

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



**China Electronics Optics Valley Union Holding Company Limited**  
**中電光谷聯合控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：798)

**截至2020年12月31日止年度的全年業績公告**

**2020年業績摘要**

- 2020年度，本集團經受新冠疫情的嚴峻考驗，實現收入總額人民幣3,048.6百萬元，達到上年同期水平的90.3%；其中，園區運營服務收入佔總營業收入的比重由2019年的50.4%提升至52.4%。實現年度淨利潤人民幣540.5百萬元，達到上年同期水平的91.0%。2020年本集團還轉讓了部分產業投資項目股權，實現人民幣超過153.6百萬元投資款的回收。上述業績指標較好的體現了園區開發、園區運營和產業投資「三位一體」的業務格局。
- 2020年度，本集團大力推行「敏捷定制」招商、組織供應鏈金融解決方案，堅守經營性現金流為正的底線思維，實現經營活動現金淨流入人民幣98.7百萬元。
- 2020年度，本集團新增儲備天津、武漢等城市的優質產業園項目。截止報告期末，本集團在成都、長沙、上海、武漢、天津等多個城市擁有優質產業園用地儲備約622.6萬平方米。
- 為保持適度增長的產業園投資規模，並為「十四五」期間業績增長奠定基礎，本集團適度增加了產業園儲備及開工量。於2020年12月31日，本集團總銀行借款和應付債券為人民幣5,610.2百萬元，較去年底增加了人民幣880.5百萬元，增長率18.6%，資產負債率仍嚴格控制在60%以內。同時，受惠於融資結構調整等因素，與2019年的平均借貸成本6.0%相比，2020年的平均借貸成本調減至5.4%。
- 本集團一貫遵循持續、穩定的利潤分配政策，董事會建議派付截至2020年12月31日止年度之末期股息每股2.00港仙(約相等於人民幣1.68分)，合共約為151.5百萬港元(約相等於人民幣126.9百萬元)。

中電光谷聯合控股有限公司(「本公司」或「公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「中電光谷」)截至2020年12月31日止年度(「報告期間」)的經審核合併財務業績及與2019年經審核合併財務業績比較數字如下。

## 本集團之合併財務業績

### 合併損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	3	3,048,618	3,376,865
銷售成本	5	(2,110,808)	(2,301,582)
<b>毛利</b>		<b>937,810</b>	1,075,283
其他收入及收益－淨額	4	268,248	275,181
銷售及分銷開支	5	(113,638)	(116,908)
行政開支	5	(310,296)	(335,194)
財務及合約資產之減值虧損淨額	5	(21,117)	(23,903)
投資物業公允價值收益	11	85,726	155,677
<b>經營利潤</b>		<b>846,733</b>	1,030,136
財務收入	6	78,334	101,538
財務成本	6	(240,484)	(262,710)
財務成本淨額		(162,150)	(161,172)
分佔聯營公司利潤	7	124,818	45,297
分佔合營企業利潤		7,512	42,474
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>816,913</b>	956,735
所得稅開支	8	(276,445)	(362,552)
<b>年度利潤</b>		<b>540,468</b>	594,183
以下應佔年度利潤：			
— 本公司擁有人		464,340	569,272
— 非控股權益		76,128	24,911
<b>年度利潤</b>		<b>540,468</b>	594,183
本公司普通權益持有人應佔每股盈利：			
基本及攤薄(人民幣分)	9	6.13	7.44

## 合併全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年度利潤	540,468	594,183
其他全面收益：		
或會重新分類至損益的項目：		
— 匯兌差額	<u>(23,402)</u>	<u>5,648</u>
年度其他全面收益，扣除稅項	<u>(23,402)</u>	<u>5,648</u>
年度全面收益總額	<u>517,066</u>	<u>599,831</u>
以下應佔年度全面收益總額：		
— 本公司擁有人	440,938	574,920
— 非控股權益	<u>76,128</u>	<u>24,911</u>
年度全面收益總額	<u><u>517,066</u></u>	<u><u>599,831</u></u>

## 合併財務狀況表

		於12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		435,971	440,962
使用權資產	10	67,478	73,850
投資物業	11	4,697,854	3,651,261
無形資產		57,342	35,834
於聯營公司之投資	7	1,883,044	1,554,483
於合營企業之投資		190,103	182,591
透過損益按公允價值計量之財務資產		572,006	307,926
貿易及其他應收款項	15	380,593	82,367
遞延所得稅資產		72,258	59,396
		<u>8,356,649</u>	<u>6,388,670</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	12	2,796,527	2,508,986
持有待售竣工物業	13	3,198,710	3,066,529
存貨及訂約在建工程	14	71,540	70,020
貿易及其他應收款項	15	1,936,993	1,857,070
即期所得稅資產		45,919	—
透過損益按公允價值計量之財務資產		45,095	75,000
合約資產		639,670	1,605,396
原始期限超過三個月之銀行存款		21,516	41,226
受限制現金		188,460	349,146
現金及現金等價物		2,124,958	1,653,463
		<u>11,069,388</u>	<u>11,226,836</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債		382,995	337,243
貿易及其他應付款項	16	3,279,130	3,462,790
公司債券	17	1,334,501	1,280,239
銀行及其他借款	18	3,061,350	1,911,461
租賃負債	10	81,518	69,692
即期所得稅負債		526,125	364,928
遞延收益之流動部份		62,566	11,944
		<u>8,728,185</u>	<u>7,438,297</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,341,203</u>	<u>3,788,539</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>10,697,852</u>	<u>10,177,209</u>

		於12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	18	1,214,345	1,538,039
租賃負債	10	458,148	496,976
遞延所得稅負債		462,467	442,412
遞延收益之非流動部分		563,096	107,491
		<u>2,698,056</u>	<u>2,584,918</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>7,999,796</u>	<u>7,592,291</u>
<b>權益</b>			
股本	19	623,048	623,048
庫存股	19	(121,056)	(121,056)
儲備		2,963,354	2,897,733
保留盈利		3,415,452	3,208,519
		<u>6,880,798</u>	<u>6,608,244</u>
本公司擁有人應佔權益總額		<u>6,880,798</u>	<u>6,608,244</u>
非控股權益		<u>1,118,998</u>	<u>984,047</u>
		<u>7,999,796</u>	<u>7,592,291</u>
<b>總權益</b>			
		<u>7,999,796</u>	<u>7,592,291</u>
<b>總權益及非流動負債</b>			
		<u>10,697,852</u>	<u>10,177,209</u>

## 合併財務報表附註

### 1 一般資料

中電光谷聯合控股有限公司(前稱「**光谷聯合控股有限公司**」)及其附屬公司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。

### 2 會計政策的變動及披露

#### (a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團於2020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：

- 重大的定義－國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)
- 業務的定義－國際財務報告準則第3號(修訂本)
- 利率基準改革－國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)
- 經修訂財務報告概念框架
- 新型冠狀病毒相關租金減免－國際財務報告準則第16號(修訂本)

(b) 尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋

若干已頒佈之新訂會計準則及詮釋無須於截至2020年12月31日止之報告期間強制採納，而本集團並無提早採納該等準則及詮釋。預計該等準則不會於當前或未來報告期間及可預見之未來交易中對該實體造成重大影響。

		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17號	保險合約(新準則)	2023年1月1日
國際會計準則第1號 (修訂本)	流動或非流動負債分類	2023年1月1日
國際會計準則第1號及國際 財務報告準則實務聲明 第2號 (修訂本)	會計政策的披露	2023年1月1日
國際會計準則第8號 (修訂本)	會計預測的定義	2022年1月1日
國際財務報告準則第3號 (修訂本)	參考概念框架的更新	2022年1月1日
國際財務報告準則第16號 (修訂本)	擬定用途前所得款項	2022年1月1日
國際財務報告準則第37號 (修訂本)	繁重合約—履行合約之成本	2022年1月1日
年度改進	國際財務報告準則2018年至 2020年週期的年度改進	2022年1月1日
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第4號 及 國際財務報告準則第16 號 (修訂本)	利率基準改革—第二階段	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 之間進行的資產銷售或注資	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。

