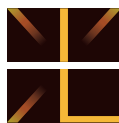


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 中電光谷

CEC OPTICS VALLEY

## China Electronics Optics Valley Union Holding Company Limited

### 中電光谷聯合控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：798)

## 截至2018年12月31日止年度的全年業績公告

### 2018年業績摘要

- 截至2018年12月31日止，本集團的總收入達人民幣3,001.1百萬元，較2017年上升11.4%。其中產業園銷售收入佔總額的55.4%、產業園運營服務及產業園租賃等收入佔總額的44.6%。收入結構的調整較好地體現本集團轉型變革戰略成效。
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣541.5百萬元，與2017年同期相比增長21.3%。其中本集團核心利潤為451.0百萬元，與2017年同期相比上升49.9%；來自產業投資業務除稅後公允價值收益為96.8百萬元；來自投資性物業的除稅後公允價值收益為43.1百萬元。
- 本集團2018年核心淨利潤率15.0%，與2017年的核心淨利潤11.2%相比上升3.8個百分點。2018年綜合毛利率為34.5%。
- 於2018年本集團在17個城市擁有優質產業園用地儲備約611.6萬平方米，較2017年增加45.6%，主要為位於成都、長沙、上海、寧波、洛陽等城市的優質產業園用地。
- 2018年12月31日，本集團總銀行借款和應付債券為人民幣4,791.6百萬元，其中應付公司債券約為人民幣1,864.9百萬元，佔總銀行借款和應付債券總額比率達38.9%，受國內資本市場利率影響與2017年的平均借貸成本6.2%相比，2018年的平均借貸成本略升為6.3%。
- 董事會建議派付截至2018年12月31日止年度之末期股息每股2.50港仙(約相等於人民幣2.13分)，合共約為189.4百萬港元(相等於約人民幣161.3百萬元)。

中電光谷聯合控股有限公司(「本公司」或「公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至2018年12月31日止年度(「報告期間」)的經審核合併財務業績及與2017年比較數字如下。

## 本集團經審核合併財務業績

### 合併損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	2	3,001,137	2,692,899
銷售成本	4	<u>(1,965,066)</u>	<u>(1,705,765)</u>
<b>毛利</b>		<b>1,036,071</b>	987,134
其他收入及收益／(虧損)－淨額	3	223,890	(22,271)
銷售及分銷開支	4	(86,107)	(81,311)
行政開支	4	(295,294)	(258,376)
金融及合約資產之減值虧損淨額	4	(3,480)	—
投資物業公允價值收益	9	<u>57,411</u>	<u>246,581</u>
<b>經營利潤</b>		<b>932,491</b>	871,757
財務收入	5	67,680	50,187
財務成本	5	<u>(177,591)</u>	<u>(117,691)</u>
財務成本淨額		<b>(109,911)</b>	(67,504)
分佔聯營公司利潤	10	64,336	22,436
分佔合營企業利潤		<u>16,777</u>	<u>2,813</u>
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>903,693</b>	829,502
所得稅開支	6	<u>(312,777)</u>	<u>(343,815)</u>
<b>年度利潤</b>		<b><u>590,916</u></b>	<b><u>485,687</u></b>
以下應佔年度利潤：			
— 本公司擁有人		541,486	446,260
— 非控股權益		<u>49,430</u>	<u>39,427</u>
<b>年度利潤</b>		<b><u>590,916</u></b>	<b><u>485,687</u></b>
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)	7	<u>7.07</u>	<u>5.74</u>

## 合併全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年度利潤	590,916	485,687
其他全面收益：		
其後不再重新分類至損益的項目：		
— 於轉撥至投資物業時重估物業、 廠房及設備，扣除稅項	14,878	2,918
或會重新分類至損益的項目：		
— 匯兌差額	(177,136)	176,864
年度其他全面收益，扣除稅項	(162,258)	179,782
年內全面收益總額	428,658	665,469
以下應佔年度全面收益總額：		
本公司擁有人	379,228	626,042
非控股權益	49,430	39,427
年度全面收益總額	428,658	665,469

