

CEC
中国电子

OVU 中电光谷
产业资源共享平台

2020
年報

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







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	48
董事與高級管理層	49
董事會報告	60
企業管治報告	76
主要物業信息	98
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	224



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

非執行董事

劉桂林(董事長)(於2020年11月26日獲委任)
向群雄先生(於2020年5月8日辭任，
於2020年11月26日獲委任)
張傑先生
孫穎女士
王秋菊女士(於2020年11月26日辭任)

獨立非執行董事

齊民先生
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)
張樹勤女士(於2020年3月10日辭任)
梁民傑先生(於2020年5月8日辭任)

執行董事

黃立平先生(行政總裁)(於2020年5月8日由董事
長調任為聯席董事長，於2020年11月26日辭任
聯席董事長)
胡斌先生(執行總裁)
謝慶華先生(於2020年5月8日獲委任並擔任聯席
董事長，於2020年11月26日辭任執行董事及
聯席董事長)

授權代表

劉桂林先生(於2020年12月22日獲委任)
張雪蓮女士
黃立平先生(於2020年12月22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
向群雄(於2020年11月26日獲委任為成員)
王秋菊女士(於2020年11月26日辭任成員)
梁民傑先生(於2020年5月8日辭任主席及成員)

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

劉桂林先生(於2020年12月22日獲委任為主席)
齊民先生
邱洪生先生(於2020年3月10日獲委任為成員)
黃立平先生(於2020年12月22日辭任主席及成員)
張樹勤女士(於2020年3月10日辭任成員)

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

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
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心17樓

開曼群島法律
Appleby
香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心42樓4201-03及12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				
	2020年 人民幣千元	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
業績					
持續經營業務收入	3,048,618	3,376,865	3,001,137	2,692,899	2,594,701
毛利	937,810	1,075,283	1,036,071	987,134	811,623
除所得稅前利潤	816,913	956,735	903,693	829,502	761,025
本公司擁有人應佔利潤	464,340	569,272	541,486	446,260	431,925
非控股權益應佔利潤	76,128	24,911	49,430	39,427	37,570
年度利潤	540,468	594,183	590,916	485,687	469,495

	於12月31日				
	2020年 人民幣千元	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
資產及負債					
非流動資產	8,356,649	6,388,670	5,237,370	4,218,606	3,555,100
流動資產	11,069,388	11,226,836	9,943,224	9,149,471	8,023,019
流動負債	8,728,185	7,438,297	6,038,876	3,903,664	3,582,159
流動資產淨值	2,341,203	3,788,539	3,904,348	5,245,807	4,440,860
總資產減流動負債	10,697,852	10,177,209	9,141,718	9,464,413	7,995,960
總權益	7,999,796	7,592,291	6,927,436	6,860,745	6,082,916
非流動負債	2,698,056	2,584,918	2,214,282	2,603,668	1,913,044
總權益及非流動負債	10,697,852	10,177,209	9,141,718	9,464,413	7,995,960



尊敬的各位股東：

2020年是極不平凡的一年。放眼世界，我們共同經歷了一場驚心動魄的風險挑戰，有烏雲遮天、狂風驟雨，也有雲開日出、美麗彩虹。面對突如其來的新冠肺炎疫情衝擊，面對錯綜複雜的國內外經濟環境變化，我們在董事會的正確領導下，在全體中電光谷人的共同努力下，以迎難而上、再攀高峰的信心，以砥礪奮進、披荊斬棘的銳氣，以深耕細作、艱苦奮鬥的韌勁，凝心聚力、團結協作、勇挑重擔，扎實推進疫情防控和復工復產各項工作，取得了來之不易、可圈可點的好成績。

作為中國電子集團成員企業，在過去的一年裡，我們深入理解中國電子「網信產業的核心力量和組織平台」的國家戰略定位，認真貫徹落實中國電子「打造戰略性核心競爭力，深化市場化結構性改革，推進全方位超常規創新」的戰略部署，充分發揮各地產業園區資源優勢，加快構建網信產業生態，並在武漢、成都、長沙、澄邁、重慶、溫州、瀋陽等地取得積極進展。

2020年，我們的經營指標穩中向好，發展質量穩步提升。報告期內，公司實現營業收入人民幣3,048.6百萬元，達到上年同期水平的90.3%；實現年度淨利潤人民幣540.5百萬元，達到上年同期水平91.0%，融資結構持續優化，融資成本趨於下降，在不斷完善和拓展「產業資源共享平台」的「一平台」建設的同時，有序推進「系統規劃」和「綜合運營」的「兩方法論」實施。

中電光谷 全國產業園區佈局



回顧過去一年，縱有波詭雲譎、形勢變幻，我們依然能夠堅定不移深化改革創新，積極探索高質量發展之路。去年下旬，我們更是順利完成股權結構的優化調整，融入中電信息大家庭。在此，我代表董事會對各位客戶朋友、夥伴朋友，對各位股東、各位董事所給予的支持與信任表示衷心的感謝，對全體中電光谷人的付出與貢獻表示誠摯的敬意，過去一年的成績屬於我們所有人！

新的一年乃至十四五規劃期間，我們將與時俱進、做精主業，按照「把握新發展階段、貫徹新發展理念、構建新發展格局」的總要求，深入貫徹落實中國電子加快打造國家網信產業核心力量和組織平台的國家使命和戰略定位，深度對接融入中電信息十四五發展規劃，明確中電光谷「數字服務領域」和「生態建設領域」的角色定位。

遵循「打造戰略性核心競爭力、深化市場化結構性改革、推動全方位超常規創新」的總體思路，站在「同一個中電信息，同一個網信夢想」的新起點，聚焦數字服務主責主業，構建數字服務核心能力，成為數字服務創新發展的產業引領者。

進一步構建科學高效的現代企業制度，在「制度、人才、發展」三個層面深入思考、積極探索、不斷實踐，形成科學的法人治理結構，搭建「市場化、職業化、年輕化、多元化」人才隊伍，明確公司戰略定位，完善商業模式，強化內部管理，夯實高質量發展根基。

我們將繼往開來、戮力同心，堅持以客戶為中心、以奮鬥者為本，不斷提高服務質量、提升經營效益、提振品牌形象，以質量更高、效益更好、競爭力更強的發展創造更大社會價值，承擔起公司作為獨特社會成員應有的責任與擔當。

讓我們共同努力，推動中電光谷作為中國電子加快打造國家網信產業核心力量和組織平台的實施者的擔當作為，實現新的騰飛！

中電光谷聯合控股有限公司

董事長

劉桂林

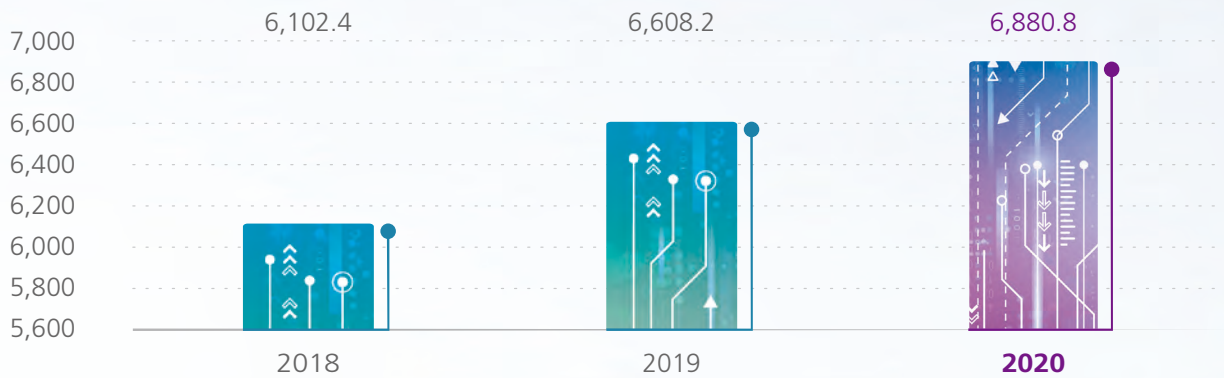
2021年3月26日

整體業績表現

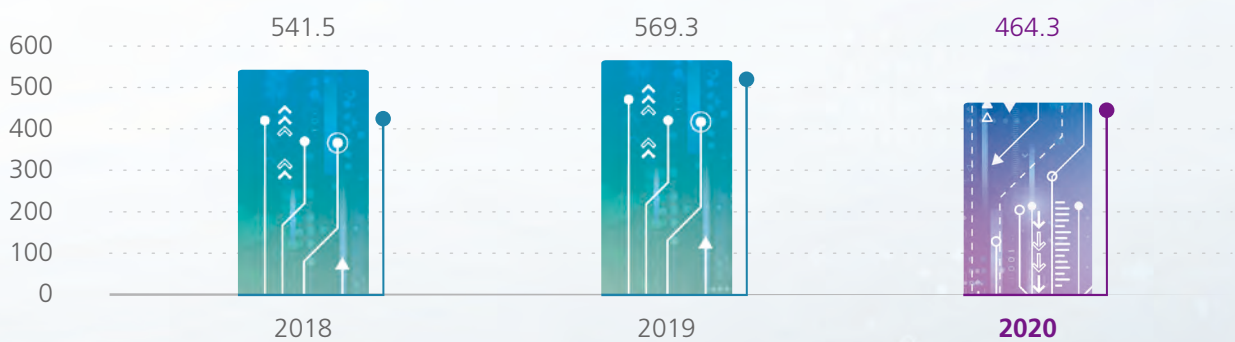
- 2020年度，本集團經受新冠疫情的嚴峻考驗，實現收入總額人民幣3,048.6百萬元，達到上年同期水平的90.3%；其中，園區運營服務收入佔總營業收入的比重由2019年的50.4%提升至52.4%。實現年度淨利潤人民幣540.5百萬元，達到上年同期水平的91.0%。2020年本集團還轉讓了部分產業投資項目股權，實現人民幣超過153.6百萬元投資款的回收。上述業績指標較好的體現了園區開發、園區運營和產業投資「三位一體」的業務格局。
- 2020年度，本集團大力推行「敏捷定制」招商、組織供應鏈金融解決方案，堅守經營性現金流為正的底線思維，實現經營活動現金淨流入人民幣98.7百萬元。
- 2020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，較上年底增加了人民幣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%。

2018-2020年本公司擁有人應佔權益總額增長圖（人民幣百萬元）



2018-2020年本公司擁有人應佔溢利增長圖（人民幣百萬元）



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

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	收入 (人民幣千元)	佔總額%	收入 (人民幣千元)	佔總額%
園區開發服務	1,450,669	47.6	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
園區運營服務	1,597,949	52.4	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
總計	3,048,618	100.0	3,376,865	100.0

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。

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。

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。

全國主要城市完工面積

城市	項目名稱	2020年完工面積 (千平方米)
沈陽	瀋陽創客公社	21.5
鄂州	鄂州聯合科技城	32.7
合肥	合肥金融港	169.4
西安	中國電子西安產業園	39.2
長沙	長沙中電軟件園	59.0
青島	青島光谷國際海洋信息港	16.7
成都	成都芯谷	120.6
溫州	溫州產業園	136.8
洛陽	洛陽中電光谷信息港	55.4
合計		651.3

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。

產業園用地儲備表

序號	項目	城市	位置	用途	本集團對項目之權益佔比	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%	167,975
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%	192,957
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%	69,979
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、江山路以西、濱海大道以北	工業	100%	188,949
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%	125,779
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%	1,715



序號	項目	城市	位置	用途	本集團對項目 之權益佔比	土地儲備 (平方米)
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%	72,081
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%	259,854
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%	170,850
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%	340,522
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%	202,134

序號	項目	城市	位置	用途	本集團對項目之權益佔比	土地儲備(平方米)
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%	189,912
21	上海物聯港	上海	上海市松江區松江工業園101街坊114/1丘	工業	100%	235,400
22	成都芯谷	成都	四川省成都市東升街道豐樂社區1組。彭鎮光榮社區7組	商業	80%	569,183
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%	1,342,355
24	洛陽中電光谷信息港	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%	63,509
25	長沙中電軟件園	長沙	湖南省長沙市高新區岳麓大道	工業	100%	323,522
26	咸陽西部智谷	咸陽	陝西省咸陽市秦都區高新技術產業開發區星火大道3號	工業	50%	131,747
27	天津中電科創園	天津	天津高新區華苑科技園	商業	80%	111,955

序號	項目	城市	位置	用途	本集團對項目 之權益佔比	土地儲備 (平方米)
28	新洲中電光谷智造中心	武漢	湖北省武漢市新洲區京東大道與五一南路交 叉路口往西北約100米	工業	100%	120,956
29	蔡甸中電光谷數字 產業園	武漢	湖北省武漢市蔡甸區常福工業園	工業	100%	157,200
30	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
31	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%	682,190
合計						6,226,154