### 3 收入及分部資料

本集團按業務線(產品和服務)管理其業務。於截至2020年12月31日止年度，為更佳配合本集團的業務策略，本集團已將園區物業租賃業務自園區開發服務分部重新分類為產業園運營服務分部。因此，已重新呈列截至2019年12月31日止年度的分部資料以供比較。

於2020年12月31日，本集團擁有以下三個分部：

- 園區開發服務：此分部開發及出售產業園及配套住宅物業。
- 園區運營服務：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、租賃服務、能源服務、融資服務及其他服務。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2020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。

#### (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。

於本年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2020年12月31日止年度

	園區 開發服務 人民幣千元	園區 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
來自客戶合約的收入	1,450,669	2,126,199	—	3,576,868
— 於某一時間點	1,255,826	124,736	—	1,380,562
— 隨時間確認	194,843	2,001,463	—	2,196,306
來自其他來源的收入				
— 租金收入	—	219,326	—	219,326
分部收入	1,450,669	2,345,525	—	3,796,194
分部間收入	—	(747,576)	—	(747,576)
來自外部客戶的收入	<u>1,450,669</u>	<u>1,597,949</u>	<u>—</u>	<u>3,048,618</u>
分部業績	<u>571,307</u>	<u>209,308</u>	<u>89,037</u>	<u>869,652</u>
折舊及攤銷	<u>(40,392)</u>	<u>(67,983)</u>	<u>(270)</u>	<u>(108,645)</u>

截至2019年12月31日止年度

	園區 開發服務 人民幣千元	園區 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
來自客戶合約的收入	1,689,300	2,194,037	—	3,883,337
— 於某一時間點	1,298,913	97,740	—	1,396,653
— 隨時間確認	390,387	2,096,297	—	2,486,684
來自其他來源的收入				
— 租金收入	—	206,071	—	206,071
分部收入	1,689,300	2,400,108	—	4,089,408
分部間收入	(14,220)	(698,323)	—	(712,543)
來自外部客戶的收入	<u>1,675,080</u>	<u>1,701,785</u>	<u>—</u>	<u>3,376,865</u>
分部業績	<u>696,431</u>	<u>216,897</u>	<u>75,292</u>	<u>988,620</u>
折舊及攤銷	<u>(50,537)</u>	<u>(63,366)</u>	<u>(258)</u>	<u>(114,161)</u>

(b) 分部業績與年度利潤對賬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部業績	869,652	988,620
投資物業公允價值收益	85,726	155,677
分佔聯營公司利潤	124,818	45,297
分佔合營企業利潤	7,512	42,474
財務收入	78,334	101,538
財務成本	(240,484)	(262,710)
折舊及攤銷	(108,645)	(114,161)
所得稅開支	(276,445)	(362,552)
年度利潤	<u>540,468</u>	<u>594,183</u>

(c) 按性質分類有關本集團收入的資料：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>園區開發服務</b>		
產業園銷售	1,450,500	1,656,060
配套住宅物業銷售	169	19,020
	<u>1,450,669</u>	<u>1,675,080</u>
<b>園區運營服務</b>		
設計與建造服務	440,544	681,066
物業管理服務	623,435	542,510
園區物業租賃	219,326	206,071
能源服務	85,363	96,231
團體餐飲與酒店服務	79,027	63,953
園區金融服務	41,442	42,299
其他	108,812	69,655
	<u>1,597,949</u>	<u>1,701,785</u>
<b>總計</b>	<u>3,048,618</u>	<u>3,376,865</u>

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

本集團擁有大量客戶，概無客戶貢獻本集團10%或以上的收入。

#### 4 其他收入及收益－淨額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
出售投資物業的收益	40,917	112,493
按公允價值計入損益之財務資產公允價值收益	43,960	82,157
政府補助金	121,322	53,207
視作部分出售的收益	9,919	28,222
出售一間附屬公司的收益	—	25,693
出售聯營公司的收益／(虧損)	36,223	(27,597)
出售物業、廠房及設備的收益淨額	93	181
新型冠狀病毒相關租金減免的收益	9,685	—
附屬公司清盤之虧損	128	—
其他	6,001	825
	<u>268,248</u>	<u>275,181</u>

#### 5 按性質劃分的開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已售物業成本	824,087	957,482
建造服務成本	371,266	533,947
僱員福利開支	541,859	529,846
產業園營運外判成本	579,922	494,763
折舊	104,250	112,208
攤銷	4,395	1,953
財務及合約資產之減值虧損淨額	21,117	23,903
其他專業服務費用	29,701	21,452
廣告成本	16,889	20,378
核數師酬金		
— 核數業務	2,000	2,000
— 非核數業務	1,445	960
其他開支	58,928	78,695
	<u>2,555,859</u>	<u>2,777,587</u>
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		

## 6 財務收入及成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行及其他借款利息開支	(350,459)	(359,481)
租賃負債利息開支	(32,910)	(32,850)
資本化利息開支	143,904	129,122
匯兌(損失)/收益淨額	(1,019)	499
	<u>(240,484)</u>	<u>(262,710)</u>
財務成本		
向關聯方提供之貸款之利息收入	2,232	40,078
存款利息收入	67,549	54,108
分租利息收入	5,044	6,036
理財產品收入	3,509	1,316
	<u>78,334</u>	<u>101,538</u>
財務收入		
財務成本淨額	<u>(162,150)</u>	<u>(161,172)</u>

來自特別為建造物業安排的融資的借款成本乃按介乎4.66%至5.94%（2019年：4.66%至5.94%）的年利率資本化，而其他借款成本則使用5.43%（2019年：6.31%）的平均年利率資本化。

## 7 於聯營公司之投資

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	1,554,483	1,517,876
添置	277,080	100,145
分佔利潤	124,818	45,297
視作部分出售收益	9,919	28,222
已收股息	—	(20,000)
出售	(83,108)	(117,057)
其他	(148)	—
	<u>1,883,044</u>	<u>1,554,483</u>
於12月31日		

於2020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(「中電中金基金」)	中國，有限責任公司	中國，有限合夥	人民幣 1,872,600,000 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2020年 12月31日 人民幣千元	於2019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	<b>11,329,513</b>	10,713,858
負債	<b>(4,020,125)</b>	(3,036,363)
可識別流動資產淨值	<b>7,309,388</b>	7,677,495
可識別非流動資產及所承擔負債		
資產	<b>3,820,909</b>	3,084,817
負債	<b>(6,093,588)</b>	(6,169,869)
可識別非流動資產淨值	<b>(2,272,679)</b>	(3,085,052)
可識別資產淨值	<b>5,036,709</b>	4,592,443
聯營公司擁有人應佔可識別資產淨值	<b>5,004,568</b>	4,556,197
本集團所持權益	<b>20%</b>	20%
賬面值	<b>1,000,914</b>	911,239

## 8 所得稅開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	162,815	136,489
土地增值稅(「土地增值稅」)	106,437	164,683
<b>即期稅項總額</b>	<b>269,252</b>	<b>301,172</b>
遞延稅項：		
— 暫時性差異的產生及撥回	848	52,500
— 預提稅	6,345	8,880
<b>所得稅開支</b>	<b>276,445</b>	<b>362,552</b>

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前利潤	816,913	956,735
按國內法定稅率25%計算的稅項(附註(i)至(iii))	204,228	239,184
以下各項的稅務影響：		
— 分佔聯營公司及合營企業業績	(33,083)	(21,943)
— 不可扣稅的開支	4,489	3,839
— 中國附屬公司採用指定稅項計算方法(附註(iii))	5,003	1,868
— 並無確認遞延所得稅稅務資產的稅項虧損	9,635	7,212
有關已出售物業的土地增值稅(附註(iv))	106,437	164,683
土地增值稅的稅務影響	(26,609)	(41,171)
對未來分配的利潤徵收所得稅	6,345	8,880
<b>所得稅開支</b>	<b>276,445</b>	<b>362,552</b>

- (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2020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。

## 9 每股盈利

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

	2020年	2019年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	464,340	569,272
已發行普通股的加權平均數(以千計)	<u>7,574,352</u>	<u>7,646,905</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u><u>6.13</u></u>	<u><u>7.44</u></u>

