等假設及估計的變動可能對評估結果造成重大影響，且有必要於合併損益表作出額外減值損失。

(f) 投資物業公允價值

投資物業公允價值乃使用估值技術釐定。於估值時應用之相關主要假設涉及重大判斷及估計。判斷及估計詳情於附註17披露。

(g) 撇減物業開發存貨

誠如附註2.14及2.15所闡述，本集團的開發中物業以及持有待售竣工物業乃按成本與可變現淨值中的較低者列賬。基於本集團近期的經驗以及標的物業的性質，本集團估計售價、開發中物業的竣工成本以及出售物業將產生的成本。

倘竣工成本增加或可變現淨值減少，則可能須對持有待售竣工物業及待售開發中物業計提撥備，而計提有關撥備時須使用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則有關物業於有關估計發生變動期間的賬面值及撥備將作出相應調整。

鑑於中國物業市場波動不定而個別物業性質鮮明，以成本及收入計算的實際結果可能較報告期末所估計者有所增減。撥備的任何增減將影響未來年度的損益。

根據管理層的最佳估計，截至2019年及2018年12月31日的持有待售竣工物業及開發中物業概無減值。

4 重要會計估計及判斷(續)

4.1 重要會計估計及假設(續)

(h) 確認遞延稅項資產

遞延稅項資產乃根據預期變現或結算資產賬面值的方式，以報告期末已制訂或大致制訂的稅率確認及計量。於釐定遞延稅項資產的賬面值時會對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及有關本集團營運環境的多項假設，並需要董事行使重大程度的判斷。該等假設及判斷的任何變動將影響將予確認遞延稅項資產的賬面值，繼而影響日後年度的淨利潤。

(i) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備

誠如附註13所闡述，本集團已根據相關中國稅務法律法規所載規定對土地增值稅估計、作出及計入稅項撥備。土地增值稅實際稅負債由稅務機關於物業開發項目竣工後釐定，且稅務機關可能反對計算土地增值稅撥備的基準。由於計算取決於最終評稅，釐定撥備水平須行使重大判斷。由於地方稅務局對土地增值稅計算基準的詮釋存在不確定性，實際結果或會高於或低於報告期末估計者。實際結果／估計的任何增減均將影響作出該等決定期間的所得稅撥備。

(j) 所得稅

本集團須於不同的司法權區繳付所得稅。於釐定所得稅撥備金額時需要作出估計及判斷。於日常業務過程中存在無法確定最終稅項決定的交易及計算。當此等事項的最終稅務結果有別於初步確認之金額時，該差額將在作出該決定的期間影響所得稅及遞延稅項撥備。

根據中國企業所得稅法及其相關條例，就中國企業向其位於中國境外的直接控股公司就2008年1月1日開始產生的盈利所分派的股息而言，本集團須按10%的稅率繳納預扣稅，除非按稅收協定或安排予以減免，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納有關預扣稅。根據中國－香港稅務安排及其相關法規，一名為「實益擁有人」及持有一間中國企業25%或以上權益的合資格香港稅務居民可享5%的經扣減預扣稅率。於本年度，董事根據本集團的現行業務計劃及財務狀況重新評估本集團的現金需求及其於中國成立的主要附屬公司的股息政策，董事認為，除預期將由本公司一間中國附屬公司聯合置業(武漢)有限公司分配至其於香港的直接控股公司之股息人民幣177,600,000元外，中國附屬公司於2019年12月31日的餘下保留盈利不會於可見未來分派予其海外控股公司及因此概無因應作出遞延稅項負債撥備。

5 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，此分部並非可呈報分部。

5 收入及分部資料(續)

(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	產業園運營服務 人民幣千元	產業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	1,895,371	2,216,807	–	4,112,178
—於某一時間點	1,304,493	97,859	–	1,402,352
—隨時間確認	590,878	2,118,948	–	2,709,826
分部間收入	(14,220)	(721,093)	–	(735,313)
來自外部客戶的收入	1,881,151	1,495,714	–	3,376,865
分部業績	753,431	159,897	75,292	988,620
折舊及攤銷	(50,537)	(63,366)	(258)	(114,161)

5 收入及分部資料(續)

(a) 分部業績(續)

截至2018年12月31日止年度

	產業園空間租售 人民幣千元	產業園運營服務 人民幣千元	產業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	1,912,725	1,439,306	–	3,352,031
—於某一時間點	1,246,400	77,145	–	1,323,545
—隨時間確認	666,325	1,362,161	–	2,028,486
分部間收入	(66,450)	(284,444)	–	(350,894)
來自外部客戶的收入	1,846,275	1,154,862	–	3,001,137
分部業績	636,567	185,341	121,907	943,815
折舊及攤銷	(21,365)	(47,237)	(133)	(68,735)

(b) 分部業績與年度利潤對賬

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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	(362,552)	(312,777)
年度利潤	594,183	590,916

5 收入及分部資料(續)

(c) 按性質分類有關本集團收入的資料：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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
	1,881,151	1,846,275
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
園區金融服務	42,299	26,304
其他	69,655	59,270
	1,495,714	1,154,862
總計	3,376,865	3,001,137

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。

5 收入及分部資料(續)

(d) 與客戶合約相關的資產及負債

本集團確認與客戶合約相關的資產及負債如下：

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
與物業銷售相關的流動合約資產		438,144	213,491
與建築服務相關的流動合約資產		1,219,512	598,156
就取得合約產生成本確認的流動資產		870	778
虧損撥備	3.1(b)	(53,130)	(26,973)
合約資產總額		1,605,396	785,452
與物業銷售相關的合約負債		337,243	366,293

(e) 合約負債

於2019年12月31日，本集團根據合約中設立的計費標準收取客戶付款款項。合約款項通常在合約履約責任完成前收到，該等款項主要來自於物業銷售。

2019年年初合約負債人民幣366,293,000元(2018年：人民幣235,694,000元)中，於本報告期間人民幣217,567,000元(2018年：人民幣165,180,000元)獲確認為與遠期合約負債相關的收入。

有關物業銷售之未履行合約的分析如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
預期將於一年內確認的收入	240,949	252,945
預期將於一年後確認的收入	96,294	113,348
分配至未履行合約的總交易價格	337,243	366,293

6 業務合併

收購咸陽中電西部智谷實業有限公司(「咸陽中電西部智谷實業有限公司」)

本集團最初持有咸陽中電西部智谷實業有限公司50%的股權，並將其確認為對合營企業的投資。於2019年8月29日，本集團透過本公司附屬公司武漢光谷聯合集團有限公司(「武漢光谷聯合」)與Rainbow Group Co. LTD(「Rainbow集團」)(持有咸陽中電西部智谷實業有限公司20%股權的關聯方)訂立協議，據此，Rainbow集團將在咸陽中電西部智谷實業有限公司董事會會議及股東大會上投票時與本集團一致行動。因此，本集團持有咸陽中電西部智谷實業有限公司的控制權，且咸陽中電西部智谷實業有限公司成為本公司的附屬公司。

下表概述收購咸陽中電西部智谷實業有限公司的代價以及於收購日期確認的可識別所收購資產及所承擔負債的金額。

	人民幣千元
購買代價	
— 本集團持有咸陽中電西部智谷實業有限公司50%股權的公允價值	50,000

於收購日期可識別的所收購資產及所承擔負債的公允價值：

	人民幣千元
現金及現金等價物	22,324
物業、廠房及設備	352
無形資產	27
貿易及其他應收款項	87,911
貿易及其他應付款項	(10,614)
可識別資產淨值總額	100,000
非控股權益	(50,000)
商譽	—
收購的現金流入，合併現金及現金等價物的淨額	22,324