## 合併財務狀況表

		於12月31日	
	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		454,026	354,267
投資物業	9	2,566,060	2,317,890
土地使用權		3,394	3,464
無形資產		6,475	6,297
於聯營公司之投資	10	1,517,876	1,267,909
於合營企業之投資		190,117	143,431
按公允價值計入損益之金融資產		235,127	—
可供出售金融資產		—	12,000
貿易及其他應收款項	14	231,581	75,833
遞延所得稅資產		32,714	37,515
		<u>5,237,370</u>	<u>4,218,606</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	11	2,356,821	1,969,272
持有待售竣工物業	12	2,399,282	2,296,780
存貨及訂約在建工程	13	72,832	308,844
貿易及其他應收款項	14	1,921,211	1,868,990
即期所得稅資產		15,406	11,132
按公允價值計入損益之金融資產		30,500	—
可供出售金融資產		—	180,000
合約資產		785,452	—
原始期限超過三個月之銀行存款		15,637	72,228
受限制現金		418,883	308,628
現金及現金等價物		1,927,200	2,133,597
		<u>9,943,224</u>	<u>9,149,471</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債		366,293	—
貿易及其他應付款項	15	2,368,346	2,213,237
公司債券	16	1,069,185	26,368
銀行及其他借款	17	1,878,085	1,357,880
即期所得稅負債		352,261	300,614
遞延收益之流動部份		4,706	5,565
		<u>6,038,876</u>	<u>3,903,664</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,904,348</u>	<u>5,245,807</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>9,141,718</u>	<u>9,464,413</u>

		於12月31日	
	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
公司債券	16	795,739	1,372,780
銀行及其他借款	17	1,048,543	911,623
遞延所得稅負債		327,645	269,184
遞延收益之非流動部分		42,355	50,081
		<u>2,214,282</u>	<u>2,603,668</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>6,927,436</b></u>	<u><b>6,860,745</b></u>
<b>權益</b>			
股本	18	626,839	634,716
庫存股	18	(132,417)	(122,469)
儲備		3,051,428	3,390,702
保留盈利		2,556,537	2,100,562
		<u>6,102,387</u>	<u>6,003,511</u>
本公司擁有人應佔權益總額		<u>6,102,387</u>	<u>6,003,511</u>
非控股權益		825,049	857,234
		<u>6,927,436</u>	<u>6,860,745</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>6,927,436</b></u>	<u><b>6,860,745</b></u>
<b>權益總額及非流動負債</b>		<u><b>9,141,718</b></u>	<u><b>9,464,413</b></u>

## 合併財務報表附註

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

### 1 會計政策及披露變動

#### (i) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團於2018年1月1日開始之年度報告期間首次應用下列準則及修訂：

- 國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)第9號金融工具
- 國際財務報告準則第15號客戶合約的收入
- 分類及計量以股份為基礎付款交易－國際財務報告準則第2號(修訂本)
- 2014年至2016年週期之年度改進
- 轉撥至投資物業－國際會計準則(「**國際會計準則**」)第40號(修訂本)
- 詮釋第22號外幣交易及預付代價

本集團於採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號後須變更其會計政策及作出若干追溯調整。採納該等準則及新會計政策之影響披露於下文。以上載列之其他修訂對過往期間已確認金額並無任何影響，且預期不會對當前或未來期間造成重大影響。

#### **對財務報表之影響**

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號全面獲採納而毋須重列可資比較資料。因此，採納新訂準則產生的重新分類及調整並無於對比期間2017年12月31日資產負債表中反映，惟於2018年1月1日的期初資產負債表中確認。

下表列示就各單獨項目確認的調整。

財務狀況表	2017年 12月31日 按原先呈列 人民幣千元	國際財務報 告準則第9 號之影響 人民幣千元	國際財務報 告準則第15 號之影響 人民幣千元	2018年 1月1日 經重列 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	354,267	—	—	354,267
投資物業	2,317,890	—	—	2,317,890
土地使用權	6,297	—	—	6,297
無形資產	3,464	—	—	3,464
於聯營公司之投資	1,267,909	—	—	1,267,909
於合營企業之投資	143,431	—	—	143,431
按公允價值計入損益之金融資產	—	12,000	—	12,000
可供出售金融資產	12,000	(12,000)	—	—
貿易及其他應收款項	75,833	—	—	75,833
遞延所得稅資產	37,515	13,064	—	50,579
	<u>4,218,606</u>	<u>13,064</u>	<u>—</u>	<u>4,231,670</u>
<b>流動資產</b>				
開發中物業	1,969,272	—	(26,710)	1,942,562
持有待售竣工物業	2,296,780	—	—	2,296,780
存貨及訂約在建工程	308,844	—	(275,694)	33,150
貿易及其他應收款項	1,868,990	(47,503)	—	1,821,487
即期所得稅資產	11,132	—	—	11,132
按公允價值計入損益之金融資產	—	180,000	—	180,000
可供出售金融資產	180,000	(180,000)	—	—
合約資產	—	(15,339)	286,816	271,477
原始期限超過三個月之銀行存款	72,228	—	—	72,228
受限制現金	308,628	—	—	308,628
現金及現金等價物	2,133,597	—	—	2,133,597
	<u>9,149,471</u>	<u>(62,842)</u>	<u>(15,588)</u>	<u>9,071,041</u>