於2020年及2019年並無具潛在攤薄作用的普通股，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 10 租賃

### (i) 於資產負債表確認的金額

資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
<b>投資物業</b>	<b>562,373</b>	599,553
<b>使用權資產</b>		
— 物業	<b>64,225</b>	70,526
— 自土地使用權重新分類	<b>3,253</b>	3,324
	<b>629,851</b>	673,403
<b>租賃負債</b>		
即期	<b>81,518</b>	69,692
非即期	<b>458,148</b>	496,976
	<b>539,666</b>	566,668

下表呈列截至2020年12月31日止年度的使用權資產變動：

	2020年 人民幣千元
於2019年12月31日的結餘	73,850
添置	2,273
折舊／攤銷	(8,645)
年末賬面淨值	<b>67,478</b>

## (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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>使用權資產的折舊支出</b>		
物業	8,574	29,389
土地使用權	71	70
	<u>8,645</u>	<u>29,459</u>
利息開支(計入財務成本)(附註6)	<u>(32,910)</u>	<u>(32,850)</u>
利息收入(計入財務收入)(附註6)	<u>5,044</u>	<u>6,036</u>

於2020年，租賃的現金流出總額為人民幣73,990,677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3至20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。

## 11 投資物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按公允價值列示		
於1月1日的年初結餘	3,651,261	3,031,313
轉撥自開發中物業及持有待售竣工物業	378,166	232,989
其他添置	673,398	275,957
公允價值變動	85,726	155,677
出售	<u>(90,697)</u>	<u>(44,675)</u>
於12月31日的年末結餘	<u>4,697,854</u>	<u>3,651,261</u>

就投資物業於損益內確認的金額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
自有資產租金收入	175,365	135,215
分租收入	41,800	70,856
產生租金收入的物業的直接經營開支	<u>22,620</u>	<u>32,227</u>

於2020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(2019年：無)。

於2020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1,406,600,000(2019年：無)的投資物業(附註18)。

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

於2020年12月31日，本集團賬面值為人民幣1,026,810,000元(2019年：人民幣500,058,000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。

## 12 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預期於一年內竣工待售 待售的開發中物業	<u>390,961</u>	<u>1,126,840</u>
預期於超過一年後竣工待售 待售的開發中物業	<u>2,405,566</u>	<u>1,382,146</u>
	<u>2,796,527</u>	<u>2,508,986</u>

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2020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1,561,107,000元(2019年：人民幣323,643,000元)的開發中物業。

### 13 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2020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433,304,000元(2019年：人民幣1,668,741,000元)的持有待售竣工物業。

### 14 存貨

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
原材料	1,397	1,227
在建工程	4,645	8,579
成品	65,498	60,214
	<u>71,540</u>	<u>70,020</u>

## 15 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>即期部分</b>		
貿易應收款項	942,519	682,246
應收票據	24,586	18,761
應收按金	21,617	27,028
出售聯營公司應收代價	22,820	44,000
借予關聯方貸款	—	35,939
其他應收關聯方款項	20,762	4,337
借予第三方的貸款	569,350	694,342
建築成本及原材料的預付款項	117,356	138,700
預付流轉稅及其他稅項	119,945	50,086
其他	181,914	198,726
減：準備撥備	(83,876)	(37,095)
	<b>1,936,993</b>	<b>1,857,070</b>
<b>非即期部分</b>		
借予第三方的貸款	74	80
借予關聯方貸款	4,275	4,549
融資租賃應收款項	50,367	77,738
貿易應收款項	325,877	—
	<b>380,593</b>	<b>82,367</b>
<b>總計</b>	<b>2,317,586</b>	<b>1,939,437</b>

- (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。非即期貿易應收款項於報告期間完結後八年內到期及應付。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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1個月內	246,908	270,920
1至3個月內	195,187	106,729
3至6個月內	66,386	26,214
超過6個月	759,915	278,383
	<u>1,268,396</u>	<u>682,246</u>

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

本集團採用國際財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損。貿易應收款項的虧損撥備增加人民幣16,947,000元至人民幣38,803,000元。於本報告期間，其他應收款項的虧損撥備增加人民幣29,834,000元至人民幣45,073,000元。

於2019年及2020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。

## 16 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付賬款及應付票據	2,243,560	2,316,401
應付建築擔保按金	153,145	189,549
應計工資	61,382	59,529
應付利息	40,085	33,174
應付一名第三方貸款	269,445	269,445
應付關聯方貸款	—	40,000
其他應付關聯方款項	92,094	95,233
其他應付款項及應計費用	411,642	459,459
應付關聯方利息	7,777	—
	<u>3,279,130</u>	<u>3,462,790</u>
總計		

於2020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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1個月內	1,230,706	1,450,333
1至12個月	581,654	696,094
超過12個月	431,200	169,974
	<u>2,243,560</u>	<u>2,316,401</u>

於2019年及2020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。

## 17 公司債券

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	1,280,239	1,864,924
發行債券的所得款項淨額	1,300,000	450,000
利息開支	72,838	184,496
年內已付本金	(1,250,000)	(1,100,000)
已付息票利息	(68,576)	(119,181)
	<u>1,334,501</u>	<u>1,280,239</u>
於12月31日	<u>1,334,501</u>	<u>1,280,239</u>
<b>指：</b>		
即期部分	<u>1,334,501</u>	<u>1,280,239</u>

於2020年4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5.30%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5.30%。於2020年12月31日，此票據應付利息的金額為約人民幣18,918,000元。

於2020年8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5.50%年利率計息。本集團收取的實際所得款項為約人民幣499,250,000。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5.50%。於2020年12月31日，此票據應付利息的金額為約人民幣10,771,000元。

於2020年9月，本集團發行年期為270日面值人民幣300,000,000元短期票據，按5.50%年利率計息。本集團收取的實際所得款項為約人民幣299,550,000。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5.50%。於2020年12月31日，此票據應付利息的金額為約人民幣4,812,000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5.30%至5.50% (2019年：5.83%至6.74%) 作貼現計算及屬於公允價值層級的第二級內。

## 18 銀行及其他借款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>即期</b>		
有抵押		
— 銀行及其他借款	365,000	—
— 非即期銀行及其他借款即期部分	905,030	707,400
	<b>1,270,030</b>	707,400
無抵押		
— 銀行及其他借款	1,768,000	966,500
— 非即期銀行及其他借款即期部分	23,320	237,561
	<b>1,791,320</b>	1,204,061
	<b>3,061,350</b>	1,911,461

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非即期</b>		
<b>有抵押</b>		
— 銀行及其他借款	1,958,336	2,245,439
減：非即期銀行及其他借款即期部分	<u>(905,030)</u>	<u>(707,400)</u>
	1,053,306	1,538,039
<b>無抵押</b>		
— 銀行及其他借款	184,359	237,561
減：非即期銀行及其他借款即期部分	<u>(23,320)</u>	<u>(237,561)</u>
	161,039	—
	<u>1,214,345</u>	<u>1,538,039</u>

截至2020年12月31日止年度，銀行及其他借款按2.50%至6.30%的年利率計息（2019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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內或按要求	3,061,350	1,911,461
一年後但兩年內	471,276	922,524
兩年後但五年內	448,006	453,015
五年後	<u>295,063</u>	<u>162,500</u>
	<u>4,275,695</u>	<u>3,449,500</u>

銀行貸款由具有以下賬面值的下列資產作擔保：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持有待售竣工物業(附註13)	433,304	1,668,741
開發中物業(附註12)	1,561,107	323,643
投資物業(附註11)	1,406,600	—
受限制現金	27,202	153,225
	<u>3,428,213</u>	<u>2,145,609</u>

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5.12% (2019年：5.27%) 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2020年12月31日，概無違反有關已提取融資的契諾(2019年：無)。