倘咸陽中電西部智谷實業有限公司自2019年1月1日起合併，本集團的合併損益表將呈列備考收入人民幣3,376,865,000元及年度備考利潤人民幣595,954,000元。

7 出售附屬公司

截至2019年12月31日止年度，本集團出售一間附屬公司的若干權益。出售之詳情如下：

	2019年 人民幣千元
代價	
— 已收現金代價	81,395
減：	
— 已出售附屬公司資產淨值總額	55,702
出售收益／(虧損)	25,693
出售附屬公司現金所得款項，扣除所出售現金	
— 已收現金代價	81,395
— 已收遞延現金代價	50,000
— 減：於已出售附屬公司的現金及現金等價物	(49,741)
— 出售的現金淨流入	81,654

8 其他收入及收益－淨額

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
出售投資物業的收益	112,493	46,745
按公允價值計入損益之財務資產公允價值收益(a)	82,157	—
政府補助金	53,207	26,811
視作部分出售的收益(b)	28,222	29,950
出售附屬公司的收益／(虧損)(附註7)	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財務資產收益淨額	—	129,063
其他	825	(416)
	275,181	223,890

8 其他收入及收益－淨額(續)

- (a) 截至2019年12月31止年度，本集團重新計量武漢慧聯無限科技有限公司(「慧聯無限科技」)(本集團一項按公允價值計入損益之財務資產)之公允價值，並經參考於2019年10月慧聯無限科技完成的最新一輪籌得的外部融資，確認公允價值收益約為人民幣82,157,000元。
- (b) 於2019年12月，本集團的聯營公司深圳華大北斗科技有限公司(「華大北斗」)將其註冊資本由人民幣415.0百萬元增加至人民幣546.2百萬元。新註冊資本由若干獨立投資者通過現金出資。於該交易完成後，本集團於華大北斗的股權由36.14%攤薄至27.46%，而本集團仍可對華大北斗產生重大影響。因此，就削減於華大北斗的股權所產生的視作部分出售的收益人民幣27,632,000元已由本集團確認。

於2019年12月，本集團的聯營公司中電中金(廈門)智慧產業股權投資基金合夥企業(「中電中金」)將其註冊資本由人民幣2,521.0百萬元增加至人民幣2,821.0百萬元。新註冊資本由若干獨立投資者通過現金出資。於該交易完成後，本集團於中電中金的股權由26.59%攤薄至24.03%，而本集團仍可對中電中金產生重大影響。因此，就削減於中電中金的股權所產生的視作部分出售的收益人民幣590,000元已由本集團確認。

9 按性質劃分的開支

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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(附註10)	529,846	487,909
產業園營運外判成本	494,763	223,623
折舊(附註15及16)	112,208	67,520
攤銷(附註18)	1,953	1,215
財務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
銷售成本、銷售及分銷開支、行政開支及財務及合約資產之減值虧損淨額總額	2,777,587	2,349,947

10 僱員福利開支

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	500,099	458,319
向界定供款退休計劃供款	29,747	29,590
	529,846	487,909

10 僱員福利開支(續)

(a) 界定供款退休計劃

由於中國政府規例規定，本集團須為其所有於中國的僱員每月按其僱員合資格薪金的18%至20% (2018年：18%至20%)向國家主辦的退休計劃供款。國家主辦的退休計劃負責向所有退休僱員支付全數退休金，而本集團毋須就支付實際退休金或退休後福利負上任何其他責任。

年內並無動用已沒收供款(2018年：無)。

(b) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括兩名(2018年：兩名)董事，其酬金反映於附註41所示的分析中。年內應付其餘五名(2018年：三名)人士的酬金如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金及其他酬金	13,170	8,472
退休計劃供款	80	62
	13,250	8,534

該三名最高薪酬人士的酬金介乎以下範圍：

	2019年	2018年
2,000,001港元至2,500,000港元	1	–
2,500,001港元至3,000,000港元	3	1
3,000,001港元至3,500,000港元	–	1
3,500,001港元至4,000,000港元	1	1
	5	3

11 財務收入及成本

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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
財務成本	(262,710)	(177,591)
向關聯方提供之貸款之利息收入(附註39(b))	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
財務收入	101,538	67,680
財務成本淨額	(161,172)	(109,911)

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。

12(A) 附屬公司

以下為於2019年12月31日的主要附屬公司列表：

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類別	實繳/註冊資本	本公司持有實際權益		主要業務及經營地點
			直接	間接	
光谷聯合控股有限公司	中國有限責任公司	人民幣1,450,000,000元/ 人民幣2,150,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
中國電子科技開發有限公司(「中電科技」)	中國有限責任公司	人民幣100,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	50%	在中國從事投資控股
武漢光谷聯合集團有限公司	中國有限責任公司	人民幣2,000,000,000元/ 人民幣2,000,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
黃石光谷聯合發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣100,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
青島光谷聯合發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣200,000,000元/ 人民幣200,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
湖北匯盛科技發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣21,000,000元/ 人民幣21,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
武漢鳴鴻科技發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣30,000,000元/ 人民幣30,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
武漢麗島科技有限公司	中國有限責任公司	人民幣110,000,000元/ 人民幣110,000,000元	-	100%	在中國從事建設服務
武漢古天建設工程有限公司	中國有限責任公司	人民幣110,000,000元/ 人民幣110,000,000元	-	100%	在中國從事建設服務
武漢中電節能有限公司	中國有限責任公司	人民幣66,000,000元/ 人民幣66,000,000元	-	78.79%	在中國從事節能技術開發
武漢麗島物業管理有限公司	中國有限責任公司	人民幣110,000,000元/ 人民幣110,000,000元	-	100%	在中國從事物業管理服務
瀋陽光谷聯合發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣150,000,000元/ 人民幣150,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發

12(A) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類別	實繳/註冊資本	本公司持有實際權益		主要業務及經營地點
			直接	間接	
湖北科技企業加速器有限公司	中國有限責任公司	人民幣150,000,000元/ 人民幣150,000,000元	-	80%	在中國從事物業開發
合肥光谷聯合發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣180,000,000元/ 人民幣180,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
黃岡光谷聯合發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣200,000,000元/ 人民幣200,000,000元	-	70%	在中國從事物業開發
武漢紫緣堂藝術品有限公司	中國有限責任公司	人民幣100,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	100%	在中國從事展覽相關服務
成都芯谷產業園發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣500,000,000元/ 人民幣500,000,000元	-	80%	在中國從事物業開發
武漢光谷聯合產業投資基金合夥企業(有限合夥)	中國有限合夥	人民幣86,810,000元/ 人民幣100,000,000元	-	100%	在中國從事投資基金
中國電子溫州產業園發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣500,000,000元/ 人民幣500,000,000元	-	95%	在中國從事物業開發
中國電子西安產業園發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣103,500,000元/ 人民幣103,500,000元	-	73.91%	在中國從事物業開發
溫州中電聯合市政基礎設施有限公司	中國有限責任公司	人民幣55,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	100%	在中國從事建設服務
武漢譽達通創業投資基金合夥企業(有限合夥)	中國有限合夥	人民幣100,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	60%	在中國從事投資基金
中電光谷建築設計院有限公司	中國有限責任公司	人民幣50,000,000元/ 人民幣300,000,000元	-	100%	在中國從事物業管理服務
中電光谷(深圳)產業發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣500,000,000元/ 人民幣500,000,000元	-	100%	在中國從事物業管理服務