註： 序號30-31為本集團通過附屬公司中電科技投資的項目。



主要產業園項目介紹

2020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。



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： 合肥金融港迎來了國信證券、文思海輝、中國太平人壽、威尋科技等優質金融企業的相繼入駐，園區入駐企業數量達到近600家，員工超萬人，金融產業集聚度達62%，園區金融產業生態已繁榮呈現。

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多家，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年底，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、全球中文學習平台、IC設計頭部企業宸芯科技、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、機構在內的近200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、智慧園區運營服務平台。

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、軍民融合產業為特色，重點佈局移動互聯網、智能製造、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，引領打造長沙市產業地標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： 截止到2020年12月31日，項目已封頂面積25.3萬平方米，竣工面積13.7萬平方米。園區已成功引入天融信(股票代碼002212.SZ)、萬興科技(股票代碼300624.SZ)，中電興發(股票代碼002298.SZ)、百度競網發等龍頭企業，累計引進科技企業80餘家，其中上市公司7家，領域涵蓋信息安全、移動互聯網、軟件開發等，初步形成產業聚集。園區A、B區均已交付完成，已入駐企業近30家，園區現有辦公人員近兩千人。



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：項目總佔地約50萬平方米。其中，信息港一期項目佔地面積約13萬平方米，信息港二期項目佔地面積約10萬平方米。項目一、二期總建築面積約18萬平方米。其中，一期項目建築面積約10萬平方米，二期項目建築面積約8萬平方米。
- 項目定位：以智慧消防、機械加工、種子、建築材料、軍工產業、互聯網雲計算、包裝印刷、醫療器械、節能環保等為主導產業。
- 建設內容：智能製造產業用房、研發中心、人才培訓中心、測試及認證中心、創新創業孵化器，以及相關商業配套。
- 項目進度：截至2018年8月22日，信息港項目一期建築面積10萬平方米全面竣工並取得竣工備案証，園區已正式進入運營狀態；截至2019年12月26日，信息港項目二期建築面積8萬平方米全面竣工並取得竣工備案証，園區已正式進入運營狀態。



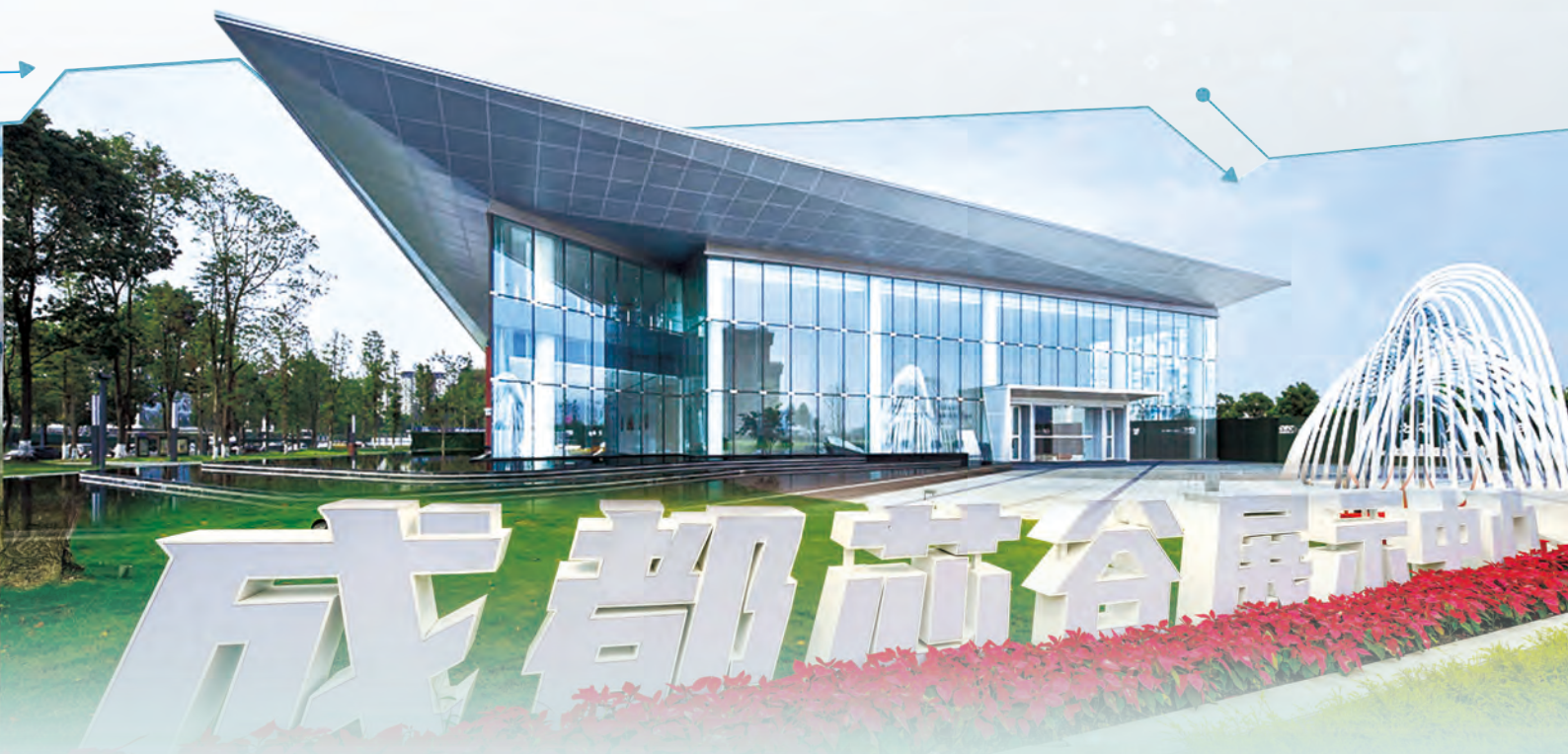
成都芯谷

項目位置： 位於成都市雙流區花園路以南，成新蒲快速路以東至銀河路規劃區域。

項目規模： 成都芯谷產業功能區總規劃面積87平方公里，核心區域16.1平方公里，是成都市副中心，雙流新中心。目前正加速打造的成都芯谷研創城(成都芯谷高品質科創空間)是成都芯谷產業功能區的核心區和啟動區，項目面積1平方公里，目前已列為成都市首批百萬平米高品質空間示範區。

項目定位： 中國電子信息產業集團與成都市政府共建的集成電路產業聚集區和創新策源地，建設產業融合IC新城。

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、網信產業等細分領域。目前，成都芯谷研創城實際註冊企業85家，入駐企業51家，其中華大九天、中電九天、成都華微、瀾至科技等頭部企業20家。已覆蓋集成電路設計、封裝測試、後端應用、行業解決方案等集成電路產業鏈重點環節。成都芯谷持續圍繞集成電路產業上下游，以及重點頭部企業關聯配套企業進行強鏈延鏈補鏈，不斷加快產業聚合，着力構建全鏈條、全要素的集成電路產業生態，實現企業發展、園區繁榮、產業升級的共建共享發展格局。



建設內容： 建設高品質科創空間、標準廠房及定制廠房、研發與辦公、企業總部、集成電路博物館、開放性實驗室、公共技術服務平台、科技孵化器、加速器、實訓基地、國際創新中心、國際總部中心及城市功能配套等。

項目進度： 截止2021年2月，成都芯谷高品質科創空間產業載體開工建設面積63.1萬平方米，其中已竣工32.3萬平方米，正在加快建設30.8萬平方米；2021年計劃開工25.2萬平方米。

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十路1288號。

項目規模： 園區佔地面積約13余萬平方米，園區已建約19萬平方米。

項目定位： 重點發展高端智能製造、軟件服務外包、軍民兩用、健康醫療、檢驗檢測、金融服務產業，構建智慧型生態園區建設管理體系。

建設內容： 企業獨棟、定制廠房、生產加速型產品、綜合寫字樓及配套公寓等產品類型。



項目進度： 截止2020年12月31日，竣工約19萬平方米，2.3期待建佔地面積約3.5萬平方米，園區主要為企業獨棟、生產加速型產品、定制開發等產品，已吸引中國軟件與技術服務股份有限公司西安研發中心、貴州振華群英電器有限公司西安研發中心、寶馬西安培訓中心、力天酒業研究院(西安)有限公司、西安良升生物科技有限公司、星展測控科技股份有限公司、陝西正為環境檢測股份有限公司等知名企業入駐。

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10萬平方米。

項目定位： 航空航天裝備製造、先進裝備製造、新材料新能源、電子信息產業、信創產業、互聯網大數據微電子軟件研發、安全諮詢系統集成安全運維、網絡信息安全等主導產業。

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、總部經濟等，是集生產、辦公、居住、生活、娛樂於一體的綜合性示範園區。

項目進度： 一期已交付使用。



中國電子西部智谷

項目位置： 國家級咸陽高新區星火大道。

項目規模： 總規劃用地3200畝，其中先導區CEC·咸陽8.6代液晶面板生產線項目佔地面積1200畝，已建成投產，發展區1000畝，預留控制區1000畝。西部智谷一期佔地面積約17.31萬平方米，總建築面積約18.8萬平方米；二期佔地面積約2.4萬平方米，總建築面積約8.1萬平方米；三期佔地面積約17.1萬平方米，總建築面積約20.3萬平方米。

項目定位： 以電子信息、智能製造等戰略新興產業為主導產業。

建設內容： 展示中心、雙創中心、星級酒店、智能製造廠房、定制廠房、研發辦公樓、智慧公寓、服務中心和相關商業配套。

項目進度： 截止2021年1月21日，中國電子西部智谷1.1期項目建築面積10萬平方米已全面竣工並取得竣工備案證。1.2期項目建築面積5.1萬平方米已於2020年12月取得建設工程規劃許可證，建築工程施工許可證正在辦理中，三期項目已完成土地預審手續，正在準備土地招拍掛。



武漢數字產業園

- 項目位置： 武漢市蔡甸區星光大道88號。
- 項目規模： 項目佔地約220畝，項目總建築面積約15.6萬平方米。
- 項目定位： 以智能製造、電子信息、新能源及智能網聯汽車為主導產業。
- 建設內容： 智能製造產業用房、高層研發辦公樓、工業賦能中心、展廳，以及相關商業配套。
- 項目進度： 截止2021年4月8日，武漢數字產業園一期樁基全面施工完成，主體結構陸續封頂，計劃2021年12月全面建成交付，二期進入幕牆與裝修施工階段，計劃2021年9月建成交付。

其他在建項目進度說明

武漢創意天地

- 項目位置： 位於武漢市洪山區野芷湖西路16號(武漢二環線與三環線之間)。
- 項目規模： 佔地面積348畝，規劃建築面積39萬平方米。
- 項目定位： 複合型產業聚集區、文化創意科技示範區。
- 建設內容： 包含高層辦公樓、創意工坊、藝術家工作室、劇場、創意商街、商業中心、精品藝術酒店、餐飲主力店、藝術品賣場、OVU創客星等，項目一期已建成並投入運營，項目二期已在規劃中，預計建成後總面積共計80萬平方米，是目前國內新建面積最大、功能業態最豐富的科技與文化相融的創意創新主題園區。
- 項目目標： 立足武漢、代表武漢，成為全國一流、世界知名的創意產業聚集地和自主創新基地。通過2-3年的建設和培育，創意天地將為10位國際級藝術大師、20位國內知名藝術家和100位中青年藝術家提供創作場所或設立工作室；並吸引500家左右創意企業入駐，提供5,000個以上就業機會，每年培養超過2,000名中高級創意人才，帶動相關行業就業20,000人，實現人民幣100億元的產業規模，將有力地拉動經濟的發展和產業升級。
- 最新狀況： 截止到2020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。創意天地榮獲「2020年武漢設計之都示範園區」稱號。

鄂州光谷聯合科技城

截止到2020年12月31日，已竣工交付建築面積約31.8萬平方米。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。

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%。

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。

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、嚶哩嚶哩、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。

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。

被投資公司名稱	擬投資金額 (萬元)	累計已投資額 (萬元)	佔股
武漢慧聯無限科技有限公司	154.55	154.55	1.70%
武漢迅牛科技有限公司	600.00	600.00	8.99%
深圳普得技術有限公司	200.00	200.00	2.59%
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	50.00%
北京玩驛科技有限公司	72.00	72.00	10.80%
武漢青春燃城文化發展有限公司	198.00	198.00	39.60%
長沙英倍迪電子科技有限公司	990.00	990.00	15.23%
深圳九明珠信息科技有限公司	1,984.50	1,984.50	28.15%
四川星網雲聯科技有限公司	995.00	995.00	29.85%
武漢莘者酷電子商務有限公司	600.00	600.00	10.00%
武漢視飛科技有限公司	693.00	693.00	14.36%
武漢理惠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%
武漢風奧科技股份有限公司	540.00	540.00	30.00%
武漢倍思凱爾信息技術有限公司	297.00	297.00	14.85%
武漢球之道科技有限公司	485.00	485.00	8.90%
武漢大風兄弟網絡科技有限公司	582.00	582.00	7.70%
武漢領普科技有限公司	1,038.00	1,038.00	10.46%