財務狀況表	2017年 12月31日 按原先呈列 人民幣千元	國際財務報 告準則第9 號之影響 人民幣千元	國際財務報 告準則第15 號之影響 人民幣千元	2018年 1月1日 經重列 人民幣千元
<b>流動負債</b>				
合約負債	—	—	235,694	235,694
貿易及其他應付款項	2,213,237	—	(266,138)	1,947,099
公司債券	26,368	—	—	26,368
銀行及其他借款	1,357,880	—	—	1,357,880
即期所得稅負債	300,614	—	2,016	302,630
遞延收益之流動部份	5,565	—	—	5,565
	<u>3,903,664</u>	<u>—</u>	<u>(28,428)</u>	<u>3,875,236</u>
<b>非流動負債</b>				
公司債券	1,372,780	—	—	1,372,780
銀行及其他借款	911,623	—	—	911,623
遞延所得稅負債	269,184	—	3,210	272,394
遞延收益之非流動部分	50,081	—	—	50,081
	<u>2,603,668</u>	<u>—</u>	<u>3,210</u>	<u>2,606,878</u>
<b>資產淨值</b>	<u>6,860,745</u>	<u>(49,778)</u>	<u>9,630</u>	<u>6,820,597</u>
<b>權益</b>				
股本	634,716	—	—	634,716
庫存股	(122,469)	—	—	(122,469)
儲備	3,390,702	—	—	3,390,702
保留利潤	2,100,562	(47,147)	7,335	2,060,750
本公司擁有人應佔權益總額	6,003,511	(47,147)	7,335	5,963,699
非控股權益	857,234	(2,631)	2,295	856,898
<b>權益總額</b>	<u>6,860,745</u>	<u>(49,778)</u>	<u>9,630</u>	<u>6,820,597</u>



## 國際財務報告準則第9號「金融工具」－採納影響

國際財務報告準則第9號取代國際會計準則第39號有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、終止確認財務工具、金融資產減值及對沖會計的條文。自2018年1月1日起採納國際財務報告準則第9號「金融工具」導致會計政策變動及財務報表內已確認金額有所調整。根據國際財務報告準則第9號(7.2.15)及(7.2.26)所載過渡性條文，並無重列比較數字。

於2018年1月1日，本集團的保留盈利總體影響如下：

	附註	人民幣千元
<b>於2017年12月31日之期末保留盈利－國際會計準則第39號／ 國際會計準則第18號</b>		<u>2,100,562</u>
從可供出售重新分類投資至按公允價值計入損益之金融資產	(a)	—
貿易及其他應收款項及合約資產撥備增加	(b)	(62,843)
虧損準備撥備相關之遞延稅項資產增加	(b)	13,065
非控股權益減少		<u>2,631</u>
於2018年1月1日採納國際財務報告準則第9號之保留盈利調整		<u>(47,147)</u>
<b>於2018年1月1日之期初保留盈利－國際財務報告準則第9號 (國際財務報告準則第15號重列前)</b>		<u><u>2,053,415</u></u>

### (a) 分類及計量

於2018年1月1日(國際財務報告準則第9號首次採納日期)，本集團管理層已根據國際財務報告準則第9號評估其財務工具，並將其分類至恰當類別。於2018年1月1日，根據應用於有關金融資產之業務模式，本集團於非上市證券的投資人民幣12,000,000元自可供出售重新分類至按公允價值計入損益之金融資產；而本集團於理財產品之投資人民幣180,000,000元自可供出售重新分類至按公允價值計入損益之金融資產，由於其現金流量並非僅為本金及利息之付款。

該重新分類產生的主要影響如下：

金融資產 – 2018年1月1日	按公允價值 計入損益 人民幣千元
2017年12月31日之期末結餘 – 國際會計準則第39號	—
從可供出售投資重新分類至按公允價值計入損益之金融資產	192,000
2018年1月1日之期初結餘 – 國際財務報告準則第9號	192,000