## 19 股本及庫存股

本公司普通股的變動載列如下：

	於2020年12月31日			於2019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	7,574,352	623,048	(121,056)	7,618,212	626,839	(132,417)
就作註銷用途而回購之股份(a)	—	—	—	—	—	(4,400)
已註銷股份(a)	—	—	—	(43,860)	(3,791)	15,761
	<u>7,574,352</u>	<u>623,048</u>	<u>(121,056)</u>	<u>7,574,352</u>	<u>623,048</u>	<u>(121,056)</u>
於年末	<u>7,574,352</u>	<u>623,048</u>	<u>(121,056)</u>	<u>7,574,352</u>	<u>623,048</u>	<u>(121,056)</u>

(a) 截至2020年12月31日止年度，本公司庫存股的變動載列如下：

	就以下用途而回購之股份		總計 (千股)
	股份獎勵 (千股)	註銷 (千股)	
<b>截至2019年12月31日止年度</b>			
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)
<b>期末股份數目</b>	<b>152,998</b>	<b>—</b>	<b>152,998</b>
<b>截至2020年12月31日止年度</b>			
期初股份數目	<b>152,998</b>	—	<b>152,998</b>
<b>期末股份數目</b>	<b>152,998</b>	<b>—</b>	<b>152,998</b>

## 20 股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>普通股</b>		
截至2019年12月31日止年度的末期股息為每股繳足股份2.50港仙(2018年：2.50港仙)	<b>168,318</b>	166,640
<b>截至報告期末未確認的股息</b>		
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2.00港仙(2019年：2.50港仙)。預期將於2021年10月派付自2020年12月31日的本公司股份溢價賬的建議股息總額(惟於年末尚未確認為負債)為：	<b>126,900</b>	172,474

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

2020年，面對疫情挑戰和複雜的經濟形勢，本集團勇毅前行、凝心聚力、復工復產，在危機中積蓄能量，於變局中開新局。以數字化為基礎的轉型服務戰略意志更加堅定，園區開發業務穩中有進，質量、效率進一步提升，市場針對性進一步增強；產業投資收益佔比繼續提升；綜合運營業務的模式化推進取得重大突破。中電光谷圍繞中國電子打造國家信息安全產業的核心力量和組織平台的戰略定位，逐步構建以產業園區開發運營為基礎的產業資源共享平台。

### 戰疫逆行，與入園企業共克時艱

2020年初，新冠疫情肆虐，公司旗下武漢麗島物業管理有限公司2,600餘名員工戰疫逆行，奮戰在防疫一線，為72個產業園區及社區項目築牢抗疫防線，並為武漢市第一醫院、洪山方艙醫院做好疫情期間的後勤保障。新冠疫情一經得到控制，本集團即刻於第一時間組織復工復產，相繼推出「園區通」和「招商通」兩個數字園區系統服務平臺，助力園區企業信息化復工；率先為園區小微企業免除租金及服務費、捐款捐物約人民幣32.0百萬元，與入園企業共克時艱。得益於上述措施及本集團為入園企業構築的全產業鏈園區運營服務體系，截止2020年4月，全國各地40餘個園區的復工復產率均高於當地平均水平。

## 保持定力，全力落實經營目標

2020年，本集團繼續保持園區開發、園區運營和產業投資「三位一體」模式，深入推動轉型變革，加快綜合運營項目發展，2020年提出並實踐了「P+EPC+O」的商業模式，據此簽約15.14萬平方米的陽光中電智谷「P+EPC+O」項目，並與沈北新區、宜昌、呼蘭、郴州等多個地方政府達成區域升級的綜合運營服務協議，全年新增簽約7個園區運營項目。全方位向「經營綜合化，能力專業化」方向轉變，全年實現園區運營服務收入人民幣1,598.0百萬元，同比上年，保持了該類收入規模的穩定。

疫情隔離結束後，本集團不失時機啟動「智造武漢」計劃，在蔡甸和新洲佈局了中電光谷數字產業園項目、中電光谷製造中心項目，其中中電光谷數字產業園實現開工當年經營性現金流為正的新紀錄。此模式還推向全國，2020年共新增佈局4個園區開發項目，並戰略儲備了重慶、綿陽等園區項目。全年穩步實現園區開發服務收入人民幣1,450.7百萬元，貢獻園區開發收入的城市達到15個，夯實了這類業務的「壓艙石」作用。

產業投資業務的引擎作用更加顯著，盈利結構進一步優化。中電中金(廈門)智能產業股權投資基金合夥企業(有限合夥)（「**中電中金基金**」，本集團的主要聯營公司)和武漢零度資本投資管理有限公司（「**零度資本**」，本集團的控股附屬公司)已組建多支產業投資基金，完成了60餘家科技企業的股權投資。2020年，本集團轉讓武漢慧聯無限科技有限公司（「**慧聯無限**」）5.33%股權，對應收回投資人民幣80.0百萬元，確認其他收入及收益人民幣40.9百萬元。同年，本集團亦轉讓深圳華大北斗科技有限公司（「**華大北斗**」）7.95%的股權，對應收回投資人民幣73.6百萬元，確認其他收入及收益人民幣25.7百萬元，繼續兌現產業投資成效。

## 專注產業服務，提升品牌影響

中電光谷始終將社會價值作為企業發展戰略的立足點和出發點。本集團發佈的第二份社會價值報告獲得四星半(領先)評級，更是獲得金港股「2020年度最具社會責任上市公司」以及武漢市政府頒發的「和諧企業」榮譽稱號；連續十二年分別被認定為國家級、省級和市級「守合同重信用」企業；中電光谷還獲得武漢市人民政府與中國品牌聯盟共同頒發的「2020中國品牌500強」，及第四屆地心引力峰會頒授的「2020全國產城運營商TOP30」第二名。此外，本集團舉辦了主題為「薪火相傳，服務創變」的「麗島」品牌二十周年的紀念活動，得到了各界廣泛好評。這些獎項和活動的成功舉辦，體現了社會各界對中電光谷多年專注產業服務、持續轉型變革及踐行央企社會責任的肯定。

## 經營業績

本集團於2020年實現收入總額約人民幣3,048.6百萬元，達到2019年的90.3%，實現除稅前利潤人民幣816.9百萬元和年度淨利潤人民幣540.5百萬元。本公司擁有人應佔權益較2019年增長4.1%至人民幣6,880.8百萬元，歸屬於母公司每股資產淨值達人民幣0.91元。本集團2020年經營活動產生的現金淨流量持續為正，實現淨流入為人民幣98.7百萬元。

## 業務分部分析

2020年，本集團繼續保持園區開發、園區運營、產業投資三位一體業務格局，擁有以下三個分部：(i) 園區開發服務；(ii) 園區運營服務(包括設計與建造服務、物業管理服務、租賃服務、能源服務、數字園區(公寓)服務、孵化器與共享辦公服務、園區金融服務及團體餐飲及酒店服務等服務)；及(iii) 產業投資(與各主題園區產業相關的產業投資業務)。2020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

	2020年 收入 (人民幣千元)	截至12月31日止年度		佔總額%
		佔總額%	2019年 收入 (人民幣千元)	
<b>園區開發服務</b>	<b>1,450,669</b>	<b>47.6</b>	1,675,080	49.6
產業園銷售	<b>1,450,500</b>	<b>47.6</b>	1,656,060	49.0
配套住宅銷售	<b>169</b>	<b>0</b>	19,020	0.6
<b>園區運營服務</b>	<b>1,597,949</b>	<b>52.4</b>	1,701,785	50.4
設計與建造服務	<b>440,544</b>	<b>14.4</b>	681,066	20.2
物業管理服務	<b>623,435</b>	<b>20.4</b>	542,510	16.1
園區物業租賃	<b>219,326</b>	<b>7.2</b>	206,071	6.1
能源服務	<b>85,363</b>	<b>2.8</b>	96,231	2.8
團體餐飲及酒店服務	<b>79,027</b>	<b>2.6</b>	63,953	1.9
園區金融服務	<b>41,442</b>	<b>1.4</b>	42,299	1.3
其他	<b>108,812</b>	<b>3.6</b>	69,655	2.0
<b>總計</b>	<b>3,048,618</b>	<b>100.0</b>	<b>3,376,865</b>	<b>100.0</b>