被投資公司名稱	擬投資金額 (萬元)	累計已投資額 (萬元)	佔股
武漢道森媒體股份有限公司	1,980.00	1,980.00	5.43%
武漢莘者酷電子商務有限公司	196.00	196.00	5.85%
北京玩驛科技有限公司	500.00	500.00	10.00%
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	9.28%
武漢亦言堂文化傳播發展有限公司	297.00	297.00	15.68%
合計	15,859.95	15,859.95	

註： 僅指零度資本管理的ovu基金的投資

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「開戰即決戰、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線；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：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	收入 (人民幣千元)	佔總額%	收入 (人民幣千元)	佔總額%
園區開發服務	1,450,669	47.6	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
園區運營服務	1,597,949	52.4	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
總計	3,048,618	100.0	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、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26及27。

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超短期融資券、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30。

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報告日期，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。

結算日後事件

本集團於結算日後發生主要事件詳見第218頁合併財務報表附註38。

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，其中包括四名非執行董事、三名獨立非執行董事及二名執行董事。

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：

非執行董事

劉桂林先生，49歲，於2020年11月26日獲委任為本公司非執行董事、董事長，於2020年12月22日獲委任為本公司提名委員會主席。劉先生畢業於北京大學，持有高級管理人員工商管理碩士學位。劉先生曾任山西煤炭進出口集團公司幹部、經理辦公室副主任、天津公司經理、集團公司經理助理兼天津公司經理、集團公司經理助理兼秦皇島公司經理、集團公司副總經理、黨委委員，山西省經貿資產經營公司副董事長、黨委委員、總經理，山西省經貿投資控股集團有限公司副董事長、黨委委員、總經理，中國瑞達系統裝備公司委員會書記，中國瑞達投資發展集團公司黨委書記、黨委書記兼副總經理，中國電子信息產業集團有限公司黨群工作部(黨組辦公室)主任、辦公廳主任、黨建工作部(黨組辦公室)主任。

劉先生目前於中國電子信息產業集團有限公司集團內出任多個職位，包括中國中電國際信息服務有限公司董事長兼黨委書記。劉先生同時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(股份代號：000032))董事長。

向群雄先生，56歲，於2020年11月26日獲委任為本公司非執行董事、審核委員會成員。向先生現為深圳中電投資股份有限公司董事長及黨委書記。向先生曾擔任深圳中電投資多個職務，包括法律顧問、法律事務部主管副主任、總經理辦公室主任、法律事務部主任、董事、監事及副總經理。向先生亦曾擔任中電國際信息服務多個職務，包括董監事會辦公室主任、董事會秘書及總法律顧問。向先生曾於2016年12月至2020年5月擔任本公司非執行董事。

向先生具有中國律師從業資格，為註冊公司律師。向先生於二零一五年一月獲得中國國有企業二級法律顧問職稱，並於2018年11月獲委任為深圳國際仲裁院(又稱「深圳仲裁委員會」及「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。

張傑先生，51歲，於2014年6月12日獲委任為非執行董事。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。張先生曾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。

孫穎女士，38歲，於2018年3月22日獲委任為非執行董事。孫女士現任本公司股東湖北省科投副總經理。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。

王秋菊女士，54歲，於2016年12月29日獲委任為非執行董事。王女士曾為本公司審核委員會成員。王女士現任中電華大科技(香港股份代號：00085)財務總監。王女士曾任中電國際信息服務財務部總經理，深圳桑達電子總公司財務部部長，深圳桑達電子集團有限公司財務部部長、財務總監及總會計師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。王女士持有杭州電子工業學院工業財務會計學士學位及廈門大學金融學專業、經濟學碩士學位，具有高級會計師資格。

王秋菊女士於2020年11月26日辭去本公司非執行董事職務。

獨立非執行董事

齊民先生，70歲，於2014年3月28日獲委任為獨立非執行董事。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。

邱洪生先生(曾用名：邱洪賓)，56歲，於2020年3月10日獲委任為獨立非執行董事。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，武漢達夢數據庫股份有限公司獨立董事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、併購定價、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：00085)獨立非執行董事，亦為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：600765和600206)獨立董事。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。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、國際註冊高級企業風險管理師、中國註冊併購交易師、高級經濟師及擁有基金從業資格。

陳清霞女士，64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。

梁民傑先生，67歲，於2014年3月28日至2020年5月8日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。

梁民傑先生於2020年5月8日辭去獨立非執行董事職務。

張樹勤女士，67歲，於2014年3月28日至2020年3月10日為本公司獨立非執行董事。張女士曾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。

張樹勤女士於2020年3月10日辭去獨立非執行董事職務。

執行董事

黃立平先生，59歲，為本公司執行董事、總裁兼財務控制委員會成員，歷任光谷聯合控股副董事長、董事長，並於2005年創辦了以產業園區開發、運營為主營業務的武漢光谷聯合集團有限公司，出任董事長、總裁，主導武漢光谷聯合集團有限公司在香港聯交所主板上市，並在引入中國電子信息產業集團有限公司為上市公司第一大股東後，將上市公司更名為「中電光谷」。2018年，黃先生提出「產業資源共享平台」發展戰略，推動園區數字化升級，全面實施產業園區「系統規劃方法論」和「綜合運營方法論」；構建「產業園區開發、運營及產業投資三位一體」業務體系。

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始合夥人，擔任副董事長、執行總裁；曾擔任武漢東湖高新集團有限公司(為於上海證券交易所公開上市的公司，股份代號為：600133)董事長，先後創辦「科諾生物」「中博生物」等高新技術企業；創立第一批國家認定企業技術中心；主導開發國內最早的主題產業園區 - 國際企業中心；創辦武漢中電節能有限公司，開創區域供冷供熱商業化模式；創辦合美術館，構建藝術與設計、文化與科技融合的文化創意產業服務平台。

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；於1996年被武漢大學評定為教授並屢獲殊榮、獎項及表彰，包括：武漢市十佳科技創新成果獎、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。

胡斌先生，52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。

謝慶華先生，54歲，於2020年5月8日至2020年11月26日為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董事會主席。

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。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」。

謝慶華先生於2020年11月26日辭任執行董事兼聯席董事長職務。

高級管理層

陳惠芬女士，58歲，為本集團副總裁。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董事長、曾擔任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，58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)，58歲，為本集團副總裁，兼任中電中金(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。

王元成先生，56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，55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、數字化中心等部門工作，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，49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，46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；為本公司附屬公司武漢光谷聯合總會計師，兼任湖北中創融資擔保有限公司、武漢零度資本投資管理有限公司董事長。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，50歲，曾為本集團助理總裁。李女士於1996年加入本集團，曾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。

李勁松女士於2021年4月辭任本集團助理總裁。

黃永平先生，48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，52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，52歲，為本集團助理總裁，上海華悅投資發展有限公司執行董事兼總經理，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，51歲，為本集團助理總裁，兼任北方區總裁，兼任本公司附屬公司武漢光谷聯合副總裁，兼任咸陽中電西部智谷實業有限公司、南通光谷智能製造有限公司、洛陽中電光谷信息港實業有限公司、武漢中電光谷產業園發展有限公司董事長及總經理，兼任武漢光谷聯合咸陽分公司總經理，兼任瀋陽光谷聯合發展有限公司執行董事。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。

尹碧濤先生，40歲，為本集團助理總裁，負責集團規劃發展工作，兼任本公司附屬公司武漢光谷聯合副總裁，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。尹先生於2004年7月，於華中科技大學工程管理專業取得本科文憑及學士學位，於2006年12月，取得華中科技大學技術經濟與管理專業學習碩士學位。

李明輝先生，35歲，為本集團助理總裁，兼任南方區總裁、兼任本公司附屬公司武漢光谷聯合副總裁，兼任長沙中電董事長及總經理、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月自華中科技大學取得工學學士學位。

張雪蓮女士，45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，45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。

董事會報告

董事會欣然提呈其報告及本集團截至2020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

本集團繼續保持園區開發、園區運營、產業投資三位一體業務格局，主要包括：(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。截至2020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、南通、莆田、綿陽、呼蘭等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38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47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38至40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2020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2020年12月31日止年度，向於2021年8月5日(星期四)名列本公司股東名冊之本公司股東派付末期股息每股2.00港仙(相當於約人民幣1.68分)，合共約151.5百萬港元(相當於約人民幣126.9百萬元)，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2021年10月22日(星期五)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40至46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2020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185至186頁合併財務報表附註13。

股本及股份獎勵計劃

本公司截至2020年12月31日止年度之股本變動詳情載於本年度報告第208頁至209頁合併財務報表附註30，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2020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

於截至2020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31。

可供分派儲備

於2020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。

公司債券、銀行貸款及其他借貸

有關本集團於2020年12月31日發行的公司債券詳情載於本年度報告第201頁合併財務報表附註26。於2020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202頁至204頁合併財務報表附註27。

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7.6%，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2.8%。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9.0%以內；而本集團最大供應商之採購額佔本集團於本年度之總採購額為2.3%。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46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2020年12月31日止年度內及截至最後實際可行日期董事為：

非執行董事

劉桂林先生(董事長)(於2020年11月26日獲委任)
向群雄先生(於2020年5月8日辭任，於2020年11月26日獲委任)
張傑先生
孫穎女士
王秋菊女士(於2020年11月26日辭任)

獨立非執行董事

齊民先生
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)
張樹勤女士(於2020年3月10日辭任)
梁民傑先生(於2020年5月8日辭任)

執行董事

黃立平先生(行政總裁)(於2020年5月8日由董事長調任為聯席董事長，於2020年11月26日辭任聯席董事長)
胡斌先生(執行總裁)
謝慶華先生(於2020年5月8日獲委任並擔任聯席董事長，於2020年11月26日辭任執行董事及聯席董事長)

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2020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175至176頁、第216至218頁及第221至223頁合併財務報表附註8、37及40。

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董事及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4.0百萬元至5.0百萬元	1
人民幣3.0百萬元至4.0百萬元	5
人民幣2.0百萬元至3.0百萬元	4
人民幣1.0百萬元至2.0百萬元	8
人民幣1.0百萬元以下	10

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2020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	1,899,316,000 ⁽³⁾	25.08%
胡斌先生	實益持有人	70,320,000	0.93%

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2020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1,779,316,000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2020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2020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2020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⁾
中電國際信息服務	實益持有人	2,550,000,000	33.67%
中國電子	受控制法團權益	2,550,000,000 ⁽³⁾	33.67%
AAA Finance	實益持有人	1,779,316,000 ⁽⁴⁾	23.49%
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 ⁽⁵⁾	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 ⁽⁶⁾	5.05%
中國國際金融股份有限公司	受控制法團權益	382,518,000 ⁽⁷⁾	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2020年12月31日發行的股份總數7,574,352,000計算的。
- (3) 該等股份由中電國際信息服務持有。因為中電國際信息服務為中國電子有限公司(其由中國電子全資擁有)的全資附屬公司，所以中國電子於證券及期貨條例下被視為於中電國際信息服務持有的所有股份中擁有權益。

- (4) AAA Finance為本公司執行董事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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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2020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。

重大出售事項

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。

關連交易

截至2020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持續關連交易

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」)，據此，中電財務已同意根據金融服務協議所載的條款及條件向本集團提供(其中包括)若干存款服務。於2019年11月13日，本公司與中電財務訂立金融服務協議的補充協議(「補充金融服務協議」)，據此，訂約方已同意修訂金融服務協議所載的原本年度上限，因此，由2019年9月27日至2020年9月26日止期間，資金結算餘額(存款額)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。

於2020年5月19日，本公司與中電財務進一步訂立第二份補充金融服務協議(「第二份補充金融服務協議」)，以修訂補充金融服務協議所載的年度上限。鑒於本集團的業務發展及預計本集團閒置現金及現金結餘的增加，董事估計，補充協議所載的原本年度上限將無法滿足本集團相關期間對存款服務需求的增加。此外，金融服務協議(經補充金融服務協議補充)項下的存款服務，如不延長有關期限，將於2020年9月26日到期。根據第二份補充金融服務協議，訂約方已同意修訂補充金融服務協議所載的原本年度上限，因此，由2021年6月26日至2023年6月25日止期間，資金結算餘額(存款額)每日最高結餘須由人民幣160百萬元調整為人民幣650百萬元(「新上限」)。