12(A) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類別	實繳/註冊資本	本公司持有實際權益		主要業務及經營地點
			直接	間接	
橫琴智數雲計算產業研究院有限公司	中國有限責任公司	人民幣99,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	60%	在中國從事物業管理服務
洛陽中電光谷信息港實業有限公司	中國有限責任公司	人民幣100,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	70%	在中國從事物業管理服務
湖北瀚博源熱力設備有限公司	中國有限責任公司	人民幣22,450,000元/ 人民幣22,450,000元	-	51%	在中國從事建設服務
湖北中創融資擔保有限公司	中國有限責任公司	人民幣100,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	60%	在中國從事物業管理服務
深圳嘉信成長投資有限公司	中國有限責任公司	人民幣20,000,000元/ 人民幣20,000,000元	-	100%	在中國從事物業管理服務
長沙中電產業園發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣300,000,000元/ 人民幣300,000,000元	-	100%	在中國從事物業管理服務
上海華悅投資發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣390,000,000元/ 人民幣390,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
咸陽中電西部智谷實業有限公司	中國有限責任公司	人民幣100,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	50%	在中國從事物業開發

* 該等實體均為中國公司。英文版中公司名稱的英文譯名僅供參考。該等實體的正式名稱為中文名稱。

於2019年及2018年12月31日，概無對本集團而言屬重大的非全資附屬公司的非控股權益。

12(B) 使用權益法入賬的投資

於合併財務狀況表確認金額如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
聯營公司	1,554,483	1,517,876
合營企業	182,591	190,117
於12月31日	1,737,074	1,707,993

於合併損益表確認為分佔損益的金額如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
聯營公司	45,297	64,336
合營企業	42,474	16,777
截至12月31日止年度	87,771	81,113

於聯營公司之投資

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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8(b))	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)
於12月31日	1,554,483	1,517,876

12(B) 使用權益法入賬的投資(續)

於聯營公司之投資(續)

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	主要營運及業務地點	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)智慧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	於2018年 12月31日 人民幣千元
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

12(B) 使用權益法入賬的投資(續)

於聯營公司之投資(續)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	566,553	702,906
除所得稅後利潤	221,585	262,122
全面利潤總額	221,585	262,122

於合營企業之投資

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	190,117	143,431
添置	-	364,018
分佔利潤	42,474	16,777
轉撥至一間附屬公司的投資	(50,000)	(16,842)
已收股息	-	(4,903)
扣減資本	-	(29,346)
出售	-	(283,018)
於12月31日	182,591	190,117

董事認為，概無合營企業對本集團而言屬重大。

13 所得稅開支

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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	164,683	110,010
即期稅項總額	301,172	243,863
遞延稅項(附註30)：		
— 暫時性差異的產生及撥回	52,500	68,914
— 預提稅	8,880	—
所得稅開支	362,552	312,777

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	2018年 人民幣千元
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))	239,184	225,923
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(附註30)	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(附註4(j))	8,880	—
所得稅開支	362,552	312,777

13 所得稅開支(續)

- (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收入，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。

14 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32)。

	2019年	2018年
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)	7,646,905	7,658,774
每股基本盈利(人民幣分)	7.44	7.07

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。

15 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	家具、辦公 設備及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度						
年初賬面淨值	277,682	87,035	10,324	65,486	13,499	454,026
透過收購附屬公司添置(附註6)	-	-	202	150	-	352
其他添置	31,358	2,129	6,121	26,549	10,819	76,976
折舊支出(附註9)	(28,982)	(14,453)	(2,496)	(36,818)	-	(82,749)
出售附屬公司	(176)	-	-	(156)	-	(332)
其他出售	(5,840)	(1,036)	(208)	(227)	-	(7,311)
年未賬面淨值	274,042	73,675	13,943	54,984	24,318	440,962
於2019年12月31日						
成本	359,433	150,900	50,412	155,221	24,318	740,284
累計折舊	(85,391)	(77,225)	(36,469)	(100,237)	-	(299,322)
賬面淨值	274,042	73,675	13,943	54,984	24,318	440,962

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	家具、辦公 設備及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度						
年初賬面淨值	221,127	91,373	8,144	23,254	10,369	354,267
轉撥自在建工程	10,348	7,903	-	428	(18,679)	-
轉撥自持有待售竣工物業	44,560	-	-	-	-	44,560
透過收購附屬公司添置	-	-	2,687	54,830	-	57,517
其他添置	28,528	2,074	2,052	15,256	21,809	69,719
轉撥至投資物業(附註17)	(3,283)	-	-	-	-	(3,283)
折舊支出(附註9)	(23,598)	(14,315)	(2,346)	(27,261)	-	(67,520)
出售附屬公司	-	-	-	(881)	-	(881)
其他出售	-	-	(213)	(140)	-	(353)
年未賬面淨值	277,682	87,035	10,324	65,486	13,499	454,026
於2018年12月31日						
成本	334,091	149,807	44,297	128,905	13,499	670,599
累計折舊	(56,409)	(62,772)	(33,973)	(63,419)	-	(216,573)
賬面淨值	277,682	87,035	10,324	65,486	13,499	454,026

15 物業、廠房及設備(續)

折舊開支於損益中下列項目入賬：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售成本	62,541	44,805
行政開支	18,807	19,621
銷售及分銷開支	1,401	3,094
	82,749	67,520

16 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	2019年 1月1日 人民幣千元
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
	673,403	568,562
租賃負債		
即期	69,692	46,840
非即期	496,976	415,648
	566,668	462,488

16 租賃(續)

(i) 於資產負債表確認的金額(續)

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
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	103,309
年初賬面淨值(經重列)	103,309
添置	-
折舊/攤銷	(29,459)
年末賬面淨值	73,850

(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	2018年 人民幣千元
使用權資產的折舊支出		
物業	29,389	-
土地使用權	70	-
	29,459	-
利息開支(計入財務成本)(附註11)	(32,850)	-
利息收入(計入財務收入)(附註11)	6,036	-

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。租賃合約一般固定為期2至18年。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。

17 投資物業

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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)	3,031,313	2,317,890
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	(44,675)	(56,675)
於12月31日的年末結餘	3,651,261	2,566,060

就投資物業於損益內確認的金額

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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29)。

17 投資物業(續)

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)的若干投資物業的所有權證正在辦理中。

本集團的投資物業根據經營租賃向租戶租賃，一般按月支付租金。概無依賴指數或利率的可變租賃付款。

儘管本集團面臨現有租賃期末的餘值變動風險，本集團一般會簽訂新的經營租賃，因此於該等租賃期完結時不會立即確認餘值的減少。關於未來餘值的預期反映在物業的公允價值中。

有關投資物業租賃的最低應收租賃款項，請參閱附註38。

使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值(第三級)

	投資物業	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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)	3,031,313	2,317,890
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
出售	(44,675)	(56,675)
於12月31日的年末結餘	3,651,261	2,566,060
於「投資物業公允價值收益」項下計入於年末持有的資產損益的年內收益總額	155,677	57,411
計入於年末持有的資產損益的年內未變現收益或虧損變動	155,677	57,411

17 投資物業(續)