於2018年1月1日對保留盈利的影響無關緊要，此乃由於相關公允價值儲備可忽略不計。

(b) 金融資產減值

本集團有三類金融資產，該等金融資產均受國際財務報告準則第9號的新預期信貸虧損模式所規限：

- 源於收入之貿易應收款項
- 與物業開發及建築合約相關的合約資產
- 其他按攤銷成本計量的金融資產

本集團須就上述每項資產類別根據國際財務報告準則第9號修訂其減值方法。減值方法變動對本集團保留盈利及權益之影響於上述表格披露。

應收票據、原到期日超過三個月之銀行存款、受限制現金以及現金及現金等價物亦須遵守國際財務報告準則第9號之減值規定，惟已識別的虧損撥備並不重大。

於2017年12月31日之貿易及其他應收款項以及合約資產的虧損撥備與2018年1月1日期初虧損撥備對賬如下：

	合約資產 人民幣千元 (i)	貿易應收 款項 人民幣千元 (i)	其他應收 款項 人民幣千元 (ii)	合計 人民幣千元
於2017年12月31日－根據 國際會計準則第39號計算 透過期初保留盈利重列的 金額	—	—	—	—
	15,339	29,629	17,874	62,842
<b>於2018年1月1日的期初虧損 撥備－根據國際財務報 告準則第9號計算</b>	<b>15,339</b>	<b>29,629</b>	<b>17,874</b>	<b>62,842</b>

(i) 貿易應收款項及合約資產

本集團採用國際財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該預期信貸虧損就所有貿易應收款項及合約資產採用全期預期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損、貿易應收款項及合約資產，已根據共享信貸風險特徵及逾期日期分類。按此基準，於2018年1月1日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 個月內	6至9個月	9個月 至1年	1年以上	合計
於2018年1月1日 預期虧損率	—	1.50%	3.00%	4.50%	10.00%	
賬面總值	211,432	25,538	31,409	4,699	280,919	553,997
虧損準備撥備	—	384	942	211	28,092	29,629

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。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。於2018年1月1日之合約資產之預期虧損率估計達5.35%，於2018年1月1日之合約資產之虧損準備撥備達人民幣15,339,000元。

於本報告期，貿易應收款項的虧損撥備減少人民幣5,657,000元至人民幣23,972,000元，合約資產的虧損撥備增加人民幣11,634,000元至人民幣26,673,000元。

於合理預期無法收回時，撇銷貿易應收款項及合約資產。

(ii) 按攤銷成本計量之其他金融資產

按攤銷成本計量之其他金融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2018年1月1日，採用預期信貸風險模型導致確認虧損撥備人民幣17,874,000元(先前虧損撥備為零)，及於本報告期撥備進一步減少人民幣2,497,000元。

**國際財務報告準則第15號「客戶合約的收入」—採納影響**

本集團自2018年1月1日起採納國際財務報告準則第15號「客戶合約的收入」，此舉導致會計政策發生改變及財務報表中已確認金額的調整。根據國際財務報告準則第15號所載過渡性條文，本集團已採納修訂追溯方法應用新規則，並已於2018年1月1日重列保留盈利，而2017年財政年度並無重列比較數字。總而言之，於首次應用日期(2018年1月1日)，本集團將對財務狀況中已確認的金額作出以下調整。

		國際 會計準則 第18號 賬面值*	國際財務 報告準則 第15號 賬面值			國際財務 報告準則 第15號 賬面值
		2017年 12月31日	重新分類	重新計量	抵銷	2018年 1月1日
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
合約資產	(a),(b),(c)	—	275,694	41,566	(30,444)	286,816
開發中物業	(b)	1,969,272	—	(26,710)	—	1,942,562
合約負債	(b),(c)	—	266,138	—	(30,444)	235,694
貿易及其他應付款項	(c)	2,213,237	(266,138)	—	—	1,947,099
遞延稅項負債	(a),(b)	269,184	—	3,210	—	272,394
存貨及訂約在建工程	(c)	308,844	(275,694)	—	—	33,150
即期所得稅負債	(b)	300,614	—	2,016	—	302,630

\* 此列金額未計採納國際財務報告準則第9號起作出之調整，其中上述貿易應收款項及合約資產的虧損撥備增加並未有所反映。

對本集團於2018年1月1日之保留盈利的影響如下：

	附註	2018年1月1日 人民幣千元
<b>保留盈利－於國際財務報告準則第9號重列之後</b>		<u>2,053,415</u>
確認資產成本以履行合約	(a)	131
於抵銷相關合約負債前，確認一段時間內已確認收入相關之合約資產	(b)	41,435
已隨時間確認收入相關之開發中物業減少	(b)	(26,710)
即期所得稅負債增加	(b)	(2,016)
遞延稅項負債增加	(a),(b)	(3,210)
非控股權益增加		<u>(2,295)</u>
於2018年1月1日採納國際財務報告準則第15號起之保留盈利調整		<u>7,335</u>
於1月1日期初保留盈利－國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號		<u><u>2,060,750</u></u>