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，並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，第二份補充金融服務協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於第二份補充金融服務協議項下資金結算餘額(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高於5%但少於25%，第二份補充金融服務協議項下有關存款服務事宜及新上限須遵守上市規則第14A章之報告、公告、年度審閱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区的若干物業(「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2020年7月24日，西部智谷(本公司的間接非全資附屬公司)與咸陽彩虹訂立一項買賣協議(「西部智谷買賣協議」)，據此，咸陽彩虹同意購買，且西部智谷同意根據有關政府部門及咸陽彩虹核准的設計方案(根據咸陽彩虹的使用及功能需求度身打造)設計及出售定制房屋，總代價為人民幣13,853,664元。

咸陽彩虹為中國電子的間接全資附屬公司，而中國電子間接持有本公司2,550,000,000股股份(相當於本公司已發行股本約33.67%)。因此，中國電子為本公司之主要股東，而咸陽彩虹作為中國電子之聯繫人，根據上市規則第14A.07(4)條，咸陽彩虹為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，西部智谷買賣協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

西部智谷買賣協議項下擬進行之交易根據上市規則第14A.81條，須與本集團與中國電子之聯繫人於12個月期間內進行的其他相關交易作為一系列交易進行合併計算。由於西部智谷買賣協議根據上市規則計算之最高適用百分比率(按合併基準)超過0.1%，但全部比率低於5%，因此，西部智谷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之規定。

- 3、於2020年10月28日，本公司與南通管委會及彩虹集團訂立合作協議(「合作協議」)。根據合作協議，香港中電光谷及合肥光谷聯合(均為本公司之間接全資附屬公司)與彩虹集團於2020年10月28日訂立合營協議(「合營協議」)。

根據合作協議及合營協議，本公司與彩虹集團同意成立合營公司(「合營公司」)，該公司將由本集團及彩虹集團分別擁有70%及30%權益。合營公司將從事開發於中國江蘇省南通市崇川區的智能製造生態產業園之項目(「該項目」)之開發。合營公司之註冊資本應為人民幣200百萬元。香港中電光谷應注資人民幣50百萬元、合肥光谷聯合應注資人民幣90百萬元，以及彩虹集團應注資人民幣60百萬元於合營公司之註冊資本，而合營公司應由香港中電光谷擁有25%、合肥光谷聯合擁有45%及彩虹集團擁有30%。此外，根據合作協議，視乎該項目之開發情況，本公司、南通管委會及彩虹集團擬進一步設立一項基金，而該基金之合作及管理條款將由各方日後協商及釐定。該基金擬主要投資於位於該項目內之優質科技企業。

彩虹集團為中國電子之間接全資附屬公司，而中國電子間接持有本公司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，而彩虹集團作為中國電子之聯繫人，根據上市規則第14A.07(4)條，為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，根據合作協議及合營協議成立合營公司構成本公司之關連交易。

由於根據上市規則就成立合營公司之最高適用百分比率超過0.1%但所有比率低於5%，根據合作協議及合營協議擬成立合營公司須遵守上市規則項下之年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

- 4、於2019年10月18日，西部智谷(本公司之附屬公司)與彩聯金屬訂立一項買賣協議價(「咸陽買賣協議」)，據此彩聯金屬同意購買，且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。

於2020年11月26日，由於彩聯金屬的經營需求改變，西部智谷與彩聯金屬訂立終止協議以終止咸陽買賣協議。根據終止協議，咸陽買賣協議自2020年11月26日起終止。簽署終止協議後，西部智谷應向彩聯金屬退還按金人民幣3,975,424元。

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216頁至218頁合併財務報表附註37。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37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2020年12月31日，本集團在香港及中國合共有6,545名僱員。於報告期內，本集團的員工成本約為人民幣541.9百萬元。

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。

股票掛鈎協議

本公司於年內或於年末概無訂立或存有將會或可能導致本公司發行股份或規定本公司訂立將會或可能導致本公司發行股份的協議之股權掛鈎協議。

結算日後事項

2020年12月31日後之結算日後事項詳情載於本年度報告第218頁合併財務報表附註38。

企業管治

於報告期內，除下文者，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。

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2020年11月26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2020年11月26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2020年12月22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。

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76至97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、邱洪生先生及陳清霞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。

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2020年12月31日止年度之經審核合併財務報表。

核數師

截至2020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，而羅兵咸永道會計師事務所任滿告退，並將合資格膺選續聘。

代表董事會
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

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，除下文者，本公司已嚴格遵守上市規則附錄十四所載的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2020年11月26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2020年11月26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2020年12月22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。

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

董事會是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，包括四名非執行董事、三名獨立非執行董事和兩名執行董事(如下所示)。

非執行董事

劉桂林先生(董事長)(於2020年11月26日獲委任)

向群雄先生(於2020年5月8日辭任，於2020年11月26日獲委任)

張傑先生

孫穎女士

王秋菊女士(於2020年11月26日辭任)

獨立非執行董事

齊民先生

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)

張樹勤女士(於2020年3月10日辭任)

梁民傑先生(於2020年5月8日辭任)

執行董事

黃立平先生(行政總裁)(於2020年5月8日由董事長調任為聯席董事長，於2020年11月26日辭任聯席董事長)

胡斌先生(執行總裁)

謝慶華先生(於2020年5月8日獲委任並擔任聯席董事長，於2020年11月26日辭任執行董事及聯席董事長)

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續簽委任書，自2020年6月12日起計初步任期三年，可予重選。孫穎女士已與本公司續簽委任書，自2021年3月22日起計初步任期三年，可予重選。

劉桂林先生及向群雄先生已各自與本公司訂立委任書，自2020年11月26日起計初步任期三年，可予重選。

王秋菊女士於2020年11月26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續簽委任書，任期自2020年3月11日起計為期三年。邱洪生先生已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。陳清霞女士已與本公司訂立委任書，出任獨立非執行董事，自2020年5月8日起計初步任期三年。

張樹勤女士於2020年3月10日辭去獨立非執行董事職務。

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。

執行董事

謝慶華先生於2020年11月26日辭任執行董事。

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。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，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2020年11月26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。

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。

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，張傑先生及孫穎女士將於2021年舉行的股東周年大會上退任董事。此外，根據組織章程第112條，劉桂林先生及向群雄先生(即由本公司董事會於2020年11月26日委任之董事)的任期將於股東周年大會為止。所有上述董事均合資格亦願意於2021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2020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
非執行董事：				
劉桂林先生 ⁽¹⁾		✓		
向群雄先生 ⁽¹⁾		✓		
張傑先生	✓			
孫穎女士	✓	✓		
獨立非執行董事：				
齊民先生	✓	✓		✓
邱洪生先生 ⁽¹⁾		✓		✓
陳清霞女士 ⁽¹⁾		✓		✓
執行董事：				
黃立平先生	✓	✓		
胡斌先生	✓	✓		

附註：

- (1) 劉桂林先生及向群雄先生分別於2020年11月26日獲委任為非執行董事；邱洪生先生及陳清霞女士分別於2020年3月10日及2020年5月8日獲委任為獨立非執行董事。

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

現時，審核委員會由三名成員組成。該委員會主席為邱洪生先生(獨立非執行董事)，其餘成員為齊民先生(獨立非執行董事)及向群雄先生(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2020年12月31日止年度內已舉行4次會議，以審閱截至2019年12月31日止年度之年度業績及報告，及截至2020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

現時，薪酬委員會由三名委員組成。該委員會的主席是陳清霞(獨立非執行董事)，其餘委員為齊民先生(獨立非執行董事)及胡斌先生(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3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第65頁董事會報告「董事及高級管理層及五位最高薪酬人士的薪酬」一節。

提名委員會

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2020年11月26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2020年12月22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。現時，提名委員會由三名委員組成。該委員會的主席是劉桂林先生(非執行董事)，其餘委員為齊民先生(獨立非執行董事)和邱洪生先生(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3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	董事會	審核委員會	出席／會議數目			股東周年大會 ⁽¹⁾	股東特別大會
			薪酬委員會	提名委員會			
<i>非執行董事：</i>							
劉桂林先生 ⁽³⁾	2/2	—	—	—	—	—	
向群雄先生 ⁽³⁾	6/6	—	—	—	—	—	
張傑先生	7/7	—	—	—	1/1	1/1	
孫穎女士	7/7	—	—	—	1/1	1/1	
王秋菊女士 ⁽³⁾	6/6	4/4	—	—	1/1	— ⁽³⁾	
<i>獨立非執行董事：</i>							
齊民先生	7/7	4/4 ^(M)	3/3 ^(M)	3/3 ^(M)	1/1	1/1	
邱洪生先生 ⁽³⁾	6/6	4/4 ^(C)	—	2/2 ^(M)	1/1	1/1	
陳清霞女士 ⁽³⁾	3/3	—	1/1 ^(C)	—	1/1	1/1	
張樹勤女士 ⁽³⁾	1/1	—	1/1	1/1	—	—	
梁民傑先生 ⁽³⁾	4/4	2/2	—	—	—	—	
<i>執行董事：</i>							
黃立平先生	7/7	—	—	3/3	1/1	1/1	
胡斌先生	7/7	—	3/3 ^(M)	—	1/1	1/1	
謝慶華 ⁽³⁾	2/2	—	—	—	1/1	— ⁽³⁾	

附註：

(1) 本公司股東周年大會於2020年6月24日舉行。

(2) (C) — 委員會主席；(M) — 委員會成員。

(3) 劉桂林先生及向群雄先生分別於2020年11月26日獲委任為非執行董事；邱洪生先生及陳清霞女士分別於2020年3月10日及2020年5月8日獲委任為獨立非執行董事；王秋菊女士於2020年11月26日辭任非執行董事；張樹勤女士及梁民傑先生分別於2020年3月10日及2020年5月8日辭任獨立非執行董事；謝慶華先生於2020年11月26日辭任執行董事。

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。

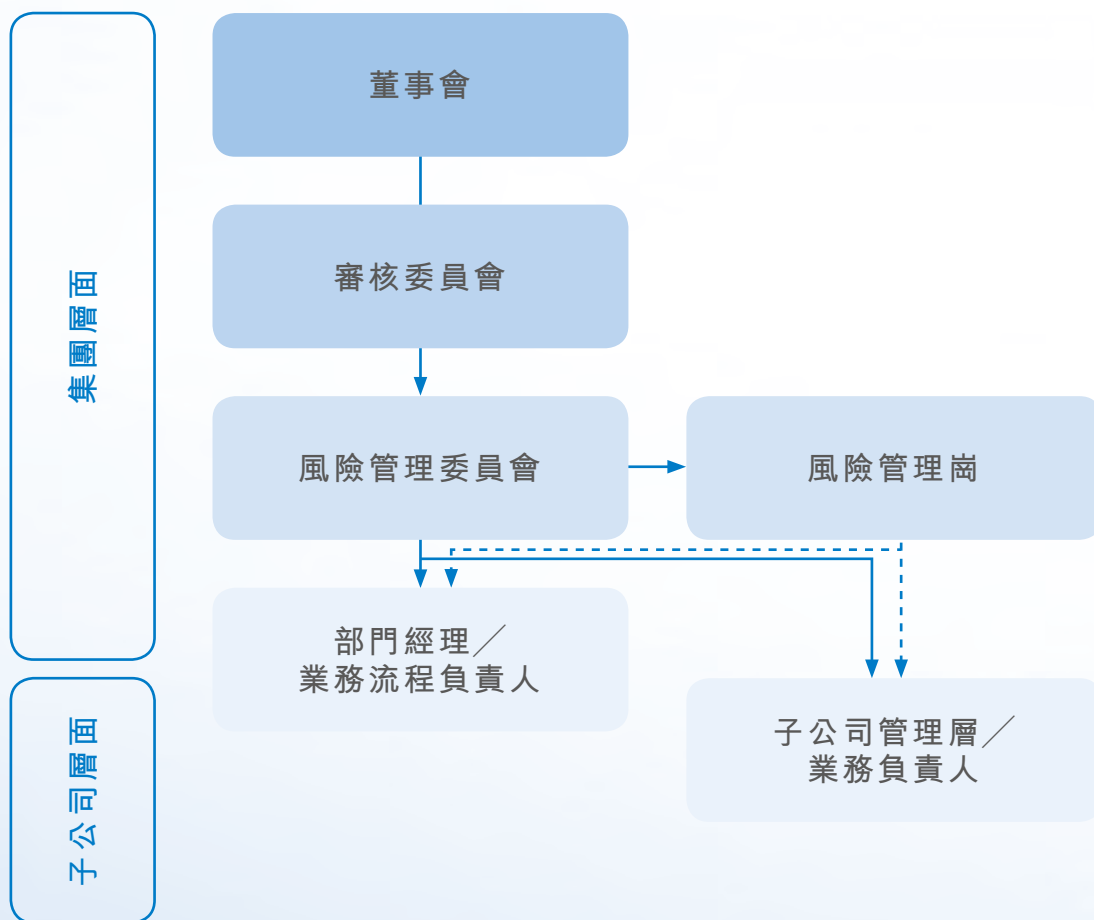
有關風險管理系統及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