本集團的估值程序

本集團的投資物業於轉撥日以及2019年及2018年12月31日由持有認可有關專業資格及近年於所估值投資物業的地點及分部具備相關經驗的獨立測量公司Cushman & Wakefield International Properties Advisers(「C&W」)進行估價。所有投資物業就其目前用途最有效及最佳方式使用。於2019年，本集團於合併損益表已確認總收益人民幣155,677,000元(2018年：人民幣57,411,000元)及有關遞延稅項人民幣38,919,000元(2018年：人民幣14,353,000元)。

本集團的管理層會就財務報告審閱由獨立估值師進行的估值，管理層與估值師至少每半年一次討論估值過程及結果，與本集團的中期及年度報告日期相符。

於各財政年度結算日，財務部會：

- 核實獨立估值報告中的所有重大輸入數據；
- 評估物業估值與往年估值報告比較的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

估值按照以下方法進行：

- (i) 採用直接比較法，假設該等物業各自按現況交吉出售。經參考有關市場的可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素的差異作出調整；及／或
- (ii) 採用投資法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以年期收益率及復歸收益率計算物業的市場價值；或
- (iii) 在評估發展用地時一般採用的餘值估價法，透過設定「猶如」竣工物業的市場價值，適當扣減將產生的建築成本、專業費用、或然費用、營銷及法律成本以及利息付款、預計發展商利潤、土地收購成本、利息付款及土地利潤計算。

估值技術於年內並無變動。

17 投資物業(續)

估值技術(續)

採用重大不可觀察輸入數據計算的公允價值(第三級)的資料如下：

說明	於2019年 12月31日 的公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 的範圍(可能性— 加權平均)	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
已竣工投資物業 (包括用作 分租的投資物業)	3,355,203	直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元/平方米)	41,007	直接比較價愈高，公允價值則愈高。
		收入資本化法	市場月租金率 (人民幣元/平方米)	23 – 226	市場月租金率愈高，公允價值則愈高。
			年期收益率	3.25% – 8.50%	年期收益率愈高，公允價值則愈低。
			復歸收益率	3.75% – 9.00%	復歸收益率愈高，公允價值則愈低。
在建投資物業	296,058	直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元/平方米)	1,017 – 1,225	直接比較價愈高，公允價值則愈高。
		餘值法	住宅單價 (人民幣元/平方米)	6,200 – 9,492	住宅單價愈高，公允價值則愈高。
			將產生的預算建築成本	78,069 – 179,094	預算建築成本愈高，公允價值則愈高。
			工程的剩餘百分比	47.89% – 60.12%	工程的剩餘百分比愈高，公允價值則愈低。
			發展商預計利潤率	5.00% – 10.00%	發展商預計利潤愈高，公允價值則愈高。

說明	於2018年 12月31日 的公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 的範圍(可能性— 加權平均)	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
已竣工投資物業	2,428,510	直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元/平方米)	41,070	直接比較價愈高，公允價值則愈高。
		收入資本化法	市場月租金率 (人民幣元/平方米)	23-223	市場月租金率愈高，公允價值則愈高。
			年期收益率	3.25%-7.00%	年期收益率愈高，公允價值則愈低。
			復歸收益率	3.75%-7.50%	復歸收益率愈高，公允價值則愈低。
在建投資物業	137,550	直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元/平方米)	1,003-1,204	直接比較價愈高，公允價值則愈高。
		餘值法	住宅單價 (人民幣元/平方米)	9,492	住宅單價愈高，公允價值則愈高。
			將產生的預算建築成本	104,909	預算建築成本愈高，公允價值則愈高。
			工程的剩餘百分比	62.66%	工程的剩餘百分比愈高，公允價值則愈低。
			發展商預計利潤率	10.00%	發展商預計利潤愈高，公允價值則愈高。

除於該等財務報表所列示者外，不可觀察輸入數據之間概無會對公允價值造成重大影響的重大相互間關係。

18 無形資產

	商譽 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度			
年初賬面淨值	1,819	4,656	6,475
添置	–	31,285	31,285
收購一間附屬公司	–	27	27
攤銷支出	–	(1,953)	(1,953)
年末賬面淨值	1,819	34,015	35,834
於2019年12月31日			
成本	1,819	41,705	43,524
累計攤銷及減值	–	(7,690)	(7,690)
賬面淨值	1,819	34,015	35,834
	商譽 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度			
年初賬面淨值	1,819	4,478	6,297
添置	–	1,323	1,323
攤銷支出	–	(1,145)	(1,145)
年末賬面淨值	1,819	4,656	6,475
於2018年12月31日			
成本	1,819	10,387	12,206
累計攤銷及減值	–	(5,731)	(5,731)
賬面淨值	1,819	4,656	6,475

人民幣1,953,000元(2018年：人民幣1,145,000元)的攤銷計入合併損益表內的「行政開支」。

19 按種類劃分財務工具

	透過損益按公允價		總計 人民幣千元
	貸款及應收款項 人民幣千元	值計量之財務資產 人民幣千元	
資產			
於2019年12月31日			
透過損益按公允價值計量之財務資產	-	382,926	382,926
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	1,787,742	-	1,787,742
原始期限超過三個月之銀行存款	41,226	-	41,226
受限制現金	349,146	-	349,146
現金及現金等價物	1,653,463	-	1,653,463
總計	3,831,577	382,926	4,214,503
資產			
於2018年12月31日			
透過損益按公允價值計量之財務資產	-	265,627	265,627
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	1,893,505	-	1,893,505
原始期限超過三個月之銀行存款	15,637	-	15,637
受限制現金	418,883	-	418,883
現金及現金等價物	1,927,200	-	1,927,200
總計	4,255,225	265,627	4,520,852

19 按種類劃分財務工具(續)

	按攤銷成本列賬 的財務負債 人民幣千元
負債	
於2019年12月31日	
貿易及其他應付款項(不包括非財務負債)	3,403,261
租賃負債	566,668
公司債券	1,280,239
銀行及其他借款	3,449,500
總計	8,699,668
負債	
於2018年12月31日	
貿易及其他應付款項(不包括非財務負債)	2,307,158
公司債券	1,864,924
銀行及其他借款	2,926,628
總計	7,098,710

20 透過損益按公允價值計量之財務資產

(a) 透過損益按公允價值計量之財務資產

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	265,627	192,000
添置	132,643	545,921
按公允價值計入損益之財務資產公允價值收益	82,157	–
轉撥自聯營公司	–	94,063
轉撥自聯營公司的投資收益	–	129,063
出售	(97,501)	(695,420)
於12月31日	382,926	265,627
減：非即期部分	(307,926)	(235,127)
即期部分	75,000	30,500

按公允價值計入損益之財務資產包括以下各項：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非上市證券—中國(i)	307,926	235,127
理財產品(ii)	75,000	30,500
	382,926	265,627

- (i) 於2019年12月31日，該等投資主要指於若干公司的股權投資。該等投資的公允價值乃主要參考其最近交易價格以直接比較法釐定，而公允價值的計量分類為公允價值層級的第三級。
- (ii) 於2019年12月31日，該等理財產品乃銀行於中國發行，預期年回報率為1.50%~6.50%（2018年：2.50%~3.75%）。所有該等產品的回報乃無法保證，故本集團將其指定為透過損益按公允價值計量之財務資產。公允價值乃根據管理層判斷使用預期回報貼現之現金流量釐定，並屬於公允價值層級的第三級。於2019年12月31日，此等投資的公允價值與其賬面值相若。

該等財務資產概無逾期或減值。

21 開發中物業

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	2018年 人民幣千元
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