(a) 履行合約的成本之會計處理

於2017年，與支付予若干預售合約的佣金相關的開支人民幣131,000元予以支銷，乃由於根據任何其他會計準則，有關開支不符合資格確認為資產。然而，該等成本直接與合約有關、產生用於履行合約之資源且預期將被收回。因此，其將資本化為成本以於採納國際財務報告準則第15號後履行合約並於2018年1月1日計入財務狀況表內的合約資產。一項遞延稅項負債人民幣33,000元已獲確認，致使淨額調整至保留盈利人民幣85,000元。該資產乃按有關且與相關收入確認模式一致的特定合約條款攤薄。該資產乃按直線法根據有關且與相關收入確認模式一致的特定合約條款攤薄。

(b) 一段時間內物業開發業務所得收入之會計處理

在以往的報告期間，當銷售合約的重要風險和報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團就物業開發業務入賬，而非按建造進度持續入賬。根據國際財務報告準則第15號，本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。計入損益的累計確認收入超過向買家累計收取的款項的差額確認為合約資產。向買家累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合約負債。

於2018年1月1日，來自若干預售物業開發合約之收入於一段時間內確認，其導致增加合約資產人民幣41,435,000元(相當於人民幣10,991,000元，於抵銷同一合約內相關合約負債人民幣30,444,000元後)及減少開發中物業人民幣26,710,000元。遞延稅項負債人民幣3,177,000元及即期稅項負債人民幣2,016,000元獲確認，致使淨額調整至保留盈利人民幣7,250,000元。

(c) 與客戶合約相關的資產及負債呈列

本集團亦已主動改變資產負債表內某些項目的呈報方式，以反映國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號的術語：

- 與建築合約相關的已確認合約資產先前已呈列為存貨及訂約在建工程的一部分(於2018年1月1日：人民幣275,694,000元，扣除虧損撥備)。
- 與建築合約相關的合約負債先前已計入貿易及其他應付款項中(於2018年1月1日：人民幣266,138,000元)。
- 其他即期應收款項及預付款項先前與貿易應收款項一併呈列，惟現時呈列為按攤銷成本計量之其他金融資產(應收款項)，及於資產負債表中呈列為其他流動資產(預付款項)，以此反映各自不同性質。

## (ii) 尚未採納之新訂準則及詮釋

本集團並無提早採納於2018年12月31日報告期間已頒佈的若干非強制性新訂會計準則、修訂及現行準則詮釋。

		於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
年度改進項目(修訂本)	2015年至2017年週期之年度改進	2019年1月1日
國際財務報告準則第19號 (修訂本)	計劃修訂、縮減或結清	2019年1月1日
國際財務報告準則第28號 (修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益	2019年1月1日
國際財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償的提前付款特性	2019年1月1日
國際財務報告詮釋委員會 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性	2019年1月1日
國際財務報告準則第3號 (修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際 會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
國際財務報告準則第17號 國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號 (修訂本)	保險合約 投資者與其聯營公司或合營企業 之間進行的銷售或資產注資	2021年1月1日 有待決定

除國際財務報告準則第16號外，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。國際財務報告準則第16號已於2016年1月頒佈。其將導致絕大部分租賃於資產負債表確認，原因為經營租賃與融資租賃之間的差異已消除。根據新訂準則，資產(租賃項目之使用權)及支付租金之金融負債均獲確認。唯一例外情況為短期低價值之租賃。

本集團已成立項目團隊，其已就國際財務報告準則第16號下的新訂租賃會計處理審閱本集團截至2018年12月31日止年度期間所有租賃安排。該準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。

於報告日期，本集團擁有人民幣388,625,000元之不可撤銷經營租賃承擔。本集團經營租賃主要包括作自用用途及租賃用途的出租物業。本集團將於準則強制生效日期2019年1月1日起應用該準則。本集團擬應用簡化過渡法，並將不會於首次採納前重列年度比較數字。管理層仍在評估其對本集團來年財務狀況及財務表現的影響。

## 2 分部資料

本集團按照業務綫(產品及服務)管理其業務。於過往年度，本集團已識別四個分部，即產業園空間服務、產業園運營服務、設計與建造服務及產業投資。2018年上半年，為了更好地配合本集團的業務策略，本集團將設計與建造服務分部及產業園運營服務分部合併，即本集團的綜合產業園運營業務。由於上述變動，已重列截至2017年12月31日止年度的分部資料以供比較。於2018年12月31日，本集團擁有以下三個分部：