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
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

角色	主要職責
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、產業園空間租售風險、運營風險、市場風險、財務風險以及合規與法律風險。

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

2020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

2020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。

2020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。

2020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。

針對企業管治、風險管理問題，董事會及審核委員會已審閱本公司企業管治報告、董事及高管的培訓及股權買賣等合規記錄。同時，公司還聘請專業機構開展風險評估及內控審閱工作，並出具了《2020年度內控審閱報告》《2020年度風險評估報告》。在評估的過程中董事會及審核委員會多次與專業機構交換意見，且針對重要事項做出相關審核意見。通過2020年度風險管理及內部監控的檢討工作，董事會認為截止2020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2020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
— 其他(風險評估、內控審閱服務)	645
總計	3,445

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。

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2020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)
I.	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

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	178,812		48,915	56,607
40,854	42,740		753	1,887	17,470		1,519	21,111
17,681	18,091		548	410	9,536		4,558	3,039
42,592	52,625	3,035		10,033	5,896	5,841	4,264	23,555
219,584	278,628		1,940	59,044	151,595		27,498	38,550

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	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%	33,065
17	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%	646,751
18	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
19	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
20	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
21	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
22	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
23	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

B	C	D	G	E			F	
				可供銷售建築面積 ⁽⁶⁾				
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)	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)
68,196	69,058	1,715	2,660	862	63,821			
269,623	270,432			808	251,919		17,704	
15,963	15,963				5,310		10,653	
33,065					2,992		30,073	
473,540	477,226	8,399	5,120	173,211	297,723		123,780	38,518
58,672	58,672				19,057		32,751	6,864
53,527	61,165			7,638	49,447		1,155	2,925
33,459	41,555			8,096	9,728		3,519	20,213
22,099	25,655			3,557				22,099
11,696	11,696				11,696			
43,530	43,530	274	1,131		31,994			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)
24	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	73.91%	191,845
25	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
26	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
27	長沙中電軟件園(A/B1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%	137,306
28	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
29	成都芯谷(6#/8#地塊)	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%	120,649
30	溫州產業園(B28)	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	100%	136,819
31	洛陽中電光谷信息港	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%	55,380
32	瀋陽創客公社(3#樓)	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%	21,534
33	青島光谷國際海洋信息港1.2區(39#-42#)	青島光谷聯合	山東省青島市峨嵋山路396號	100%	38,581
小計					4,617,534

主要物業信息(續)

B	C	D	G	E			F	
				可供銷售建築面積 ⁽⁶⁾				
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)	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)
161,548	191,845	3,000		30,297	64,826		57,016	36,706
91,735	92,754	1,224	160	1,019	67,340		23,011	
73,325	73,325				47,961		25,364	
103,500	137,306	578		33,806	102,922			
28,764	28,764				28,764			
94,048	120,649			26,601	25,319		8,464	60,265
134,816	136,819	3,671		2,003	85,647		27,726	17,772
55,380					27,998		24,994	2,388
10,796	21,534		10,796	10,738				
32,639	22,075	16,506		5,943	16,132			
3,896,008	4,345,839	64,066	71,180	721,526	2,869,715	5,841	480,677	404,529

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					
34	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
35	麗島2046	武漢光谷聯合	湖北省武漢市雄楚大道175號	100%	126,629
36	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					428,337
投資物業					
37	麗島花園	聯合置業	湖北省武漢市珞獅路1號	100%	198,119
38	北港工業園(麗島物業)	聯合置業	湖北省武漢市書城路38號	100%	3,546
39	麗島花園(麗島物業)	聯合置業	湖北省武漢市珞獅路1號	100%	1,122
40	北港工業園(麗島科技)	聯合置業	湖北省武漢市書城路38號	100%	3,683
小計					206,470
小計					5,252,341
41 ⁽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
42 ⁽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%	61,623

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)	
148,271	148,271		1,189		130,620	164	540	15,758
114,860	125,510		1,444	11,769	112,956		461	
130,259	151,090		1,363	23,177	128,896			
393,390	424,871		3,996	34,946	372,472	164	1,001	15,758
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
206,470	206,470				191,981		1,122	13,367
4,495,869	4,977,180	64,066	75,176	756,472	3,434,167	6,005	482,800	433,653
590,854	590,854	32,686			401,311		54,793	102,064
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%	1/6/2021
2	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%	1/12/2021
3	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%	1/9/2021
4	長沙中電軟件園(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%	1/4/2021
5	成都芯谷(11#地塊)	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%	1/4/2022
6	洛陽中電光谷信息港	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%	1/4/2021
7	溫州產業園(B29)	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	100%	1/12/2021

A	B	C	D	G	E				F
					可供銷售建築面積 ⁽⁶⁾				
總建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已取得 土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工 建築面積 ⁽²⁾ (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	
184,395	130,244		9,712	54,151				120,532	
78,704	61,920			16,784				61,920	
213,045	164,898			48,147	31,386			35,598	97,915
50,329	32,401			17,927				32,401	
7,293	7,293							7,293	
138,740	136,155			2,585				90,948	45,207

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)
8	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%	1/12/2021
9	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%	1/1/2022
10	蔡甸中電光谷數字產業園(一期二期)	武漢數字產業園發展 有限公司	武漢市蔡甸區常福工業園	100%	1/10/2021
11	咸陽西部智谷(1.1期)	咸陽中電西部智谷實 業有限公司	陝西省咸陽市秦都區高新技術產業 開發區星火大道3號	50%	1/3/2021
12	瀋陽創客公社(1#、2#樓)	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%	1/6/2021
小計					
13	寧波杭州灣蔚藍海岸	寧波卓越光谷置業有 限公司	浙江省杭州灣新區濱海六路北，中興一 路東	31%	30/8/2021
14	珠海橫琴智數雲	橫琴智數雲計算產業 研究院有限公司	廣東省珠海市橫琴新區富邦道以東	30%	1/3/2022

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				F
					可供銷售建築面積 ⁽⁶⁾				
總建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已取得 土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工 建築面積 ⁽²⁾ (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)
30,730	30,730			952				29,778	
190,748	134,793				55,955			107,892	26,901
76,806	76,806			585				76,221	
100,029	100,029	100,029	2,581	617		55,347		41,484	
26,081	26,081							26,081	
1,135,304	939,060	100,029	2,581	11,865	196,243	86,733	-	667,859	170,023
755,889	602,831			37,282	153,058	79,845	163,677	322,027	
76,371	53,618			700	22,753			52,918	

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%	1/5/2022
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%	1/5/2022
3	青島海洋科技園二期	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%	1/12/2023
4	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%	1/9/2022
5	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%	1/12/2022
6	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%	1/6/2022
7	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	73.91%	1/12/2022
8	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%	30/6/2022
9	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%	1/1/2022
10	成都芯谷(9#/12#/13#/14#地塊)	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%	30/11/2022

主要物業信息(續)

A	B	C	D	G	E				F
					可供銷售建築面積 ⁽⁶⁾				
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 ⁽⁵⁾⁽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	
118,346	105,130		6,800		13,216			98,330	
201,422	195,994				5,428			195,994	
93,524	93,524							93,524	
39,044	39,044							39,044	
9,070	9,070							9,070	
124,954	104,258		4,595		20,696			99,663	
85,606	72,507				13,099			72,507	
423,525	334,904				88,622			311,718	23,185

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	咸陽西部智谷(1.2期、1.3期、1.4期)	咸陽中電西部智谷 實業有限公司	陝西省咸陽市秦都區高新技術產業 開發區星火大道3號	50%	1/12/2022
12	蔡甸數字產業園(三期四期)	武漢數字產業園發展 有限公司	武漢市蔡甸區常福工業園	100%	1/7/2023
13	天津中電科創園	天津中電光谷發展 有限公司	天津高新區華苑科技園	80%	1/12/2022
14	新洲中電光谷智造中心	武漢中電光谷產 業園發展有限公司	湖北省武漢市新洲區京東大道與 五一南路交叉路口往西北約100米	100%	1/11/2024
15	洛陽中電光谷信息港	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%	31/12/2022
小計					
16 ⁽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%	1/10/2022
17	寧波杭州灣蔚藍海岸	寧波卓越光谷置業有 限公司	浙江省杭州灣新區濱海六路北 中興一路東	31%	10/1/2023
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)
87,250	87,250							87,250	
80,875	80,394		228	481				80,166	
160,600	111,955		2,000	48,645				87,564	22,391
123,776	120,956		704	289	2,820			119,963	
35,364	28,834		8,887	7,176	6,530			12,771	
1,697,624	1,483,825	-	22,986	8,093	213,799	-	-	1,407,170	45,576
439,067	439,067							439,067	
670,552	426,290		19,864	244,263				406,425	
10,679,625	9,084,995	5,721,644	175,901	152,982	1,594,630	4,002,057	169,682	3,833,059	751,316

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 報告期內，由於本集團僅持有項目公司10%股權，其財務資料並無計入我們的合併財務報表。



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223頁的合併財務報表，包括：

- 於2020年12月31日的合併財務報表；
- 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2020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布的《國際會計師職業道德守則(包含國際獨立性標準)》(以下簡稱「道德守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行道德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2.26「收入確認」、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>物業銷售所得收入將隨時間確認，或於買方取得竣工物業控制權之某一時間點確認，視乎銷售合約條款而定。截至2020年12月31日止年度，貴集團自物業銷售所得收入為人民幣1,450.7百萬元，其中人民幣194.8百萬元隨時間確認。</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> <ul style="list-style-type: none">(i) 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。(ii) 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。(iii) 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。(iv) 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15「投資物業」。

貴集團的投資物業按公允價值模式計量，於2020年12月31日列值為約人民幣4,697.9百萬元，截止該日止年度的公允價值收益為約人民幣85.7百萬元。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根據經營租賃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。
- 已經或計劃根據經營租賃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(包括但不限於)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實，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。

治理層須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》進行的審核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滙總起來可能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。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。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。
- 評價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。我們負責貴集團審計的方向、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專業道德要求，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，用以消除獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，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，2021年3月26日

合併損益表

				截至12月31日止年度	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元		
收入	5	3,048,618	3,376,865		
銷售成本	7	(2,110,808)	(2,301,582)		
毛利		937,810	1,075,283		
其他收入及收益－淨額	6	268,248	275,181		
銷售及分銷開支	7	(113,638)	(116,908)		
行政開支	7	(310,296)	(335,194)		
財務及合約資產之減值虧損淨額	7	(21,117)	(23,903)		
投資物業公允價值收益	15	85,726	155,677		
經營利潤		846,733	1,030,136		
財務收入	9	78,334	101,538		
財務成本	9	(240,484)	(262,710)		
財務成本淨額		(162,150)	(161,172)		
分佔聯營公司利潤	10(b)	124,818	45,297		
分佔合營企業利潤	10(b)	7,512	42,474		
除所得稅前利潤		816,913	956,735		
所得稅開支	11	(276,445)	(362,552)		
年度利潤		540,468	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		
年度利潤		540,468	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)	12	6.13	7.44		

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

	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	(23,402)	5,648
年度其他全面收益，扣除稅項	(23,402)	5,648
年度全面收益總額	517,066	599,831
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	76,128	24,911
年度全面收益總額	517,066	599,831

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	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	435,971	440,962
使用權資產	14	67,478	73,850
投資物業	15	4,697,854	3,651,261
無形資產	16	57,342	35,834
於聯營公司之投資	10(b)	1,883,044	1,554,483
於合營企業之投資	10(b)	190,103	182,591
透過損益按公允價值計量之財務資產	18	572,006	307,926
貿易及其他應收款項	22	380,593	82,367
遞延所得稅資產	28	72,258	59,396
		8,356,649	6,388,670
流動資產			
開發中物業	19	2,796,527	2,508,986
持有待售竣工物業	20	3,198,710	3,066,529
存貨及訂約在建工程	21	71,540	70,020
貿易及其他應收款項	22	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	18	45,095	75,000
合約資產	5(d)	639,670	1,605,396
原始期限超過三個月之銀行存款	17	21,516	41,226
受限制現金	23	188,460	349,146
現金及現金等價物	24	2,124,958	1,653,463
		11,069,388	11,226,836
流動負債			
合約負債	5(d)	382,995	337,243
貿易及其他應付款項	25	3,279,130	3,462,790
公司債券	26	1,334,501	1,280,239
銀行及其他借款	27	3,061,350	1,911,461
租賃負債	14	81,518	69,692
即期所得稅負債		526,125	364,928
遞延收益之流動部分	29	62,566	11,944
		8,728,185	7,438,297
流動資產淨值		2,341,203	3,788,539
總資產減流動負債		10,697,852	10,177,209