所有開發中物業均位於中國，並按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

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29)。

22 持有待售竣工物業

所有位於中國的持有待售竣工物業均按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

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29)。

23 存貨

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
原材料	1,227	1,090
在建工程	8,579	19,347
成品	60,214	52,395
	70,020	72,832

24 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期部分		
貿易應收款項(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(附註39(c))	35,939	236,876
其他應收關聯方款項(附註39(c))	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：準備撥備	(37,095)	(39,349)
	1,857,070	1,921,211
非即期部分		
借予第三方的貸款	80	152,021
借予關聯方貸款(附註39(c))	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(a)	–	11,065
收購若干股權的預付款項	–	600
	82,367	231,581
總計	1,939,437	2,152,792

24 貿易及其他應收款項(續)

- (a) 貿易應收款項均自發票日期起計1個月至3個月內到期。於報告期末，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	2018年 人民幣千元
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
	682,246	722,051

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。

於2018年及2019年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

25 受限制現金

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
用作以下各項的質押：		
— 計息銀行貸款存款	153,225	32,371
— 擔保函	105,808	111,960
— 建設預售物業監察賬戶	68,199	223,625
— 按揭存款	21,225	45,613
— 商業承兌票據	—	5,000
— 其他	689	314
總計	349,146	418,883

26 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
手頭現金	187	237
銀行現金	1,502,707	1,846,006
存放於關聯方金融機構之其他現金(附註39(c))	150,569	80,957
現金及現金等價物	1,653,463	1,927,200

27 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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
應付一名第三方貸款	269,445	269,445
應付關聯方貸款(附註39(c))	40,000	40,000
其他應付關聯方款項(附註39(c))	95,233	63,312
其他應付款項及應計費用	459,459	424,243
總計	3,462,790	2,368,346

27 貿易及其他應付款項(續)

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	2018年 人民幣千元
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
	2,316,401	1,385,648

於2018年及2019年12月31日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

28 公司債券

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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	1,280,239	1,864,924
指：		
即期部分	1,280,239	1,069,185
非即期部分	—	795,739
	1,280,239	1,864,924

28 公司債券(續)

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。

由於貼現構成的影響並非重大，因此公司債券的公允價值與其賬面值相約。公允價值乃基於將現金流量按借款率5.83%~6.74%(2018年：6.74%~9.48%)作貼現計算及屬於公允價值層級的第二級內。

29 銀行及其他借款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期		
有抵押		
— 銀行借款	—	350,000
— 非即期銀行借款即期部分	707,400	536,760
	707,400	886,760
無抵押		
— 銀行借款	966,500	929,500
— 非即期銀行借款即期部分	237,561	61,825
	1,204,061	991,325
	1,911,461	1,878,085

29 銀行及其他借款(續)

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非即期		
有抵押		
— 銀行借款	2,245,439	1,184,760
減：非即期銀行借款即期部分	(707,400)	(536,760)
	1,538,039	648,000
無抵押		
— 銀行借款	237,561	462,368
減：非即期銀行借款即期部分	(237,561)	(61,825)
	—	400,543
	1,538,039	1,048,543

截至2019年12月31日止年度，銀行及其他借款按2.15%至6.90%的年利率計息(2018年：2.15%至6.90%)。

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	2018年 人民幣千元
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
	3,449,500	2,926,628

29 銀行及其他借款(續)

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	2018年 人民幣千元
持有待售竣工物業(附註22)	1,668,741	1,109,258
開發中物業(附註21)	323,643	24,084
投資物業(附註17)	—	299,292
受限制現金(附註25)	153,225	32,371
	2,145,609	1,465,005

由於貼現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%)作貼現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(屬與金融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諾的情況。於2019年12月31日，概無違反有關已提取融資的契諾(2018年：無)。

本集團面臨即期及非即期借款產生的風險的詳情載於附註3.1。

30 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
抵銷前		
遞延稅項資產	117,837	105,342
遞延稅項負債	(500,853)	(400,273)
抵銷後		
遞延稅項資產	59,396	32,714
遞延稅項負債	(442,412)	(327,645)

遞延所得稅賬的整體變動如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	(294,931)	(231,669)
會計政策變更(附註2.2)	(44,544)	9,855
於損益表內扣除(附註13)	(61,380)	(68,914)
與其他全面收益項目有關的稅項開支	-	(4,959)
出售附屬公司	17,839	756
於12月31日	(383,016)	(294,931)

30 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產及負債的變動(不計及同一稅區結餘互相抵銷)如下：

遞延所得稅資產

	土地增值稅撥 備產生的 暫時性差異 人民幣千元	未動用稅項 虧損 人民幣千元	集團內公司間 交易的 未變現利潤 人民幣千元	呆賬撥備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	35,115	16,958	23,976	13,065	9,318	98,432
出售附屬公司 於損益內確認	(700)	-	-	-	-	(700)
	7,821	1,194	(3,352)	1,898	49	7,610
於2018年12月31日	42,236	18,152	20,624	14,963	9,367	105,342
於損益內確認	465	(15,102)	20,199	5,806	1,127	12,495
於2019年12月31日	42,701	3,050	40,823	20,769	10,494	117,837

附註：於評估有關本集團於當期或前期蒙受稅項虧損的附屬公司的遞延稅項資產是否可變現時，管理層會考慮該等附屬公司的預測未來應課稅收入。因此，本集團於2019年12月31日已確認遞延稅項資產人民幣3,050,000元(2018年：人民幣18,152,000元)，原因為本集團估計該等附屬公司擁有可能產生足夠的未來應課稅利潤以動用有關遞延稅項資產的物業開發項目。

遞延所得稅資產因應相關稅務利益可透過未來應課稅利潤變現而就所結轉的稅項虧損作出確認。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的人民幣41,002,000元(2018年：人民幣33,989,000元)虧損確認人民幣164,009,000元(2018年：人民幣135,957,000元)的遞延所得稅資產。

30 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產(續)

未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
2019年	—	796
2020年	8,580	8,580
2021年	31,125	31,125
2022年	41,640	41,640
2023年	53,816	53,816
2024年	28,848	—
	164,009	135,957

遞延所得稅負債

	重估投資 物業 人民幣千元	業務合併時 重估 人民幣千元	隨時間確認 收入 人民幣千元	重估按公允 價值計入損 益之財務 資產 人民幣千元	對未來分配 的利潤徵收 所得稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	(297,653)	(12,015)	(3,210)	—	—	(7,368)	(320,246)
出售附屬公司	498	958	—	—	—	—	1,456
於損益內確認	(14,831)	1,377	(22,483)	(40,463)	—	(124)	(76,524)
於其他全面收益內確認	(4,959)	—	—	—	—	—	(4,959)
於2018年12月31日	(316,945)	(9,680)	(25,693)	(40,463)	—	(7,492)	(400,273)
會計政策變更(附註2.2)	(44,544)	—	—	—	—	—	(44,544)
出售附屬公司	6,777	11,062	—	—	—	—	17,839
於損益內確認	(30,779)	(6,082)	(25,099)	—	(8,880)	(3,035)	(73,875)
於2019年12月31日	(385,491)	(4,700)	(50,792)	(40,463)	(8,880)	(10,527)	(500,853)

30 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債(續)