- 產業園空間服務：此分部指開發及出售產業園及配套住宅物業。其亦包括租賃自有園區物業以產生租賃收入以及長遠而言物業價值升值產生的資本收益。
- 產業園運營服務：此分部指本集團為若干客戶提供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及建造服務及為產業園提供物業管理服務、能源服務、融資服務及其他服務。
- 產業投資：此分部指本集團於若干新建公司的產業相關戰略性投資。截至2017年12月31日止年度，管理層認為由於此分部的收入、損益及資產佔本集團的收入、損益及資產均少於10%，故其並非可呈報分部。

### (a) 分部業績

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

分部間銷售的定價乃參照就同類訂單向外部人士收取的價格而釐定。

於期間向本集團最高行政管理層提供的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2018年12月31日止年度

	產業園 空間服務 人民幣千元	產業園 運營服務 人民幣千元	產業投資 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入	1,912,725	1,439,306	—	3,352,031
分部間收入	<u>(66,450)</u>	<u>(284,444)</u>	—	<u>(350,894)</u>
來自外部客戶的收入	<u>1,846,275</u>	<u>1,154,862</u>	—	<u>3,001,137</u>
分部業績	<u>615,202</u>	<u>138,104</u>	<u>121,774</u>	<u>875,080</u>
折舊及攤銷	<u>(21,365)</u>	<u>(47,237)</u>	<u>(133)</u>	<u>(68,735)</u>

截至2017年12月31日止年度

	產業園 空間服務 人民幣千元	產業園 運營服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入	1,900,582	996,103	2,896,685
分部間收入	<u>(38,610)</u>	<u>(165,176)</u>	<u>(203,786)</u>
來自外部客戶的收入	<u>1,861,972</u>	<u>830,927</u>	<u>2,692,899</u>
分部業績	<u>542,008</u>	<u>83,168</u>	<u>625,176</u>
折舊及攤銷	<u>(20,437)</u>	<u>(14,790)</u>	<u>(35,227)</u>

(b) 分部業績與年度利潤對賬

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
分部業績	875,080	625,176
投資物業公允價值收益	57,411	246,581
分佔聯營公司利潤	64,336	22,436
分佔合營企業利潤	16,777	2,813
財務收入	67,680	50,187
財務成本	(177,591)	(117,691)
所得稅開支	(312,777)	(343,815)
	<u>590,916</u>	<u>485,687</u>

(c) 按性質分類有關本集團收入的資料：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>產業園空間服務</b>		
產業園銷售	1,662,153	1,721,922
配套住宅物業銷售	17,808	31,995
自持園區租賃	166,314	108,055
	<u>1,846,275</u>	<u>1,861,972</u>
<b>產業園運營服務</b>		
設計與建造服務	472,934	392,322
物業管理服務	448,360	291,711
能源服務	96,123	72,542
團體餐飲及酒店服務	51,871	43,397
園區金融服務	26,304	10,000
其他	59,270	20,955
	<u>1,154,862</u>	<u>830,927</u>
<b>合計</b>	<u>3,001,137</u>	<u>2,692,899</u>

### 3 其他收入及收益／(虧損)－淨額

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
轉撥自對聯營公司投資至按公允價值計入損益之		
金融資產收益淨額	129,063	—
出售投資物業的收益	46,745	22,761
視作部分出售的收益	29,950	29,474
政府補助金	26,811	17,529
出售附屬公司的虧損	(12,658)	(8,118)
賠償收入	3,937	—
出售物業、廠房及設備的收益淨額	458	7,253
出售合營企業的虧損	—	(91,423)
其他	(416)	253
	<u>223,890</u>	<u>(22,271)</u>

### 4 按性質劃分的開支

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已售物業成本	1,084,080	1,054,607
建造服務成本	334,336	290,455
僱員福利開支	487,909	380,745
物業管理外判成本	223,623	133,261
經營租賃費用	36,350	17,405
折舊	67,520	34,332
攤銷	1,215	895
財務及合約資產之減值虧損淨額	3,480	—
其他專業服務費用	19,707	15,319
廣告成本	16,632	21,349
核數師酬金		
— 核數服務	2,000	2,000
— 非核數服務	960	960
其他開支	72,135	94,124
	<u>2,349,947</u>	<u>2,045,452</u>
銷售成本、銷售及分銷開支、行政開支及財務及 合約資產之減值虧損淨額總額		