		於12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他借款	27	1,214,345	1,538,039
租賃負債	14	458,148	496,976
遞延所得稅負債	28	462,467	442,412
遞延收益之非流動部分	29	563,096	107,491
		2,698,056	2,584,918
資產淨值			
		7,999,796	7,592,291
權益			
股本	30	623,048	623,048
庫存股	30	(121,056)	(121,056)
儲備	31	2,963,354	2,897,733
保留盈利	32	3,415,452	3,208,519
本公司擁有人應佔權益總額		6,880,798	6,608,244
非控股權益		1,118,998	984,047
總權益		7,999,796	7,592,291
總權益及非流動負債		10,697,852	10,177,209

上述合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

董事會於2021年3月26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2020年1月1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
年度全面收益總額	-	-	-	(23,402)	-	-	-	(23,402)	464,340	440,938	76,128	517,066
與擁有人進行交易，直接於權益確認												
提取至法定儲備	-	-	-	-	-	89,089	-	89,089	(89,089)	-	-	-
業務合併產生之非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,669	4,669
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	(66)	(66)	-	(66)	65,524	65,458
與非控股權益之交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,170)	(4,170)
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(168,318)	(168,318)	(7,200)	(175,518)
與擁有人進行之交易總額，直接於權益確認	-	-	-	-	-	89,089	(66)	89,023	(257,407)	(168,384)	58,823	(109,561)
於2020年12月31日的結餘	623,048	(121,056)	1,855,942	17,915	49,772	502,521	537,204	2,963,354	3,415,452	6,880,798	1,118,998	7,999,796

合併股權變動表(續)

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 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	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
於2019年1月1日之結餘	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	33	-	(166,640)	-	-	-	-	(166,640)	-	(166,640)	(3,290)	(169,930)
回購股份	30	-	(4,400)	-	-	-	-	-	-	(4,400)	-	(4,400)
股份註銷	30	(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

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	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得現金	34	252,668	662,801
已付所得稅		(153,975)	(273,099)
經營活動所得現金流量		98,693	389,702
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司，扣除所收取現金		1,377	22,324
出售附屬公司所得款項，扣除所收取現金		148	81,654
已收利息		78,334	101,538
出售投資物業所得款項		81,644	157,168
出售物業、廠房及設備所得款項		266	7,492
出售透過損益按公允價值計量之財務資產所得款項	18	676,350	97,501
購買透過損益按公允價值計量之財務資產	18	(866,565)	(132,643)
於聯營公司之投資		(277,080)	(99,545)
已收股息		-	20,000
出售聯營公司所得款項		96,511	45,460
購買物業、廠房及設備	13	(21,653)	(76,976)
購買投資物業		-	(275,957)
購買無形資產	16	(19,194)	(31,285)
原到期日超過三個月的銀行存款減少／(增加)		19,710	(25,589)
給予關聯方及第三方之貸款		(48,153)	(160,422)
關聯方及第三方所償還貸款		209,089	306,731
投資活動(所用)／所得現金流量		(69,216)	37,451

合併現金流量表(續)

截至12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019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		4,220,334	2,562,700
發行公司債券所得款項	26	1,300,000	450,000
受限制現金減少/(增加)		194,381	(85,689)
償還公司債券	26	(1,250,000)	(1,100,000)
償還銀行及其他借款		(3,379,780)	(2,045,021)
償還應付關聯方及第三方貸款		(40,000)	-
回購股份之付款	30	-	(4,400)
已付利息		(365,438)	(335,101)
支付予本公司擁有人的股息	33	(168,318)	(166,640)
支付予非控股權益的股息		(7,200)	(3,290)
非控股權益注資		65,458	69,058
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		(4,170)	(9,800)
租賃付款的本金成分		(105,128)	(39,396)
融資活動所得/(所用)現金流量		460,139	(707,579)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		489,616	(280,426)
於年初之現金及現金等價物		1,653,463	1,927,200
匯率變動的影響		(18,121)	6,689
於年末之現金及現金等價物		2,124,958	1,653,463

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

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

本公司已在香港聯合交易所有限公司首次上市。

除另有指明外，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2021年3月26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)

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.4 尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋

若干已頒布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。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 合併原則及權益會計法

2.2.1 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。

2.2.2 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2.2.4)。

2.2.3 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2.2.4)。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 合併原則及權益會計法(續)

2.2.4 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2.10所述政策進行減值測試。

2.2.5 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。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 合併原則及權益會計法(續)

2.2.5 所有者權益變動(續)

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)。

2.3 業務合併

本集團採用收購會計法就所有業務合併入賬，不論是否已收購股本工具或其他資產。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。

2 主要會計政策概要(續)

2.3 業務合併(續)

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。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本與減值之差列賬。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 主要會計政策概要(續)

2.5 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。

2.6 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。

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。

2 主要會計政策概要(續)

2.6 外幣折算(續)

(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。

2.7 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

2 主要會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備(續)

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2.10)。

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。

2.8 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 主要會計政策概要(續)

2.9 無形資產

2.9.1 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。

2.9.2 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 主要會計政策概要(續)

2.10 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。

2.11 投資及其他財務資產

2.11.1 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。

2.11.2 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 主要會計政策概要(續)

2.11 投資及其他財務資產(續)

2.11.3 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。
- 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。

2 主要會計政策概要(續)

2.11 投資及其他財務資產(續)

2.11.3 計量(續)

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。

2.11.4 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。

2.12 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)

2.13 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。

2.14 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。

2.15 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 主要會計政策概要(續)

2.16 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22；有關本集團減值政策的說明，請參閱附註4.1。

2.17 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。

2.18 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。

2.19 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 主要會計政策概要(續)

2.20 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。

2.21 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。

2.22 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 主要會計政策概要(續)

2.23 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。

2.24 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。

2 主要會計政策概要(續)

2.24 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

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。

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。

2.25 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。

2 主要會計政策概要(續)

2.25 僱員福利(續)

(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。

2.26 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。

當本集團在履行銷售合約責任過程中並未創建對本集團具有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時，物業銷售所得收入將隨時間確認。

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。本集團並未就貨幣時間價值調整任何交易價格。

2 主要會計政策概要(續)

2.26 收入確認(續)

(1) 物業銷售及建築服務(續)

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) 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。本集團隨時間確認收入，原因是客戶同時獲取及使用利益所致。

(3) 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。主要服務費收入隨時間確認，原因是本集團提供由客戶同時獲取及使用的利益所致。

2.27 股息收入

股息收入於建立收取款項的權利時確認。

2.28 租賃

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。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。除出租人所持租賃資產的抵押權益外，該等租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借款的抵押品。

2 主要會計政策概要(續)

2.28 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期內計提折舊。

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)

2.28 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。

香港財務報告準則第16號修訂本 – 2019冠狀病毒病相關租金優惠提供了一項可選的實際權宜方法，允許承租人選擇對2019冠狀病毒病相關租金優惠是否屬租賃修訂不予評估。倘並非屬租賃修訂，採納該選擇的承租人可按相同方式將合資格租金優惠入賬。實際權宜方法僅適用於由於2019冠狀病毒病疫情的直接影響及僅在滿足以下所有條件的情況下產生之租金優惠：(i)租賃付款變動導致租賃的代價修訂，與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於該代價；(ii)租賃付款的任何減少僅影響於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質性變動。本集團已就所有合資格2019冠狀病毒病相關租金優惠應用實際權宜方法。

2.29 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。

2.30 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。

2.31 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)。

2 主要會計政策概要(續)

2.31 每股盈利(續)

(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2020年及2019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。

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

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27披露。本集團並無進行任何對沖活動以管理利率風險。

於2020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4,861,000元(2019年：人民幣4,580,000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26及附註27)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：

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
浮息借款	2,302,695	2,208,761
其他借款—到期日：		
1年或以下	3,307,501	2,022,839
1至2年	—	—
2至5年	—	90,000
5年以上	—	408,139
	5,610,196	4,729,739

(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。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

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。

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，即期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2020年12月31日						
預期虧損率	-	1.50%	3.00%	4.50%	10.00%	
賬面總值	442,416	66,406	71,673	9,912	352,112	942,519
虧損準備撥備	-	996	2,150	446	35,211	38,803

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

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2020年及2019年12月31日之合約資產之預期虧損率分別估計達4.12%及3.20%，於2020年及2019年12月31日之合約資產之準備撥備虧損分別為人民幣27,466,000元及人民幣53,130,000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增加人民幣29,834,000元至人民幣45,073,000元。

(iii) 年內虧損撥備變動

於2020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	53,130	21,856	15,239	90,225
年內於損益表內確認的虧損撥備 增加/(撥回)	(25,664)	16,947	29,834	21,117
於12月31日	27,466	38,803	45,073	111,342

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2020年12月31日止年度

	合約現金		1年內	超過1年但 少於2年	超過2年但 少於5年	超過5年
	賬面值	流量				
	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	4,275,695	4,738,481	3,246,118	534,237	562,174	395,952
公司債券	1,334,501	1,350,894	1,350,894	-	-	-
租賃負債	539,666	982,748	107,925	106,948	220,530	547,345
貿易及其他應付款項(不包括工資)	3,217,748	3,233,915	3,233,915	-	-	-
	9,367,610	10,306,038	7,938,852	641,185	782,704	943,297

截至2019年12月31日止年度

	合約現金		1年內	超過1年但 少於2年	超過2年但 少於5年	超過5年
	賬面值	流量				
	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

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2020年及2019年12月31日的資本負債比率如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
債務淨額(附註34(b))	3,446,534	2,828,503
總權益	7,999,796	7,592,291
總資本	11,446,330	10,420,794
資本負債比率	30.11%	27.14%

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2020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15。

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2020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	—	—	271,886	271,886
— 信託計劃產品	—	—	300,120	300,120
— 理財產品	—	—	45,095	45,095
	—	—	617,101	617,101

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

(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2020年及2019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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的年初結餘	382,926	265,627
公允價值變動	43,960	82,157
其他添置	866,565	132,643
出售	(676,350)	(97,501)
於12月31日的年末結餘	617,101	382,926
年內計入「其他收入及收益－淨額」的已確認收益	43,960	82,157

於2020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所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15披露。

(g) 撇減物業開發存貨

誠如附註2.13及2.14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2020年及2019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11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。

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。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、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。

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	1,450,669	1,597,949	—	3,048,618
分部業績	571,307	209,308	89,037	869,652
折舊及攤銷	(40,392)	(67,983)	(270)	(108,645)

5 收入及分部資料(續)

(a) 分部業績(續)

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	1,675,080	1,701,785	–	3,376,865
分部業績	696,431	216,897	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)

(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	540,468	594,183

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
園區開發服務		
產業園銷售	1,450,500	1,656,060
配套住宅物業銷售	169	19,020
	1,450,669	1,675,080
園區運營服務		
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
	1,597,949	1,701,785
總計	3,048,618	3,376,865

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	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
與物業銷售相關的流動合約資產		119,354	438,144
與建築服務相關的流動合約資產		546,828	1,219,512
就取得合約產生成本確認的流動資產		954	870
虧損撥備	3.1(b)	(27,466)	(53,130)
合約資產總額		639,670	1,605,396
與物業銷售相關的合約負債		382,995	337,243

(e) 合約負債

截至2020年12月31日止年度，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。

2020年年初合約負債人民幣337,243,000元(2019年：人民幣366,293,000元)中，於本報告期間人民幣223,147,000元(2019年：人民幣217,567,000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：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
預期將於一年內確認的收入	205,521	240,949
預期將於一年後確認的收入	177,474	96,294
分配至未履行合約的總交易價格	382,995	337,243

6 其他收入及收益－淨額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
政府補助金	121,322	53,207
按公允價值計入損益之財務資產公允價值收益(a)	43,960	82,157
出售投資物業的收益	40,917	112,493
出售聯營公司的收益／(虧損)(b) (c)	36,223	(27,597)
視作部分出售的收益(b)	9,919	28,222
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	-
出售物業、廠房及設備的收益淨額	93	181
出售一間附屬公司的收益	-	25,693
其他	6,001	825
	268,248	275,181

- (a) 於2020年9月，本集團與一名買方訂立協議，據此，本集團以總代價人民幣80.0百萬元出售合共人民幣2.2百萬元的武漢慧聯無限科技有限公司(「慧聯無限」)註冊資本。於該交易完成後，本集團於慧聯無限的股權由21.53%攤薄至16.20%，已就此確認公允價值收益約人民幣43,960,000元。
- (b) 於2020年7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546.2百萬元增加至人民幣565.1百萬元。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27.46%攤薄至26.55%，而本集團仍可對華大北斗產生重大影響。

於2020年7月，本集團與若干獨立買方訂立協議，據此，本集團已以總代價約人民幣73.6百萬元出售合共人民幣40.8百萬元的華大北斗註冊資本。於該交易完成後，本集團於華大北斗的股權由26.55%攤薄至18.60%。