於2019年12月31日，有關附屬公司未分配利潤的暫時性差異為人民幣1,758,181,000元(2018年：人民幣1,641,585,000元)。本公司的中國附屬公司光谷聯合控股預計向其於香港的直接控股公司派發的股息人民幣177,600,000元，相關的遞延稅項負債金額人民幣8,800,000元(2018年：無)已獲確認。由於本公司控制此等附屬公司的股息政策，且確認此等利潤將不會於可見未來可供分派，因此並無就此等剩餘保留利潤分派應付的稅項確認遞延稅項負債人民幣79,109,000元(2018年：人民幣82,079,000元)。

31 遞延收入

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
預先收取的服務費(a)	44,032	47,061
遞延政府補助	75,403	—
減：即期部份	(11,944)	(4,706)
	107,491	42,355

(a) 遞延收入主要為來自客戶有關產業園內能源供應服務的預付服務費。

32 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 (千股)	人民幣千元	庫存股 人民幣千元	股份數目 (千股)	人民幣千元	庫存股 人民幣千元
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	7,574,352	623,048	(121,056)	7,618,212	626,839	(132,417)

(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	152,998	31,836	184,834
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	152,998	-	152,998

33 儲備

	物業重估					總計 人民幣千元
	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	
於2019年1月1日之結餘	2,034,552	35,669	49,772	384,456	546,979	3,051,428
提取自保留盈利	-	-	-	28,976	-	28,976
匯兌差額	-	5,648	-	-	-	5,648
已付股息(附註35)	(166,640)	-	-	-	-	(166,640)
股份註銷(附註32(a))	(11,970)	-	-	-	-	(11,970)
與非控股權益之交易(c)	-	-	-	-	(8,079)	(8,079)
出售附屬公司	-	-	-	-	(1,630)	(1,630)
於2019年12月31日的結餘	1,855,942	41,317	49,772	413,432	537,270	2,897,733
於2018年1月1日之結餘	2,200,925	212,805	34,894	339,189	602,889	3,390,702
提取自保留盈利	-	-	-	45,699	-	45,699
匯兌差額	-	(177,136)	-	-	-	(177,136)
自投資物業轉撥時重估物業、廠房及設備	-	-	14,878	-	-	14,878
已付股息(附註35)	(129,370)	-	-	-	-	(129,370)
股份註銷(附註32(a))	(37,003)	-	-	-	-	(37,003)
與非控股權益之交易	-	-	-	-	(53,074)	(53,074)
出售附屬公司	-	-	-	(432)	(2,836)	(3,268)
於2018年12月31日的結餘	2,034,552	35,669	49,772	384,456	546,979	3,051,428

(a) 中國法定儲備

根據本集團現時旗下中國附屬公司的組織章程細則，一般儲備金按除稅後利潤的某一百分比劃撥，稅項則根據中國會計規則及規例釐定。該劃撥百分比由各附屬公司的董事釐定。該儲備金可用以抵銷附屬公司的累計虧損或增資，除清盤以外不可用作分派。

(b) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算非人民幣功能貨幣的業務的財務報表產生的所有相關匯兌差額。該儲備按附註2.7所載的會計政策處理。

33 儲備(續)

(c) 其他儲備

其他儲備乃產生自擁有人以其作為權益持有人身份進行的交易。結餘包括出售／收購代價及其於各出售／收購日期的資產淨值之間的差額產生的資本儲備盈餘／虧絀。

於截至2019年12月31日止年度與非控股權益進行之交易為：

本集團早前於其部分擁有的附屬公司武漢歐微優科技有限公司(「歐微優科技」)中持有45%股權。於2019年6月28日，本集團向一名非控股股東以代價人民幣9,800,000元進一步收購歐微優科技的35%股權。代價超出歐微優科技35%股權的賬面值，合共為人民幣8,079,000元，並於資本儲備扣除。

34 保留盈利

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	2,556,537	2,100,562
會計政策變更(附註2.2)	111,686	(39,812)
年度利潤	569,272	541,486
轉撥至法定儲備	(28,976)	(45,699)
於12月31日	3,208,519	2,556,537

35 股息

	2019 人民幣千元	2018 人民幣千元
<p>普通股</p> <p>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)</p>	166,640	129,370
<p>截至報告期末未確認的股息</p> <p>除上述股息外，董事自年末以來已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日的本公司股份溢價賬派付的建議股息總額(惟於年末尚未確認 為負債)為：</p>	172,474	161,275

36 現金流資料

(a) 經營所得現金

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前利潤	956,735	903,693
就以下各項作出的調整：		
折舊(附註9)	112,208	67,520
攤銷(附註9)	1,953	1,215
出售投資物業之收益(附註8)	(112,493)	(46,745)
視作部分出售收益(附註8)	(28,222)	(29,950)
出售物業、廠房及設備之收益(附註8)	(181)	(458)
財務收入(附註11)	(101,538)	(67,680)
財務成本(附註11)	263,209	177,669
出售附屬公司(收益)/虧損(附註8)	(25,693)	12,658
按公允價值計入損益之財務資產公允價值收益	(82,157)	–
投資物業公允價值收益(附註17)	(155,677)	(57,411)
轉撥至一間聯營公司按公允價值計入損益之財務資產收益	–	(129,063)
出售聯營公司的收益	27,597	–
財務及合約資產之減值虧損淨額	23,903	3,480
分佔聯營公司利潤(附註12(b))	(45,297)	(64,336)
分佔合營企業利潤(附註12(b))	(42,474)	(16,777)
營運資金變動(不包括附屬公司之收購及匯兌差額的影響)：		
受限制現金減少/(增加)	155,426	(148,818)
開發中物業、持有待售已竣工物業及存貨增加	(920,467)	(312,668)
合約資產及貿易及其他應收款項增加	(499,769)	(845,186)
合約負債、遞延收入及貿易及其他應付款項增加	1,135,738	397,287
經營所得/(所用)現金	662,801	(155,570)

36 現金流資料(續)

(b) 債務淨額對賬

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金及現金等價物	1,653,463	1,927,200
受限制現金	280,947	195,258
應付利息	(33,174)	(41,758)
公司債券	(1,280,239)	(1,864,924)
銀行及其他借款	(3,449,500)	(2,926,628)
債務淨額	(2,828,503)	(2,710,852)
現金及現金等價物以及受限制現金	1,934,410	2,122,458
債務總額－固定利率	(3,036,613)	(3,110,182)
債務總額－浮動利率	(1,726,300)	(1,723,128)
債務淨額	(2,828,503)	(2,710,852)

	其他資產		融資活動之負債			
	現金及現金等價物		應付利息	公司債券	銀行及其他	
	受限制現金	借款			總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日的債務淨額	2,133,597	228,811	(5,932)	(1,399,148)	(2,269,503)	(1,312,175)
現金流量	(225,058)	(33,553)	218,424	(440,000)	(646,440)	(1,126,627)
外匯調整	18,661	-	-	-	(10,685)	7,976
其他	-	-	(254,250)	(25,776)	-	(280,026)
於2018年12月31日的債務淨額	1,927,200	195,258	(41,758)	(1,864,924)	(2,926,628)	(2,710,852)
現金流量	(280,426)	85,689	329,065	650,000	(517,679)	266,649
外匯調整	6,689	-	-	-	(5,193)	1,496
其他	-	-	(320,481)	(65,315)	-	(385,796)
於2019年12月31日的債務淨額	1,653,463	280,947	(33,174)	(1,280,239)	(3,449,500)	(2,828,503)