## 5 財務收入及成本

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
利息開支	(291,967)	(221,411)
資本化利息開支	114,298	101,801
匯兌收益淨額	78	1,919
	<u>(177,591)</u>	<u>(117,691)</u>
財務成本		
向關聯方提供之貸款之利息收入	17,602	26,335
存款利息收入	43,740	17,404
按公允價值計入損益之金融資產之收益	6,338	6,448
	<u>67,680</u>	<u>50,187</u>
財務收入		
<b>財務成本淨額</b>	<b><u>(109,911)</u></b>	<b><u>(67,504)</u></b>

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%（2017年：5.23%至5.70%）的年利率資本化，而其他借款成本則使用6.62%（2017年：6.65%）的平均年利率資本化。

## 6 所得稅開支

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	133,853	168,283
土地增值稅（「土地增值稅」）	110,010	135,585
	<u>243,863</u>	<u>303,868</u>
即期稅項總額		
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	68,914	39,947
	<u>68,914</u>	<u>39,947</u>
所得稅開支	<b><u>312,777</u></b>	<b><u>343,815</u></b>

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

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除稅前利潤	903,693	829,502
按國內法定稅率25%計算的稅項(附註(i)至(iii))	225,923	207,376
以下各項的稅務影響：		
— 分佔聯營公司及合營企業業績	(20,278)	(6,312)
— 不可扣稅的開支	9,492	36,161
— 中國附屬公司採用指定稅項計算方法(附註(iii))	1,678	(5,509)
— 並無確認遞延所得稅稅務資產的稅項虧損	13,454	10,410
有關已出售物業的土地增值稅(附註(iv))	110,010	135,585
土地增值稅的稅務影響	(27,503)	(33,896)
<b>所得稅開支</b>	<b>312,777</b>	<b>343,815</b>

附註：

- (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) 由於本集團的香港附屬公司於2018年並無賺取須繳納香港利得稅的任何收入，故並無就香港利得稅計提任何撥備。
- (iii) 根據自2008年1月1日起生效的中國企業所得稅法，中國法定所得稅稅率為25%。除非另有訂明，本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳交中國所得稅。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%至11%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。

## 7 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18)。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	541,486	446,260
已發行普通股的加權平均數(以千計)	<u>7,658,774</u>	<u>7,773,336</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>7.07</u>	<u>5.74</u>

於2018年及2017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。

## 8 股息

於2018年及2017年派付的股息分別為人民幣129,370,000元(每股2.00港仙)及人民幣143,122,000元(每股2.00港仙)。於2019年3月21日，董事會議決建議自本公司的股份溢價賬內派付末期股息每股2.50港仙(相當於每股人民幣2.13分)，合共派息189,359,000港元(相當於人民幣161,275,000元)。該等財務報表並無反映有關應付股息。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
建議末期股息每股普通股2.50港仙(2017年：2.00港仙)	<u>161,275</u>	<u>129,370</u>

## 9 投資物業

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
按公允價值列示		
於1月1日的年初結餘	2,317,890	2,220,540
轉撥自物業、廠房及設備		
— 賬面淨值	3,283	832
— 重估儲備	19,838	3,891
轉撥自開發中物業及持有待售竣工物業	128,444	247,525
其他添置	95,869	20,028
公允價值變動	57,411	246,581
轉撥至物業、廠房及設備	—	(9,200)
出售附屬公司	—	(381,501)
其他出售	(56,675)	(30,806)
	<u>2,566,060</u>	<u>2,317,890</u>
於12月31日的年末結餘	<u>2,566,060</u>	<u>2,317,890</u>

### 就投資物業於損益內確認的金額

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
租金收入	129,532	97,555
產生租金收入的物業的直接經營開支	33,272	19,261

於2018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(2017年：無)。

本集團獲授的若干銀行貸款以於2018年12月31日之公允價值合共人民幣299,292,000元(2017年：人民幣257,394,000元)的若干投資物業作為共同抵押。

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。

於各轉撥日及2018年及2017年12月31日，本集團之投資物業已由獨立測量公司Cushman & Wakefield International Properties Advisers進行估值。於2018年，本集團就投資物業於合併損益表已確認總收益人民幣57,411,000元(2017年：人民幣246,581,000元)及有關遞延稅項人民幣14,353,000元(2017年：人民幣61,645,000元)。

於2018年12月31日，本集團賬面值為人民幣344,950,000元(2017年：人民幣1,553,500,000元)的若干投資物業並無房屋所有權證。本集團正申領相關房屋所有權證。