於2020年9月，華大北斗將其註冊資本由人民幣565.1百萬元增加至人民幣588.6百萬元。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18.60%攤薄至17.86%，而本集團仍可對華大北斗產生重大影響。

6 其他收入及收益－淨額(續)

(b) (續)

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9,919,000元已由本集團確認。

因此，部分出售的收益人民幣25,656,000元已由本集團確認。

(c) 於2020年10月，本集團與一名獨立買方訂立協議，據此，本集團已出售其於海南南海雲控股股份有限公司(「南海雲」，本集團的聯營公司)的全部20%股權，總代價為約人民幣45,640,000元。因此，完成出售後，人民幣10,455,000元的收益已由本集團確認。

7 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
產業園營運外判成本	579,922	494,763
僱員福利開支(附註8)	541,859	529,846
建造服務成本	371,266	533,947
折舊(附註13及14)	104,250	112,208
攤銷(附註16)	4,395	1,953
其他專業服務費用	29,701	21,452
財務及合約資產之減值虧損淨額	21,117	23,903
廣告成本	16,889	20,378
核數師酬金		
— 核數服務	2,000	2,000
— 非核數服務	1,445	960
其他開支	58,928	78,695
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	2,555,859	2,777,587

8 僱員福利開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	533,683	500,099
向界定供款退休計劃供款	8,176	29,747
	541,859	529,846

(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% (2019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(2019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零名(2019年：零名)董事，其酬金反映於附註40所示的分析中。年內應付其餘五名(2019年：五名)人士的酬金如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金及其他酬金	19,013	13,170
退休計劃供款	-	80
	19,013	13,250

8 僱員福利開支(續)

(b) 五名最高薪酬人士(續)

該五名最高薪酬人士的酬金介乎以下範圍：

	2020年	2019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
3,500,001港元至4,000,000港元	1	–
4,000,001港元至4,500,000港元	3	1
5,500,001港元至6,000,000港元	1	–
	5	5

9 財務收入及成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債利息開支	(32,910)	(32,850)
銀行及其他借款利息開支	(350,459)	(359,481)
資本化利息開支	143,904	129,122
匯兌(虧損)/收益淨額	(1,019)	499
財務成本	(240,484)	(262,710)
向關聯方提供之貸款之利息收入(附註37(b))	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
財務收入	78,334	101,538
財務成本淨額	(162,150)	(161,172)

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。

10(A) 附屬公司

以下為於2020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
武漢吉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	-	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

10(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(「中國電子溫州產業園」)	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

10(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2020年及2019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。

10(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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
聯營公司	1,883,044	1,554,483
合營企業	190,103	182,591
於12月31日	2,073,147	1,737,074

於合併損益表確認為分佔利潤的金額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
聯營公司	124,818	45,297
合營企業	7,512	42,474
截至12月31日止年度	132,330	87,771

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(附註6)	9,919	28,222
已收股息	-	(20,000)
出售	(83,108)	(117,057)
其他	(148)	-
於12月31日	1,883,044	1,554,483

10(B) 使用權益法入賬的投資(續)

於聯營公司之投資(續)

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重大聯營公司。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	11,329,513	10,713,858
負債	(4,020,125)	(3,036,363)
可識別流動資產淨值	7,309,388	7,677,495
可識別非流動資產及所承擔負債		
資產	3,820,909	3,084,817
負債	(6,093,588)	(6,169,869)
可識別非流動資產淨值	(2,272,679)	(3,085,052)
可識別資產淨值	5,036,709	4,592,443
聯營公司擁有人應佔可識別資產淨值	5,004,568	4,556,197
本集團所持權益	20%	20%
賬面值	1,000,914	911,239

10(B) 使用權益法入賬的投資(續)

於聯營公司之投資(續)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	257,393	566,553
除所得稅後利潤	405,886	221,585
全面利潤總額	405,886	221,585

於合營企業之投資

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	182,591	190,117
分佔利潤	7,512	42,474
轉撥至一間附屬公司的投資	-	(50,000)
於12月31日	190,103	182,591

董事認為，概無合營企業對本集團而言屬重大。

11 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	106,437	164,683
即期稅項總額	269,252	301,172
遞延稅項(附註28)：		
— 暫時性差異的產生及撥回	848	52,500
— 預提稅	6,345	8,880
所得稅開支	276,445	362,552

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(附註28)	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
所得稅開支	276,445	362,552

11 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。

12 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30)。

	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(以千股計)	7,574,352	7,646,905
每股基本盈利(人民幣分)	6.13	7.44

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。

13 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2020年12月31日止年度						
年初賬面淨值	274,042	73,675	13,943	54,984	24,318	440,962
透過收購附屬公司添置	-	-	-	16	-	16
其他添置	-	3,731	987	1,004	15,931	21,653
轉撥自在建工程	29,392	-	-	-	(29,392)	-
轉撥自持有待售竣工物業	69,118	-	-	-	-	69,118
折舊支出(附註7)	(39,049)	(14,913)	(7,849)	(33,794)	-	(95,605)
其他出售	-	(7)	(41)	(125)	-	(173)
年末賬面淨值	333,503	62,486	7,040	22,085	10,857	435,971
於2020年12月31日						
成本	457,943	154,624	51,358	156,116	10,857	830,898
累計折舊	(124,440)	(92,138)	(44,318)	(134,031)	-	(394,927)
賬面淨值	333,503	62,486	7,040	22,085	10,857	435,971
	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	-	-	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7)	(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)
年末賬面淨值	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

13 物業、廠房及設備(續)

折舊開支於損益中下列項目入賬：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售成本	83,538	62,541
行政開支	10,521	18,807
銷售及分銷開支	1,546	1,401
	95,605	82,749

14 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
投資物業	562,373	599,553
使用權資產		
— 物業	64,225	70,526
— 自土地使用權重新分類	3,253	3,324
	629,851	673,403
租賃負債		
即期	81,518	69,692
非即期	458,148	496,976
	539,666	566,668

14 租賃(續)
(i) 於資產負債表確認的金額(續)

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	67,478

(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
使用權資產的折舊支出		
物業	8,574	29,389
土地使用權	71	70
	8,645	29,459
利息開支(計入財務成本)(附註9)	(32,910)	(32,850)
利息收入(計入財務收入)(附註9)	5,044	6,036

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。

15 投資物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
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	(90,697)	(44,675)
於12月31日的年末結餘	4,697,854	3,651,261

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	22,620	32,227

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為人民幣1,406,600,000元(2019年：無)的投資物業(附註27)。

15 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。

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36。

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
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	(90,697)	(44,675)
於12月31日的年末結餘	4,697,854	3,651,261
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	85,726	155,677
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	85,726	155,677

15 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2020年及2019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2020年，本集團於合併損益表已確認總收益人民幣85,726,000元(2019年：人民幣155,677,000元)及有關遞延稅項人民幣21,431,500元(2019年：人民幣38,919,000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。

15 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2020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)	4,162,854	直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元/平方米)	40,781	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)	21 – 240	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。
在建投資物業	535,000	直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元/平方米)	1,238 – 6,083	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)	3,827 – 11,307	住宅單價愈高,公允價值則愈高。
			將產生的預算建築成本	90,302 – 150,560	預算建築成本愈高,公允價值則愈高。
			工程的剩餘百分比	1.30% – 30.15%	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% – 20%	發展商預計利潤愈高,公允價值則愈高。

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。

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。

16 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2020年12月31日止年度			
年初賬面淨值	1,819	34,015	35,834
添置	6,709	19,194	25,903
攤銷支出	–	(4,395)	(4,395)
年末賬面淨值	8,528	48,814	57,342
於2020年12月31日			
成本	8,528	60,899	69,427
累計攤銷及減值	–	(12,085)	(12,085)
賬面淨值	8,528	48,814	57,342

	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

人民幣4,395,000元(2019年：人民幣1,953,000元)的攤銷計入合併損益表內的「行政開支」。

17 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2020年12月31日			
透過損益按公允價值計量之財務資產	-	617,101	617,101
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	2,164,161	-	2,164,161
原始期限超過三個月之銀行存款	21,516	-	21,516
受限制現金	188,460	-	188,460
現金及現金等價物	2,124,958	-	2,124,958
總計	4,499,095	617,101	5,116,196
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)	1,787,746	-	1,787,746
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	3,831,581	382,926	4,214,507

17 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2020年12月31日	
貿易及其他應付款項(不包括非財務負債)	3,217,748
租賃負債	539,666
公司債券	1,334,501
銀行及其他借款	4,275,695
總計	9,367,610
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

18 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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	382,926	265,627
添置	866,565	132,643
按公允價值計入損益之財務資產公允價值收益	43,960	82,157
出售	(676,350)	(97,501)
於12月31日	617,101	382,926
減：非即期部分	(572,006)	(307,926)
即期部分	45,095	75,000

按公允價值計入損益之財務資產包括以下各項：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非上市證券－中國(i)	271,886	307,926
信託計劃產品(ii)	300,120	—
理財產品(iii)	45,095	75,000
	617,101	382,926

- (i) 於2020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2020年12月31日，該等信託計劃產品乃由若干金融機構於中國以若干預期年回報率發行。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2020年12月31日，該等投資的公允價值與其賬面值相若。

18 透過損益按公允價值計量之財務資產(續)

(a) 透過損益按公允價值計量之財務資產(續)

(iii) 於2020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1.60%~3.50% (2019年：1.50%~6.50%)。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2020年12月31日，該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。

19 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	390,961	1,126,840
預期於超過一年後竣工待售 待售的開發中物業	2,405,566	1,382,146
	2,796,527	2,508,986

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(附註27)。

20 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(附註27)。

21 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
在產品	4,645	8,579
成品	65,498	60,214
	71,540	70,020

22 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
即期部分		
貿易應收款項(a)	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(附註37(c))	–	35,939
其他應收關聯方款項(附註37(c))	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)
	1,936,993	1,857,070
非即期部分		
貿易應收款項(a)	325,877	–
借予第三方的貸款	74	80
借予關聯方貸款(附註37(c))	4,275	4,549
融資租賃應收款項	50,367	77,738
	380,593	82,367
總計	2,317,586	1,939,437

22 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。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	2020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
	1,268,396	682,246

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。

23 受限制現金

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
用作以下各項的質押：		
— 計息銀行貸款存款	27,202	153,225
— 擔保函	39,468	105,808
— 建設預售物業監察賬戶	101,894	68,199
— 按揭存款	19,896	21,225
— 其他	—	689
總計	188,460	349,146

24 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
手頭現金	165	187
銀行現金	1,837,616	1,502,707
存放於關聯方金融機構之其他現金(附註37(c))	287,177	150,569
現金及現金等價物	2,124,958	1,653,463

25 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(附註37(c))	–	40,000
其他應付關聯方款項(附註37(c))	92,094	95,233
應付關聯方利息(附註37(c))	7,777	–
其他應付款項及應計費用	411,642	459,459
總計	3,279,130	3,462,790

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
	2,243,560	2,316,401

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。

26 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)
於12月31日	1,334,501	1,280,239
指：		
即期部分	1,334,501	1,280,239
非即期部分	-	-

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5.50%。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5.50%。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%~5.50%(2019年：5.83%~6.74%)作貼現計算及屬於公允價值層級的第二級內。

27 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
即期		
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
	1,270,030	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
	1,791,320	1,204,061
	3,061,350	1,911,461

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非即期		
有抵押		
— 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	(905,030)	(707,400)
	1,053,306	1,538,039
無抵押		
— 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	(23,320)	(237,561)
	161,039	—
	1,214,345	1,538,039

27 銀行及其他借款(續)

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	295,063	162,500
	4,275,695	3,449,500

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20)	433,304	1,668,741
開發中物業(附註19)	1,561,107	323,643
投資物業(附註15)	1,406,600	—
受限制現金(附註23)	27,202	153,225
	3,428,213	2,145,609

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。

27 銀行及其他借款(續)

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)。

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。

28 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
抵銷前 遞延稅項資產	142,745	117,837
遞延稅項負債	(532,954)	(500,853)
抵銷後 遞延稅項資產	72,258	59,396
遞延稅項負債	(462,467)	(442,412)

28 遞延所得稅(續)

遞延所得稅賬的整體變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	(383,016)	(339,475)
於損益表內扣除(附註11)	(7,193)	(61,380)
出售附屬公司	-	17,839
於12月31日	(390,209)	(383,016)

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2019年1月1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
於損益內確認	12,449	(608)	9,448	5,280	(1,661)	24,908
於2020年12月31日	55,150	2,442	50,271	26,049	8,833	142,745

28 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產(續)