## 一、園區開發服務

報告期內，本集團園區開發服務收入為人民幣1,450.7百萬元，達到2019同期水平的86.6%，結轉收入面積26.6萬平方米，繼續發揮好了「壓艙石」作用。

### 1、自有產業園銷售情況

報告期內，本集團自有產業園銷售收入貢獻前三名主要來自於長沙、合肥、咸陽，其中，長沙信息安全產業園全面發力，是繼北京之後的第二個國家網絡安全產業園，吸引湖南競網智贏網絡技術有限公司、萬興科技集團股份有限公司等龍頭企業相繼入駐，全年實現銷售收入為人民幣365.0百萬元，佔產業園銷售收入的25.2%；合肥金融港產業生態持續完善，金融企業聚集度再上新台階，全年實現銷售收入為人民幣312.8百萬元，佔產業園銷售收入的21.6%，連續五年穩居本集團產業園銷售收入貢獻前兩名；咸陽西部智谷成為促進西咸電子信息產業集群的標竿園區，產生了全國性影響力，全年實現銷售收入為人民幣215.9百萬元，佔產業園銷售收入的14.9%。

2020年，產業園銷售收入的貢獻城市達到15個，項目達到21個。由此可見，本集團在全國重要城市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。

### 2、產業園開發與竣工情況

隨著本集團戰略格局的進一步明晰，保證收入的可持續增長能力不斷增強，於2020年，產業園區新開工面積合計85.7萬平方米，較2019年的開工面積58.5萬平方米增長46.5%，竣工面積65.1萬平方米，較2019年的竣工面積35.5萬平方米增長83.4%，在建面積於2020年末共計113.5萬平方米，為「十四五」期間產業園業務規模的穩步增長，發揮好「壓艙石」作用奠定基礎。

### 3、 產業園用地儲備

報告期內，本集團新增儲備了天津、武漢等4個產業園項目。截止報告期末，本集團在武漢、上海、青島、長沙、成都、天津、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622.6萬平方米。

## 二、 園區運營服務

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15大類運營業務類型。除為進駐旗下產業園的入園企業提供多元化、一站式的園區運營服務，還將上述多種運營業務能力整合起來，對外輸出服務，形成了以諮詢規劃、信息化技術與數字園區(公寓)解決方案、綜合運營全生命週期服務、「P+EPC+O」、智能設施設備、招商、雙創服務、區域能源管理等為切入點的多類組合的綜合運營服務模式，為各地政府平臺公司和大型企業的重點項目提供綜合運營服務。

數字園區系統經過不斷迭代優化，已形成「一個園區調度指揮中心、三大功能輔助平台、N個可持續發展應用場景」的標準化模式，連續三年獲得國家級課題，其中2018年的國家發改委課題——中國電子智能產業園平台順利結題；數字化園區運營系統正逐步覆蓋全國32個城市的45個園區，並在國家級網絡安全基地獲得示範應用。疫情期間，數字園區事業部日夜奮戰，在多年積累的基礎上，相繼推出了「園區通」和「招商通」兩個數字園區系統服務平台。本集團以園區數字化運營能力為核心，在做好武漢網絡安全基地的基礎上，與包頭、重慶等多地政府達成數字化綜合運營服務的合作意向。未來，數字園區將進一步整合數字公寓、OVU創客星中電節能等智能平台，打造一體化信息管理平台。

報告期內，本集團頂住了疫情隔離時間長等不利因素，園區運營服務營業額達到人民幣1,598.0百萬元，達到2019年同期水平的93.9%。其中實現設計建造服務收入為人民幣440.5百萬元，物業管理服務收入為人民幣623.4百萬元，園區物業租賃服務收入為人民幣219.3百萬元，區域能源、園區金融等其他服務收入為人民幣314.8百萬元。從結構上看，設計與建造服務、物業管理服務及園區物業租賃服務收入佔園區運營服務收入比達到80.3%，是目前園區運營服務收入的主要來源。

## 設計與建造服務

### 創新「P+EPC+O」業務拓展模式

「P+EPC+O」以策劃(P-Planning)為切入點，設計採購建造(EPC-Engineering Procurement Construction)一體化交付為落腳點，以專業化的運營(O-Operations)來配合投資主體共同完成產業服務的工作，構成「三位一體」的責任主體架構。「P+EPC+O」是綜合運營完整的一體化形態，以後期的招商和運營服務為終極目標來指導前期的規劃諮詢，通過項目規劃、設計控制管理項目建造過程，達成運營服務目標。「P+EPC+O」模式有利於實現「以終為始」的戰略思想和對結果負責的高標準的交付結構並達成「多規合一」的規劃目標。面對各地政府所謀劃實施的「新基建」和「城市更新」計劃帶來的商業機遇，公司將大力推動「P+EPC+O」的商業模式，為區域產業升級，形成高品質產業聚集效應提供「運營綜合化、能力專業化」的產業綜合運營服務。

報告期內，本集團已與陽光人壽保險股份有限公司簽署了建築面積為15.14萬平方米，項目金額為人民幣681.3百萬元的陽光中電智谷EPC工程合同，並簽署了前期的諮詢規劃合同和期限20年的後期運營服務合同。

報告期內，本集團設計與建造服務收入為人民幣440.5百萬元，較2019年同期下降35.3%，主要是受疫情影響，咸陽啟點科技城EPC項目進度有所延緩，以致本年確認EPC類收入金額相比去年有所下降。

### 物業管理服務

2020年，物業管理體系「穩中求變」，在穩步做好各園區、社區物業服務的同時，按綜合運營的方式推進物業體系的能力建設和組織變革，通過提升園區、社區數字化能力建設，依託i麗島APP、OVU園區通、EMS集中運營平臺，力爭將物業服務體系打造成具備園區資產運營、增值服務的經營綜合化、能力專業化的團隊，為家庭住戶及園區企業提供不動產服務、基礎設施服務、大數據服務、生活配套服務。同時，積極整合資源，擁有麗島物業、藍域智能、楚衛防線、麗島房地產代理、麗島人力資源、麗享生活等全產業鏈物業服務體系，能為開發建設單位提供顧問諮詢、前期介入服務，為產業園區提供智慧運營、資產管理服務，為物業同行提供專業配套服務，為廣大業主提供全方位、一站式的物業管理服務。

報告期內，本集團的物業管理服務收入為人民幣623.4百萬元，與2019年同期相比增長14.9%。物業管理服務面積達2,277萬平方米，其中產業園等對公類物業管理服務面積佔比63.4%。依託智能服務系統連續成功中標包括政府、學校、藝術場館、大企業辦公樓宇、軌道交通、多城市移動營業廳等集團外辦公樓項目，2020年新增簽約22個項目、214萬平方米的物業服務面積。未來，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。

## 園區物業租賃

報告期內，受惠於完善的園區綜合運營服務體系，本集團各產業園區復工復產成效顯著，產業園區租賃業務也實現逆勢上行，園區物業租賃收入為人民幣219.3百萬元，較2019年同期增長6.4%。

### 1. 自持物業租賃

報告期內，青島項目本年聯合當地招商局完成山東科訊信息科技有限公司（科大訊飛旗下子公司）簽約租賃，面積約2.0萬平方米，租賃期限10年，合同額達人民幣167.0百萬元，成為青島西海岸新區推動產業升級探索科技企業數字化轉型的「一號工程」；武漢創意天地項目本年與武漢精臣智慧標識科技有限公司簽約5號工坊0.6萬平方米，租賃期限8.5年，合同額人民幣45.7百萬元。本集團自持優質物業的面積達到43.5萬平方米，出租率達到80.0%以上，將為本集團提供穩定現金流，完善園區招商服務方式，提升品牌形象，奠定可持續發展的業務基石。

## 2. 孵化器與共享辦公服務

本集團積極響應「大眾創業、萬眾創新」的國家戰略和時代號召，深化轉型變革，進一步拓展產業孵化和共享辦公的業務模式，以綜合性全生命週期運營服務為基礎，創新構建「央企帶動，大中小微企業聯合創新」的產業資源共享平台。報告期內，本集團控股附屬公司—武漢歐微優科技有限公司調整經營策略，收縮包租型站點，積極爭取業主單位對站點企業的租金優惠，實現營業收入為人民幣72.1百萬元，首次實現扭虧為盈，本集團的孵化器與共享辦公業務經受住了疫情的考驗，未來也將迸發出更強勁的經營活力。