37 或然項目

本集團為若干銀行就本集團物業買家訂立的按揭貸款授出的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團有責任償還未償還按揭貸款，連同拖欠買家結欠銀行的任何應計利息及罰款。本集團的擔保期自授出有關按揭貸款之日起至買家獲得個別房產證或完全結清按揭貸款之日(以較早者為準)止。

於報告期末，本集團就授予本集團物業買家的按揭融資而給予銀行的最高擔保金額如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就授予本集團物業買家的按揭融資向銀行提供的擔保	520,592	292,448

董事認為，本集團並無因該等擔保而蒙受重大損失，因為本集團於擔保期間可接管有關物業的所有權並出售該等物業，藉以收回本集團向銀行支付的任何款項。董事亦認為，倘買家拖欠銀行還款，相關物業的公允市值足以彌補本集團所擔保的未償還按揭貸款。

本集團尚未就該等擔保確認任何遞延收入，原因為董事認為其公允價值甚低。

38 承擔

(a) 資本承擔

已訂約但未撥備資本開支主要指於年底已承擔但尚未產生的物業開發，其載列如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約但未撥備 — 物業開發開支	1,079,840	911,053

(b) 經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議出租多項樓宇設施。投資物業租賃的最低應收租賃款項如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年以內	245,811	162,074
1年以上但5年以內	456,601	284,656
5年以上	53,135	88,116
	755,547	534,846

38 承擔(續)

(c) 經營租賃承擔 – 本集團作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租用多項樓宇設施。租賃合約一般固定為期2至18年。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。

自2019年1月1日起，本集團已確認該等租賃的使用權資產、應收款項及投資物業，惟短期及低價值租賃除外，進一步資料請參閱附註15。

不可撤銷經營租賃的最低租賃款項	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年以內	—	36,755
1年以上但5年以內	—	155,015
5年以上	—	196,855
	—	388,625

39 關聯方交易

(a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員指擔任有權力及直接或間接規劃、指導及控制本集團活動的職位的人士，包括本公司董事。

主要管理人員的薪酬如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利	32,707	27,451
退休計劃供款	302	266
	33,009	27,717

上述薪酬予主要管理人員的工資載於「員工成本」(附註10(b))。

39 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

除上文所披露者外，下文為本集團與其關聯方於期內進行的重大交易概要。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
(i) 合營企業		
建造合約收入	7,842	6,256
(ii) 聯營公司		
產業園租賃服務	1,409	1,343
產業園運營服務	7,075	3,988
支付薪金	937	820
聯營公司提供的貸款	—	20,500
提供予聯營公司的貸款	—	240,100
利息收入	40,078	17,602
利息開支	562	1,775
(iii) 主要股東		
存放於主要股東旗下金融機構的現金	615,621	200,907
產業園運營服務	79	43
利息收入	72	24
經營租賃費用	15,531	2,172
收購投資物業	46,064	—

以上銷售建築材料的價格及服務費乃根據相關協議的條款而釐定。

39 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

	於12月31日 2019年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元
(i) 合營企業		
應收貸款	108	52,812
其他應收款項	675	836
貿易及其他應付款項	327	—
(ii) 聯營公司		
應收貸款	35,831	184,064
應付貸款	40,000	40,000
其他應收款項	3,618	52,480
其他應付款項	51,857	21,191
(iii) 主要股東		
存放於主要股東旗下金融機構的現金	150,569	80,957
應收貸款	4,549	—
其他應收款項	44	3,290
租賃負債	73,400	—
其他應付款項	43,049	42,121

40 報告期後事件

- (a) 有關董事建議之末期股息請參閱附註35，其預期於2020年8月31日或之前派付。
- (b) 自2020年初，2019年冠狀病毒疫情(「COVID-19疫情」)已於中國及其他國家蔓延，對本集團的業務及經濟活動造成一定影響。

本公司董事評估COVID-19疫情對本集團可能有下列潛在的影響：

- 於2020年，本集團物業開發業務(尤其位於湖北省的物業開發業務)的收益可能受COVID-19疫情導致的短期經濟放緩影響，包括銷售面積及售價均下降。
- 本集團於2020年的產業園租賃業務收入可能受到影響，尤其是預期向其客戶提供的租金或物業管理費短暫豁免合共約達人民幣45百萬元，以及由於COVID-19疫情所致的短期經濟放緩。
- 本集團應用公允價值模式計量其投資物業。本集團於位於武漢市若干公司的股權投資確認為以公允價值計量且其變動計入當期損益的財務資產。於2020年，本集團投資物業及按公允價值計入損益的財務資產的公允價值可能因COVID-19疫情而波動。

截至該等合併財務報表日期，上述整體財務影響無法可靠估計。本集團將持續評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

41 本公司的資產負債表及儲備變動

本公司的資產負債表

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4	13
於附屬公司的投資		3,396,596	3,322,353
借予第三方的貸款		–	152,021
		3,396,600	3,474,387
流動資產			
現金及現金等價物		47,487	52,585
其他應收款項		441,828	280,149
		489,315	332,734
流動負債			
應付附屬公司款項		888,688	681,099
銀行及其他借款		237,561	–
		1,126,249	681,099
流動負債淨額		(636,934)	(348,365)
總資產減流動負債		2,759,666	3,126,022
非流動負債			
銀行借款		–	232,368
資產淨值		2,759,666	2,893,654
權益			
資本及儲備			
股本	32	623,048	626,839
庫存股	32	(121,056)	(132,417)
儲備	(a)	2,347,802	2,457,511
累計虧損	(b)	(90,128)	(58,279)
總權益		2,759,666	2,893,654

本公司的資產負債表於2020年3月24日獲董事會批准及由以下董事代表簽署：

黃立平先生
董事

胡斌先生
董事

41 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

本公司的資產負債表(續)

附註：

(a) 本公司之儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日之結餘	2,034,552	422,959	2,457,511
匯兌差額	-	68,901	68,901
已付股息	(166,640)	-	(166,640)
股份註銷	(11,970)	-	(11,970)
於2019年12月31日的結餘	1,855,942	491,860	2,347,802
於2018年1月1日之結餘	2,200,925	278,849	2,479,774
匯兌差額	-	144,110	144,110
已付股息	(129,370)	-	(129,370)
股份註銷	(37,003)	-	(37,003)
於2018年12月31日的結餘	2,034,552	422,959	2,457,511

(b) 本公司之累計虧損變動

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	(58,279)	(42,979)
年度虧損	(31,849)	(15,300)
於12月31日	(90,128)	(58,279)

42 董事福利及利益

(a) 董事及行政總裁酬金

截至2019年12月31日止年度：

姓名	薪金、津貼 及福利		退休福利計劃		總計
	袍金 人民幣千元	人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	僱主供款 人民幣千元	
主席兼行政總裁：					
黃立平	-	552	1,482	21	2,055
執行董事：					
胡斌	-	552	1,539	21	2,112
非執行董事：					
孫穎	-	-	-	-	-
張傑	-	-	-	-	-
王秋菊	-	-	-	-	-
向群雄	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：					
齊民	-	200	-	-	200
梁民傑	-	269	-	-	269
張樹勤	-	200	-	-	200
總計	-	1,773	3,021	42	4,836