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2020年12月31日已確認遞延稅項資產人民幣2,442,000元(2019年：人民幣3,050,000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48,492,000元(2019年：人民幣41,002,000元)虧損確認人民幣193,969,000元(2019年：人民幣164,009,000元)的遞延所得稅資產。

未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
2020年	–	8,580
2021年	31,125	31,125
2022年	41,640	41,640
2023年	53,816	53,816
2024年	28,848	28,848
2025年	38,540	–
	193,969	164,009

28 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	重估投資 物業	業務合併時 重估	隨時間確認 收入	重估按公允 價值計入損 益之財務 資產	對未來分配 的利潤徵收 所得稅	其他	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	人民幣千元
於2019年1月1日	(316,489)	(9,680)	(25,693)	(40,463)	-	(7,492)	(444,817)
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)
於損益內確認	(16,892)	4,611	(9,966)	-	(6,345)	(3,509)	(32,101)
於2020年12月31日	(402,383)	(89)	(60,758)	(40,463)	(15,225)	(14,036)	(532,954)

於2020年12月31日，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86,285,000元(2019年：人民幣79,109,000元)。

29 遞延收入

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預先收取的服務費 (a)	36,616	44,032
遞延政府補助	589,046	75,403
減：即期部份	(62,566)	(11,944)
	563,096	107,491

(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。

30 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
於年末	7,574,352	623,048	(121,056)	7,574,352	623,048	(121,056)

30 股本及庫存股(續)

(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		
	股份獎勵 (千股)	註銷 (千股)	總計 (千股)
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
截至2020年12月31日止年度			
期初股份數目	152,998	–	152,998
期末股份數目	152,998	–	152,998

31 儲備

	股份溢價	匯兌儲備	物業重估 儲備	法定儲備	其他儲備	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2020年1月1日的結餘	1,855,942	41,317	49,772	413,432	537,270	2,897,733
提取自保留盈利	-	-	-	89,089	-	89,089
匯兌差額	-	(23,402)	-	-	-	(23,402)
非控股權益注資	-	-	-	-	(66)	(66)
於2020年12月31日的結餘	1,855,942	17,915	49,772	502,521	537,204	2,963,354
於2019年1月1日的結餘	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33)	(166,640)	-	-	-	-	(166,640)
股份註銷(附註30(a))	(11,970)	-	-	-	-	(11,970)
與非控股權益之交易	-	-	-	-	(8,079)	(8,079)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	(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

(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2.6所載的會計政策處理。

31 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。

32 保留盈利

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	3,208,519	2,668,223
已付股息	(168,318)	–
年度利潤	464,340	569,272
提取至法定儲備	(89,089)	(28,976)
於12月31日	3,415,452	3,208,519

33 股息

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
普通股 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)	168,318	166,640
截至報告期末未確認的股息 除上述股息外，董事自年末以來已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月自2020年12 月31日的本公司權益賬派付的建議股息總額(惟於年末尚未確認為 負債)為	126,900	172,474

34 現金流資料

(a) 經營所得現金

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前利潤	816,913	956,735
就以下各項作出的調整：		
折舊(附註7)	104,250	112,208
攤銷(附註7)	4,395	1,953
出售投資物業之收益(附註6)	(40,917)	(112,493)
視作部分出售收益(附註6)	(9,919)	(28,222)
出售物業、廠房及設備之收益(附註6)	(93)	(181)
財務收入(附註9)	(78,334)	(101,538)
財務成本(附註9)	239,465	263,209
出售一間附屬公司收益(附註6)	-	(25,693)
按公允價值計入損益之財務資產公允價值收益(附註6)	(43,960)	(82,157)
投資物業公允價值收益(附註15)	(85,726)	(155,677)
出售聯營公司的(收益)/虧損(附註6)	(36,223)	27,597
財務及合約資產之減值虧損淨額	21,117	23,903
分佔聯營公司利潤(附註10(b))	(124,818)	(45,297)
分佔合營企業利潤(附註10(b))	(7,512)	(42,474)
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(增加)/減少	(33,695)	155,426
持有開發中物業、待售已竣工物業及存貨增加	(1,333,972)	(920,467)
合約資產及貿易及其他應收款項減少/(增加)	415,502	(499,769)
合約負債、遞延收入及貿易及其他應付款項增加	446,195	1,135,738
經營所得現金	252,668	662,801

34 現金流資料(續)

(b) 債務淨額對賬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及現金等價物	2,124,958	1,653,463
受限制現金	86,566	280,947
應付利息	(47,862)	(33,174)
公司債券	(1,334,501)	(1,280,239)
銀行及其他借款	(4,275,695)	(3,449,500)
債務淨額	(3,446,534)	(2,828,503)
現金及現金等價物以及受限制現金	2,211,524	1,934,410
債務總額－固定利率	(3,355,363)	(3,036,613)
債務總額－浮動利率	(2,302,695)	(1,726,300)
債務淨額	(3,446,534)	(2,828,503)

	其他資產		融資活動之負債			
	現金及現金等 價物 人民幣千元	受限制現金 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	公司債券 人民幣千元	銀行及其他 借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1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	335,101	650,000	(517,679)	272,685
外匯調整	6,689	-	-	-	(5,193)	1,496
其他	-	-	(326,517)	(65,315)	-	(391,832)
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)
現金流量	489,616	(194,381)	365,438	(50,000)	(840,554)	(229,881)
外匯調整	(18,121)	-	-	-	14,359	(3,762)
其他	-	-	(380,126)	(4,262)	-	(384,388)
於2020年12月31日的債務淨額	2,124,958	86,566	(47,862)	(1,334,501)	(4,275,695)	(3,446,534)

35 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	
	2020年 人民幣千元	2019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	876,870	520,592

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。

36 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已訂約但未撥備 — 物業開發開支	982,748	1,079,840

(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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	251,789	245,811
1年以上但5年以內	523,480	456,601
5年以上	132,960	53,135
	908,229	755,547

37 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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利	45,199	32,707
退休計劃供款	-	302
	45,199	33,009

上述薪酬予主要管理人員的工資載於「員工成本」(附註8)。

(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。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
(i) 合營企業		
建造合約收入	1,066	7,842
(ii) 聯營公司		
產業園租賃服務	3,105	1,409
產業園運營服務	2,830	7,075
支付薪金	937	937
利息收入	2,232	40,078
利息開支	562	562

37 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易(續)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
(iii) 主要股東		
存放於主要股東的金融機構的現金存款	2,030,270	615,621
來自主要股東旗下金融機構的借款	2,040,000	200,000
償還來自主要股東旗下金融機構的借款	1,330,000	—
產業園運營服務	(26,287)	79
利息收入	541	72
利息開支	32,778	—
已付經營租賃	566	15,531
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。

37 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
(i) 合營企業		
應收貸款	-	108
其他應收款項	20,718	675
貿易及其他應付款項	-	327
(ii) 聯營公司		
應收貸款	-	35,831
應付貸款	-	40,000
其他應收款項	-	3,618
其他應付款項	51,646	51,857
(iii) 主要股東		
存放於主要股東旗下金融機構的現金	287,177	150,569
借款	910,000	200,000
應付利息	7,777	-
應收貸款	4,275	4,549
其他應收款項	44	44
租賃負債	86,627	73,400
其他應付款項	40,448	43,049

38 報告期後事件

(a) 有關董事建議之末期股息請參閱附註33，其預期於2021年10月22日或之前派付。

39 本公司的資產負債表及儲備變動

本公司的資產負債表

		於12月31日	
附註		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3	4
於附屬公司的投資		3,191,309	3,396,596
		3,191,312	3,396,600
流動資產			
現金及現金等價物		23,617	47,487
其他應收款項		381,684	441,828
		405,301	489,315
流動負債			
應付附屬公司款項		1,041,922	888,688
銀行借款		-	237,561
		1,041,922	1,126,249
流動負債淨額		(636,621)	(636,934)
總資產減流動負債		2,554,691	2,759,666
資產淨值		2,554,691	2,759,666
權益			
資本及儲備			
股本	30	623,048	623,048
庫存股	30	(121,056)	(121,056)
儲備	(a)	2,332,920	2,347,802
累計虧損	(b)	(280,221)	(90,128)
總權益		2,554,691	2,759,666

本公司的資產負債表於2021年3月26日獲董事會批准及由以下董事代表簽署：

黃立平
董事

胡斌
董事

39 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2020年1月1日之結餘	1,855,942	491,860	2,347,802
匯兌差額	-	(14,882)	(14,882)
於2020年12月31日的結餘	1,855,942	476,978	2,332,920
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

(b) 本公司之累計虧損變動

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	(90,128)	(58,279)
年度虧損	(21,775)	(31,849)
已付股息	(168,318)	-
於12月31日	(280,221)	(90,128)

40 董事福利及利益

(a) 董事酬金

截至2020年12月31日止年度：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利計劃 僱主供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：					
黃立平(行政總裁) (i)	-	956	771	-	1,727
胡斌	-	956	921	-	1,877
謝慶華 (ix)	-	1,410	630	-	2,040
非執行董事：					
劉桂林(董事長) (ii)	-	-	-	-	-
孫穎	-	-	-	-	-
張傑	-	-	-	-	-
王秋菊 (iii)	-	-	-	-	-
向群雄 (iv)	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：					
齊民	200	-	-	-	200
陳清霞 (v)	168	-	-	-	168
邱洪生 (vi)	144	-	-	-	144
梁民傑 (vii)	-	-	-	-	-
張樹勤 (viii)	-	-	-	-	-
總計	512	3,322	2,322	-	6,156

附註：

- (i) 黃立平先生於2020年5月8日由董事長調任為聯席董事長，繼而於2020年11月26日辭任聯席董事長。於2020年，黃立平先生獲任為行政總裁。
- (ii) 劉桂林先生於2020年11月26日獲任為非執行董事及董事長。
- (iii) 王秋菊女士於2020年11月26日辭任非執行董事。
- (iv) 向群雄先生於2020年5月8日辭任非執行董事並於2020年11月26日獲任為非執行董事。
- (v) 陳清霞女士於2020年5月8日獲任為獨立非執行董事，而所列薪酬為2020年5月8日至2020年12月31日期間。
- (vi) 邱洪生先生於2020年3月10日獲任為獨立非執行董事，而所列薪酬為2020年3月10日至2020年12月31日期間。
- (vii) 梁民傑先生於2020年5月8日辭任獨立非執行董事。
- (viii) 張樹勤女士於2020年3月10日辭任獨立非執行董事。
- (ix) 謝慶華先生於2020年5月8日獲任聯席董事長並於2020年11月26日辭任執行董事及聯席董事長，而所列薪酬為2020年5月8日至2020年11月26日期間。

40 董事福利及利益(續)

(a) 董事酬金(續)

截至2019年12月31日止年度：

姓名	薪金、津貼 袍金 及福利		酌情花紅	退休福利計劃 僱主供款		總計
	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	
執行董事：						
黃立平	-	552	1,482	21		2,055
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	669	1,104	3,021	42		4,836

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2020年及2019年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。截至2020年及2019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。

40 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

「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「聯繫人」或「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「組織章程細則」	指	本公司經修訂及重列的組織章程細則
「董事會」	指	本公司董事會
「董事」	指	本公司董事
「審核委員會」	指	本公司的審核委員會
「提名委員會」	指	本公司的提名委員會
「薪酬委員會」	指	本公司的薪酬委員會
「財務控制委員會」	指	本公司的財務控制委員會
「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
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣

「報告期」	指	2020年1月1日至2020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
「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，並為中電國際信息服務之最終控股股東
「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(由中國電子全資擁有)擁有100%權益的附屬公司
「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
「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
「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
「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
「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
「香港中電光谷」	指	中電光谷聯合有限公司(前稱3A銀信投資有限公司)，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

「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
「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
「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
「慧聯無限」	指	武漢慧聯無限科技投有限公司，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16.2%權益的公司
「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
「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13.53%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
「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

「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
「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
「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
「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)
「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

釋義 (續)

「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
「西部智谷」	指	咸陽中電西部智谷實業有限公司(前稱咸陽中電西部智谷發展有限公司)，一間於中國成立之有限公司及本公司間接持股50%的非全資附屬公司
「咸陽彩虹」	指	咸陽中電彩虹集團控股有限公司，一間於中國成立之有限公司及中國電子的間接全資附屬公司
「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，為本公司的間接附屬公司
「彩虹集團」	指	彩虹集團有限公司，前稱彩虹集團公司，一間於中國成立之有限公司及中國電子的間接全資附屬公司
「南通管委會」	指	南通市崇川經濟開發區管委會，為南通市崇川區政府的派出機構，為省級崇川經濟開發區管理機構
「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
「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
「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
「最後實際可行日期」	指	2021年4月12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。

CEC
中国电子

OVU 中电光谷
产业资源共享平台

中電光谷聯合控股有限公司

China Electronics Optics Valley Union Holding Company Limited