OVU創客星在北京、上海、深圳、武漢、成都、西安、長沙、合肥等21個凝聚創新力量的特色城市，共建設運營38個站點，創新創業空間面積達50.0萬平方米，引入人力資源、法務、財務、營銷推廣等各類服務商150餘家，服務美團單車、奇虎360、惠普中國、嗶哩嗶哩、慧聯無限、猿輔導、火花思維等創新創業團隊1,500餘家，集聚各類創新創業者達8萬餘人。截止2020年12月31日，OVU創客星已成功運營並申報榮獲1個國家級示範基地、6個國家級科技企業孵化器，11個國家級眾創空間、1個國家級廣告產業孵化基地、8個省級孵化器、10個省級眾創空間、2個市級孵化器、5個市級眾創空間等資質60餘項。獲國家發改委、科技部火炬中心、中國創新創業交易辦公室、中科協企業服務中心等機構頒發各類榮譽40餘項。OVU創客星自主研發的數字空間管理平台被國家發改委認定為國家雙創示範基地重大建設項目，全面支持移動辦公、跨城資源協作等新興產業辦公孵化方式。

## 能源服務

因疫情隔離期長，2020年採暖季收入同比下降明顯。中電節能通過擴大智能化控制系統（「**DHC**」）運營面積、創新能源經營模式、拓展智能、智控三項業務規模，全年新增上海中電信息港、成都芯谷、東湖實驗室、礪房項目、宣城醫院、重慶沙區醫院等重要能源服務項目，新增合同面積約400萬平方米。報告期內，本集團的能源服務收入為人民幣85.4百萬元，較2019年下降11.3%。

本集團附屬公司武漢中電節能有限公司（「**中電節能**」）通過多年的發展與探索，逐步確立了以智能化控制系統為核心，機電工程、EMC、特種管業等為要點的能源服務業務體系。截至2020年12月31日止年度，中電節能擁有自行開發的節能控制系統等26個實用新型、14個發明專利和5個軟件著作權，中電節能智能自控系統研發也基本完成。為有利項目拓展，分別設立了合肥、武漢、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

武漢全派餐飲管理有限公司（「**全派餐飲**」）自創立9年來，擁有豐富的團膳餐飲管理經驗。餐飲服務範圍包括承包經營、技術支持與運營、委託管理三大服務模式，服務於各大型產業園區、高等院校、企事業單位、醫院等，現階段每天同時為18萬餘人提供餐飲服務。疫情期間，全派餐飲在武漢市第一醫院餐廳奮戰在醫療一線，累計供餐近15萬份，並榮獲「全市疫情防控市場保供作出突出貢獻企業」。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36個，其中報告期內新增7個項目。

武漢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。

2020年團體餐飲及酒店服務實現收入為人民幣79.0百萬元，相比2019年增長23.6%。

## 園區金融服務

2020年園區金融服務實現收入為人民幣41.4百萬元，相比2019年基本持平。本集團控股附屬公司—湖北中創融資擔保有限公司，全面提供園區中小微企業金融服務，協同集團營業運務獲得實效。2020年全年新增放款業務30筆，合共規模總額人民幣260.8百萬元，實現收入達人民幣14.9百萬元。全年各項業務均實現零逾期。

## 三、產業投資

由旗下武漢光谷聯合集團有限公司及全資投資的OVU產業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。慧聯無限在報告期限內完成業務轉型，推出LinkOS系統，構建了有超過四百多家企業組成的產業聯盟。2017年慧聯無限獲得IDG領投的A輪融資，2018年完成華創資本領投的B輪融資，2019年完成北京曠視科技有限公司領投的C輪融資，該公司投後估值約為人民幣1,295.0百萬元。報告期內，本集團以人民幣15億元慧聯無限所有股權的當時估值轉讓慧聯無限5.33%股權至中電中金，收回投資人民幣80.0百萬元，本輪處置完畢後，本集團仍持有慧聯無限16.2%股權。

由旗下中電光谷(深圳)產業發展有限公司投資的深圳華大北斗科技有限公司(「**華大北斗**」)，主要從事芯片、算法、模組和終端產品設計、集成、生產、測試、銷售及相關業務。華大北斗研發了全球首顆支持北斗三號信號體制的多系統多頻高精度SOC芯片，並提出了全球行業內首個「北斗芯片開放平台」的概念。其量產的40納米工藝射頻基帶一體化導航芯片性能指標已達到國際先進、國內領先的水平，受到市場的廣泛關注。報告期內，華大北斗已完成了A+輪融資，投後估值人民幣12億元。同時，本集團與啟芯、信銀貳號完成華大北斗7.95%股權的轉讓，收回投資人民幣73.6百萬元。本輪處置完畢後，本集團仍持有華大北斗17.86%股權。報告期間後，本集團以人民幣15億元的當時估值轉讓4.33%股權至博世(上海)創業投資有限公司(「**博世**」)，收回投資人民幣65.0百萬元。

截至2020年12月31日止年度，本集團控股附屬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。報告期內，零度資本完成青島國瑞新福克斯投資基金、青島黑石麥迪克健康產業投資基金人民幣7億元的市場化基金設立，完成視游互動、綠色網絡、車安達、Yfun Inc 四個項目人民幣66.5百萬元的投資。截至2020年12月31日止年度，零度資本管理的產業基金規模超過人民幣1,300.0百萬元，以信創與網絡安全、數字城市、智能硬件、軍民融合和網絡視聽為特色構建產業生態。

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，2020年完成比亞迪半導體、熙重電子、維業達觸控科技等6個項目投資到位。

產業投資業務的引擎作用更加顯著，盈利結構進一步優化。

## 2021年展望

2021年是「十四五」規劃開局之年，也是本集團構建以「園區運營為主體，園區開發為支撐，產業投資為引擎」的「一體兩翼」戰略格局的關鍵一年。本集團將繼續堅持「一城一法」理念，體系化推動平台賦能、文化賦能和協同賦能，以「系統規劃」和「綜合運營」方法論為指導，更好發揮園區開發業務的標竿性、引領性和壓艙石作用，扎實組織推行「P+EPC+O」業務模式，發揚英雄城市的偉大抗疫精神，以「開展即決戰、起跑即衝刺」的態度落實年度經營目標，力爭各項主要經營目標在2020年基礎上實現20%至30%的增長。

### 集團策略

#### 堅決落實中國電子加快打造國家網信核心力量和組織平台的發展戰略

中國電子作為網信產業國家隊，通過構建Pivotal Container Service (「PKS」)產業生態，實施數字中國、「百城萬企」計劃，本集團將圍繞中國電子的上述戰略目標，致力打造「創新生態」和產業資源共享平台。本集團將積極參與中國電子打造網信創新攻堅工程，服務數字中國建設，響應地方政府產業升級和創新發展需求，通過園區主動對接、超前佈局、落地現代數字城市業務，並充分發揮產業園區的場景優勢，通過數字園區系統的推廣和應用探索數字城市建設新的路徑和力量。

#### 園區運營業務聚力於「拓」

2021年，本集團要力爭實現新增5個以上的「P+EPC+O」項目開工建設，合同額取得重大突破，年度收入指標全面落實；實現當前運營園區的數字系統全覆蓋，並對外輸出10個項目以上，完成數字園區系統標準化體系；以青島公司的人力資源服務平台為基礎，構建跨區域的人才服務能力。

## **園區開發業務立足於「優」**

2021年，公司將按照優化全國佈局的目標，把握好「製造類項目優先、嚴控辦公類項目、原則上不涉足住宅類項目」三項原則，用地儲備管理實行年度總額控制；推進重慶、綿陽、咸陽等地園區開發項目有序分期供地，全國的製造類產業園區全面推行「敏捷定制」方式經營，提升招商服務成效，有效控制資金風險，繼續守好經營性現金流為正的經營底綫；加快推進跨區域協同招商平台建設和效能發揮，進一步提升青島、合肥、長沙、上海、成都、天津、武漢等地項目的建設招商能力，確保重點園區開發業務繼續發揮壓艙石的作用。