42 董事福利及利益(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

截至2018年12月31日止年度：

姓名	薪金、津貼 及福利		酌情花紅	退休福利計劃		總計
	袍金 人民幣千元	人民幣千元		僱主供款 人民幣千元	人民幣千元	
主席兼行政總裁：						
黃立平	-	537	1,462	21		2,020
執行董事：						
胡斌	-	537	2,283	21		2,841
非執行董事：						
孫穎	-	-	-	-		-
張傑	-	-	-	-		-
王秋菊	-	-	-	-		-
向群雄	-	-	-	-		-
獨立非執行董事：						
齊民	-	200	-	-		200
梁民傑	-	263	-	-		263
張樹勤	-	200	-	-		200
總計	-	1,737	3,745	42		5,524

年內，概無就有關管理本公司或其附屬公司的其他服務已向董事支付或董事應收酬金。

截至2019年及2018年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團概無向任何董事支付或應付加入本集團的獎勵或離職補償。

42 董事福利及利益(續)

(b) 董事的退休福利

年內，本集團運作的界定福利退休金計劃並無已向董事支付或董事應收的退休福利。

(c) 董事的離職福利

年末或年內任何時間概無董事的離職福利。

(d) 就獲提供董事服務而向第三方提供的代價

概無就年末或年內任何時間獲提供董事服務而向第三方提供代價。

(e) 有關以董事、董事控制法人團體及與董事有關的實體為受益人的貸款、準貸款及其他買賣的資料

年末或年內任何時間概無以董事、董事控制法人團體及與董事有關的實體為受益人的貸款、準貸款及其他買賣。

(f) 董事於交易、安排或合約的重大權益

年末或年內任何時間，本公司概無訂立與本集團業務有關，且本公司董事於其中直接或間接享有重大權益的重大交易、安排及合約。

釋義

「AAA Finance」	指	AAA Finance and Investment Holdings Limited，於2013年7月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司主要股東之一黃立平先生全資擁有
「組織章程細則」	指	本公司經修訂及重列的組織章程細則
「聯繫人」或「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	本公司的審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中國電子」	指	中國電子信息產業集團有限公司，一間根據中國法律成立之國有企業，並為中電華大科技之最終控股股東
「中電節能」	指	武漢中電節能有限公司，於2010年7月26日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有78.79%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司
「中電科技」	指	中國電子科技開發有限公司，一間根據中國法律成立之公司，並為本公司之非全資附屬公司
「中電華大科技」	指	中國電子華大科技有限公司，前稱中國電子集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司
「CEC Media」	指	CEC Media Holdings Limited，一間為中電華大科技之直接全資附屬公司

「中電國際信息服務」	指	中國中電國際信息服務有限公司，於1985年5月24日在中國註冊成立的有限責任公司，為中國電子有限公司擁有100%權益的附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本報告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「本公司」、「我們」或「中電光谷」	指	中電光谷聯合控股有限公司，於2013年7月15日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「慧聯無限」	指	武漢慧聯無限科技有限公司，於2013年10月15日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有21.52%權益的公司
「財務控制委員會」	指	本公司的財務控制委員會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「合肥光谷聯合」	指	合肥光谷聯合發展有限公司，於2013年9月13日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「華大北斗」	指	深圳華大北斗科技有限公司，於2016年1月26日在中國註冊成立的有限責任公司，為中電光谷(深圳)產業發展有限公司擁有27.46%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司
「黃石光谷聯合」	指	黃石光谷聯合發展有限公司，於2005年1月24日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「湖北匯盛」	指	湖北匯盛科技發展有限公司，於2005年12月8日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「湖北省科投」	指	湖北省科技投資集團有限公司，於2005年7月28日在中國註冊成立的有限責任公司，至2016年6月30日為本公司的主要股東
「Lidao BVI」	指	Lidao Investment Limited，於2013年7月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司主要股東之一黃立平先生全資擁有
「零度資本」	指	武漢零度資本投資管理有限公司，於2015年5月22日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有45%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「提名委員會」	指	本公司的提名委員會
「光谷金融港發展」	指	武漢光谷金融港發展有限公司，於2008年7月24日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司

「歐微優科技」	指	武漢歐微優科技有限公司，於2012年6月12日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有80%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司
「青島光谷聯合」	指	青島光谷聯合發展有限公司，於2011年9月1日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「薪酬委員會」	指	本公司的薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「報告期」	指	2019年1月1日至2019年12月31日止12個月期間
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股東」	指	我們不時的股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「瀋陽光谷聯合」	指	瀋陽光谷聯合發展有限公司，於2012年5月29日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「科投香港」	指	湖北省科技投資集團(香港)有限公司，於2013年7月11日在香港註冊成立的有限公司，為本公司主要股東
「武漢東湖高新」	指	武漢東湖高新集團股份有限公司，於1993年1月12日在中國註冊成立的有限責任公司，並於上海證券交易所上市(證券代碼：600133)，為本公司的關連人士

「武漢麗島物業管理」	指	武漢麗島物業管理有限公司，於2000年7月19日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢麗島科技」	指	武漢麗島科技有限公司，於2000年12月13日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司
「武漢美生置業」	指	武漢美生置業有限公司，前稱美生置業(武漢)有限公司，於2007年1月11日在中國註冊成立的有限責任公司，武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢鳴鴻」	指	武漢鳴鴻科技發展有限公司，於2001年2月8日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢光谷軟件園」	指	武漢光谷軟件園有限公司，於2005年9月8日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢光谷聯合」	指	武漢光谷聯合集團有限公司，前稱武漢光谷聯合股份有限公司，於2000年7月24日在中國註冊成立的有限責任公司，為光谷聯合控股的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「光谷聯合控股」	指	光谷聯合控股有限公司，前稱聯合置業(武漢)有限公司，於1993年7月23日在中國註冊成立的有限責任公司，為中電光谷聯合有限公司的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「長沙中電」	指	長沙中電產業園發展有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司

「中國軟件」	指	中國軟件與技術服務股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，其股份於上海證券交易所上市，中國電子直接持有42.13%及由中國電子之全資附屬公司中國電子有限公司直接持有0.25%之權益
「湖南中軟」	指	湖南中軟信息系統有限公司，一家於中國成立之有限公司，由中國軟件全資擁有
「中電財務」	指	中國電子財務有限責任公司，一間根據中國法律成立之公司，為中國電子之附屬公司
「彩聯金屬」	指	咸陽彩聯金屬製品有限公司，一間於中國成立之有限公司，由咸陽彩聯包裝材料有限公司全資擁有
「西部智谷」	指	咸陽中電西部智谷實業有限公司，一間於中國成立之有限公司，由本公司持有50%權益
「深圳智谷」	指	深圳中電智谷運營有限公司，在中國成立的有限公司，為本公司附屬公司
「成都九芯微」	指	成都九芯微科技有限公司，一間於中國成立的有限公司
「吉天建設」	指	武漢吉天建設工程有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司間接全資附屬公司
「中電電力技術」	指	深圳市中電電力技術股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，並由深圳中電投資持有49%權益
「深圳中電投資」	指	深圳中電投資股份有限公司，一間於中國成立的有限公司及中國電子的間接非全資附屬公司
「設計研究院」	指	中國建築西南設計研究院有限公司，一間於中國成立的有限公司

釋義 (續)

「勘察研究院」	指	中國建築西南勘察設計研究院有限公司，一間於中國成立的有限公司
「最後實際可行日期」	指	2020年5月8日，即本年度報告付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

於本年度報告內，於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名如有任何歧義，概以中文名稱為準。中文或另一語言的公司名稱的英文譯名(註有「*」號標記)僅供識別之用。



中电光谷

CEC OPTICS VALLEY

中電光谷聯合控股有限公司

China Electronics Optics Valley Union Holding Company Limited