## **產業投資業務致力於「強」**

2021年，本集團的產業投資業務以發現獨角獸和瞪羚企業為主要目標，選擇在PKS生態系統及具有戰略支撐價值的項目中投資不少於5個項目；加強與園區業務的協同，通過產業投資，帶動園區業務提升發展質量。同時，力爭實現2至3個被投企業上市，並選擇合適時機退出，實現資金良性循環。

## **優化治理結構，提升科學決策能力**

2021年，在公司股權結構優化調整的基礎上，擬通過完善法人治理體系、績效管理體系、科學管控體系等三大管理體系，進一步梳理、明晰公司各治理層級的管理權責、工作流程，不斷提升董事會對公司的戰略引領和科學決策作用，有效強化對經營層的績效考核和激勵措施，充分發揮切合企業管治守則後所帶來的積極效應。

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入源自園區開發服務和園區運營服務收入。於2020年，本集團的年度收入為人民幣3,048.6百萬元，較2019年同期減少人民幣328.2百萬元，達到上年同期水平的90.3%。

下表載列本集團按經營分部劃分的收入：

	2020年 收入 (人民幣千元)	截至12月31日止年度		佔總額%
		佔總額%	2019年 收入 (人民幣千元)	
<b>園區開發服務</b>	<b>1,450,669</b>	<b>47.6</b>	1,675,080	49.6
產業園銷售	1,450,500	47.6	1,656,060	49.0
配套住宅銷售	169	0	19,020	0.6
<b>園區運營服務</b>	<b>1,597,949</b>	<b>52.4</b>	1,701,785	50.4
設計與建造服務	440,544	14.4	681,066	20.2
物業管理服務	623,435	20.4	542,510	16.1
園區物業租賃	219,326	7.2	206,071	6.1
能源服務	85,363	2.8	96,231	2.8
團體餐飲及酒店服務	79,027	2.6	63,953	1.9
園區金融服務	41,442	1.4	42,299	1.3
其他	108,812	3.6	69,655	2.0
<b>總計</b>	<b>3,048,618</b>	<b>100.0</b>	3,376,865	100.0

## 園區開發服務

本集團2020年園區開發服務收入為人民幣1,450.7百萬元，達到2019年同期水平的86.6%，結轉收入面積26.6萬平方米，繼續發揮好了「壓艙石」作用。

## 園區運營服務

於2020年，本集團為各地政府平臺公司和大型企業的重點項目提供設計建造服務、物業管理服務、園區物業租賃、能源服務等綜合運營服務，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。本集團園區運營服務營業額達到人民幣1,598.0百萬元，達到2019年同期水平的93.9%。其中實現設計建造服務人民幣440.5百萬元，物業管理服務收入為人民幣623.4百萬元，園區物業租賃服務收入為人民幣219.3百萬元，區域能源、園區金融等其他服務收入為人民幣314.8百萬元。從結構上看，設計與建造服務、物業管理服務及園區物業租賃服務收入佔園區運營服務收入比達到80.3%，是目前園區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)有關本集團的園區銷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)園區運營服務成本。

於2020年，本集團的銷售成本為人民幣2,110.8百萬元，較2019年同期減少人民幣190.8百萬元。截至2019年及2020年12月31日止年度，本集團的銷售成本分別約佔本集團收入的68.2%和69.2%。

## 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2020年，本集團的已售物業成本為人民幣824.1百萬元，較2019年同期減少人民幣133.4百萬元。截至2019年及2020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41.6%和39.0%。

## 毛利及毛利率

由於上述原因，於2020年，本集團的整體毛利為人民幣937.8百萬元，較2019年同期減少人民幣137.5百萬元。整體毛利率為30.8%，相比去年毛利率31.8%降低1.0%。

## 其他收入及收益／(虧損)－淨額

於2020年，本集團的其他收入及收益淨額為人民幣268.2百萬元，較2019年同期減少人民幣6.9百萬元，主要來自於本集團確認各類政府補貼收益人民幣121.3百萬元；對慧聯無限投資公允價值收益金額為人民幣44.0百萬元；處置對華大北斗的部分股權和對海南南海雲控股股份有限公司的股權實現收益人民幣46.1百萬元；及出售部分投資性物業產生的收益為人民幣40.9百萬元。

## 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2020年，本集團的銷售及分銷開支為人民幣113.6百萬元，較2019年同期減少人民幣3.3百萬元。截至2019年及2020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3.5%及3.7%。

## 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2020年，本集團的行政開支為人民幣310.3百萬元，較2019年同期減少人民幣24.9百萬元，主要是本集團本期受疫情影響，主動控制行政費用支出。截至2019年及2020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9.9%及10.2%，行政開支基本保持平穩。

### **投資物業公允價值收益**

於2020年，本集團的投資物業公允價值變動收益為人民幣85.7百萬元，較2019年同期減少人民幣70.0百萬元，主要是：(1)本年新增投資性物業主要為在建物業，評估增值較低；(2)本年銷售轉出了合肥、青島、武漢部分投資性物業。

### **財務收入**

於2020年，本集團財務收入為人民幣78.3百萬元，較2019年同期減少人民幣23.2百萬元，主要由於本報告期本集團第三方委貸利息收入減少。

### **財務成本**

於2020年，本集團財務成本為人民幣240.5百萬元，較2019年同期減少人民幣22.2百萬元，主要由於受惠於融資結構調整，2020年的平均借貸成本由2019年的6.0%下降至5.4%。

### **分佔聯營公司利潤**

於2020年，本集團分佔聯營公司利潤為人民幣124.8百萬元，較2019年同期增加人民幣79.5百萬元，主要來自本集團分佔聯營公司海南軟件園和中電中金的利潤。

### **分佔合營企業利潤**

於2020年，本集團分佔合營企業利潤為人民幣7.5百萬元，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2020年，本集團所得稅開支為人民幣276.4百萬元，較2019年同期減少人民幣86.1百萬元，主要原因為土地增值稅開支減少人民幣58.2百萬元；2019年度及2020年度，本集團的有效稅率分別為37.9%及33.8%。

## 本公司持有人應佔之利潤及核心淨利潤

由於上述原因，於年內本公司擁有人應佔利潤為人民幣464.3百萬元，較2019年同期減少人民幣104.9百萬元。扣除稅後投資性物業公允價值變動人民幣64.3百萬元後，本公司持有人應佔之核心淨利潤人民幣400.0百萬元。

## 每股基本盈利

每股基本盈利則由2019年的人民幣7.44分下降至2020年的人民幣6.13分。

## 財務狀況

### 開發中物業

於2020年12月31日，本集團開發中物業的賬面值為人民幣2,796.5百萬元，較2019年12月31日增長人民幣287.5百萬元。

### 持有待售竣工物業

於2020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3,198.7百萬元，較2019年12月31日增加人民幣132.2百萬元，主要由於本集團年內新增竣工項目賬面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2020年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項為人民幣2,317.6百萬元，較2019年12月31日增加人民幣378.1百萬元，佔總資產比為11.9%，主要由於上一年度按階段性確認收入的西安、合肥等項目均在2020年竣工備案，這部分應收款項從合同資產轉為貿易及其他應收款項。

## 貿易及其他應付款項

於2020年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項為人民幣3,279.1百萬元，較2019年12月31日減少人民幣183.7百萬元，主要由於本集團本年結清了部分工程款項。

## 流動資金、資本來源及股本架構

本集團的現金主要用於支付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於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。有關本公司的公司債券及借款詳情，請參閱本集團合併財務業績附註17及18。

2020年，本集團經營活動現金淨流入為人民幣98.7百萬元，主要因為本年通過推行「敏捷定製」的招商模式，組織供應鏈金融向供應商付款等多種手段，堅守了本集團經營性現金流為正的底線。

2020年，本集團來自融資活動的現金淨流入為人民幣460.1百萬元。於2020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。

於2020年12月31日，本公司的法定股本為1,000.0百萬港元，分為10,000,000,000股每股0.10港元的股份。有關本公司普通股的變動，詳情載於本集團合併財務業績附註19。

## 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2019年12月31日的1.51降低至2020年12月31日的1.27，主要由於本集團2020年在各合作銀行支持下，適度增加信用保證方式的短期借款、短期債券，以拓寬融資渠道，控制資金成本，從而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及淨計息債務之和的比率再乘以100%)由2019年12月31日的27.1%增長至2020年12月31日的30.1%，該比率仍在風險可控範圍。

### 債項

於2020年12月31日，本集團尚未償還債項總額為人民幣5,610.2百萬元，較2019年12月31日增加人民幣880.5百萬元。

於2020年12月31日，未動用銀行融資為人民幣827.0百萬元及未動用其他借款為人民幣2,700.0百萬元。

### 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2019年12月31日及2020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520.6百萬元及人民幣876.9百萬元。本集團正全面梳理或然負債，有序督促客戶辦証，及時解除按揭擔保風險。

## 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2020年12月31日約人民幣11,069.4百萬元，於2019年12月31日則為人民幣11,226.8百萬元，流動資產保持穩定規模。於2019年12月31日及2020年12月31日，本集團現金及現金等價物總額分別約人民幣1,653.5百萬元及人民幣2,125.0百萬元，較上年增加471.5百萬元，主要是為應對2021年初到期債務做好儲備。

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2020年12月31日約人民幣8,728.2百萬元，於2019年12月31日則為人民幣7,438.3百萬元。

於2020年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣2,341.2百萬元，於2019年12月31日則為人民幣3,788.5百萬元。本集團的流動資產淨值下降，主要是因為本集團2020年在各合作銀行支持下，適度增加信用保證方式的短期借款、短期債券，以拓寬融資渠道，控制資金成本。

## 資本開支及資本承擔

本集團的資本開支自2019年的人民幣384.2百萬元減少人民幣274.2百萬元至2020年的人民幣110.0百萬元。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。本集團主要以內部產生現金流量(即主要為預售及出售其物業產生的現金及來自銀行貸款及其他借款的現金)撥付其開支。

於2019年12月31日及2020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1,079.8百萬元及人民幣982.7百萬元。

## 透過損益按公允價值計量之財務資產的重大投資

本集團投資於若干財務工具(包括短期及長期投資)，於2020年12月31日，持有透過損益按公允價值計量之財務資產總額約人民幣617.1百萬元(2019年12月31日：約人民幣382.9百萬元)。於2020年12月31日，本集團並沒有任何公允價值佔本集團總資產5%或以上的個別重大投資。

## 重大收購事宜

截至2020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。

## 重大出售事宜

截至2020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

於報告期結束後及直至本公告日期，概無發生任何重大年度結束後事件會重大影響本集團的財務狀況或營運。

## 僱員

於2020年12月31日，本集團聘有6,545名全職僱員。截至2020年12月31日止年度，本集團的員工成本約為人民幣541.9百萬元。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2020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3,428.2百萬元的資產抵押，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、廠房與設備及受限制現金。

## 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2020年12月31日的尚未償還金額為人民幣5,610.2百萬元。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。有息負債利率由2019年的6.0%下降至2020年的5.4%，利率成本進一步得到有效控制。

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

## 信貸風險

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

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2020年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 股份獎勵計劃

本公司於2016年12月22日採納一項股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)。

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

於2016年，本公司就股份獎勵計劃委任之受託人根據股份獎勵計劃以122,928,380港元(等值於人民幣110,105,000元)之總代價購買合共152,998,000股本公司股份。截至2020年12月31日，概無授出該152,998,000股股份。

## 企業管治

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

本公司採納了香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告(「**企業管治守則**」)的原則及守則條文為本公司企業管治常規之基礎。企業管治守則自本公司上市後生效並適用於本公司。於年內，除下文者，本公司已嚴格遵守企業管治守則的適用守則條文。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。為使本集團可更迅速有效地作出及實施決策，本公司曾並無區分董事長與總裁(等同企業管治守則所述的主席與行政總裁)，由黃立平先生兼任該兩個職位。董事會經考慮本集團整體情況後，自二零二零年十一月二十六日起，決定將董事長與總裁的職務分開，由劉桂林先生出任董事長，黃立平先生出任總裁，完全遵守企業管治守則的守則條文第A.2.1條之規定。企業管治守則的守則條文第A.5.1條規定提名委員會主席須由董事長或獨立非執行董事出任。黃立平先生因工作變動自二零二零年十一月二十六日起辭任本公司聯席董事長，董事會需時確認合適人選代替黃立平先生出任提名委員會主席，因此曾於年內短暫地偏離企業管治守則的守則條文第A.5.1條。自二零二零年十二月二十二日起，董事長劉桂林先生獲委任為本公司提名委員會主席。自該委任後，本公司已遵守企業管治守則的守則條文第A.5.1條有關提名委員會組成之規定。

劉桂林先生作為董事長於(2020年11月26日獲委任)，其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及程序，按公司組織章程細則進行規管及監察，提倡集團維持最高的誠信、持平及公司管治水平，並帶領各董事履行其責任，對董事會事宜作出充分、積極的貢獻，制定集團戰略及政策以協助集團面對當前的挑戰及機遇。劉桂林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，確保集團管理層有效執行董事會同意的戰略及政策，按已制定的目標及目的檢討集團的表現，加強集團的發展營運，同時確保與股東進行充分有效的溝通，並確保他們的意見被傳達給董事會。

## 證券交易標準守則

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

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

## 董事資料變更

自2020年1月1日至本公告之日，本公司董事資料變更如下：

邱洪生先生於2020年5月辭任中國軟件與技術服務股份有限公司(股份代號：600236)(深圳證券交易所上市公司)獨立董事。

## 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已就本集團截至2020年12月31日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併財務狀況表及相關附注中所列數字與本集團該年度的經審核合併財務報表所載數位核對一致。羅兵咸永道就此執行的工作不構成根據國際會計準則理事會頒佈的國際審計準則、國際審閱聘用準則或國際核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道並無對本公告發出任何核證。

## 審核委員會審核全年業績

本公司審核委員會(「審核委員會」)已經成立，並遵照企業管治守則訂立職權範圍。審核委員會由三名成員組成，包括邱洪生先生(獨立非執行董事)、齊民先生(獨立非執行董事)及向群雄先生(非執行董事)。審核委員會已與管理層審閱本集團採納的會計準則及政策以及截至2020年12月31日止年度之審核年度業績。

## 股東周年大會

本公司股東周年大會(「股東周年大會」)預期將於2021年6月17日舉行。召開股東周年大會之通告將會適時刊登及寄發予股東。

## 末期股息

董事會建議派發截至2020年12月31日止年度末期股息，按每股2.00港仙(折合約人民幣1.68分)合共約151.5百萬港元(折合約人民幣126.9百萬元)基於本公告日期的7,574,352,000股已發行股份)，分派予於2021年8月5日名列本公司股東名冊的股東，並需於股東周年大會上獲股東批准。建議派發末期股息預期於2021年10月22日或之前分派予股東。

就本公告而言，除另有指明者外，已採用1港元兌人民幣0.84元之匯率(如適用)，僅作說明用途，其並不表示任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。

## 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2021年6月11日至2021年6月17日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，股東須於2021年6月10日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

為確定股東獲分派末期股息的資格，本公司亦將於2021年8月4日至2021年8月5日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格獲分派將於股東周年大會上決議及進行投票的末期股息，股東須於2021年8月3日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 刊發年度業績及2020年年報

本公告將刊發於本公司網站(<http://www.ceovu.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。2020年年報將於適當時候寄發予股東，並於本公司及聯交所網站刊登。

承董事會命  
中電光谷聯合控股有限公司  
董事長  
劉桂林

香港  
2021年3月26日

於本公告日期，本公司董事包括非執行董事劉桂林先生、向群雄先生、張傑先生及孫穎女士；獨立非執行董事齊民先生、邱洪生先生及陳清霞女士；以及執行董事黃立平先生及胡斌先生。