## 10 於聯營公司之投資

	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
於1月1日	1,267,909	444,715
轉撥自於附屬公司之投資	—	85,511
其他添置	289,744	685,773
分佔利潤	64,336	22,436
視作部分出售收益	29,950	29,474
已收股息	(40,000)	—
轉讓按公允價值計入損益之金融資產	(94,063)	—
	<u>1,517,876</u>	<u>1,267,909</u>
<b>於12月31日</b>	<b>1,517,876</b>	<b>1,267,909</b>

於2018年12月31日的主要聯營公司清單如下：

姓名	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，電子信息技術園區 開發及管理	人民幣1,600,000,000元	20.00%
深圳華大北斗科技 有限公司(「華大北斗」)	中國，有限 責任公司	中國，開發及生產芯片	人民幣415,000,000元	36.14%
中國電子北海產業園發展 有限公司	中國，有限 責任公司	中國，物業發展	人民幣200,000,000元	30.00%
中電中金(廈門)智慧產業 股權投資基金合夥企業	中國，有限 責任公司	中國有限合夥	人民幣843,600,000元	27.48%



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

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
可識別流動資產及所承擔負債		
資產	<b>10,706,938</b>	8,654,225
負債	<b>(2,707,175)</b>	(1,800,121)
可識別流動資產淨值	<b><u>7,999,763</u></b>	<u>6,854,104</u>
可識別非流動資產及所承擔負債		
資產	<b>1,790,252</b>	834,035
負債	<b>(5,303,634)</b>	(3,271,800)
可識別非流動資產淨值	<b>(3,513,382)</b>	(2,437,765)
可識別資產淨值	<b><u>4,486,381</u></b>	<u>4,416,339</u>
聯營公司擁有人應佔可識別資產淨值	<b>4,486,381</b>	4,416,339
本集團所持權益	<b><u>20%</u></b>	<u>20%</u>
賬面值	<b><u><u>897,276</u></u></b>	<u><u>883,268</u></u>
	<b>2018年 人民幣千元</b>	2017年 人民幣千元
收入	<b>702,906</b>	434,060
除所得稅後利潤	<b><u>262,122</u></b>	<u>123,944</u>
全面利潤總額	<b><u><u>262,122</u></u></b>	<u><u>123,944</u></u>

## 11 開發中物業

(a) 合併財務狀況表內的開發中物業包括：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
預期於一年內竣工待售 待售的開發中物業	<u>1,217,789</u>	<u>699,427</u>
預期於超過一年後竣工待售 待售的開發中物業	<u>1,139,032</u>	<u>1,269,845</u>
	<u><b>2,356,821</b></u>	<u><b>1,969,272</b></u>

於2018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24,084,000元(2017年：人民幣55,465,000元)的開發中物業。

(b) 計入開發中物業的租賃土地賬面值分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於中國，租期為40年或以上	<u><b>929,472</b></u>	<u><b>841,667</b></u>

## 12 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2018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1,109,258,000元(2017年：人民幣1,119,404,000元)的持有待售竣工物業。

### 13 存貨及訂約在建工程

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收客戶合約工程款項總額	—	275,694
原材料	1,090	1,343
在建工程	19,347	9,813
成品	52,395	21,994
	<u>72,832</u>	<u>308,844</u>

### 14 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>即期部分</b>		
貿易應收款項(附註(a))	710,986	536,464
應收票據	18,124	9,555
應收按金	26,188	189,998
出售收購若干股權預付款項之應收代價	—	81,628
應收代價	50,000	50,000
借予關聯方的貸款	236,876	165,866
借予關聯方貸款之應收利息	—	6,423
其他應收關聯方款項	56,606	80,970
借予第三方的貸款	487,773	308,070
建築成本及原材料的預付款項	170,908	100,153
預付流轉稅及其他稅項	59,233	31,201
其他	143,866	308,662
減：準備撥備	(39,349)	—
	<u>1,921,211</u>	<u>1,868,990</u>
<b>非即期部分</b>		
應付第三方貸款	152,021	—
收購若干物業的預付款項	67,895	58,300
貿易應收款項(附註(a))	11,065	17,533
收購若干股權的預付款項	600	—
	<u>231,581</u>	<u>75,833</u>
合計	<u>2,152,792</u>	<u>1,944,823</u>

附註：

- (a) 應收款項均自發票日期起計3個月至12個月內到期。截至報告期末，根據發票日期（或收入確認日期，以較早者為準），應收賬款及應收票據的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1個月內	311,281	142,601
1至3個月內	66,249	68,831
3至6個月內	116,899	25,538
超過6個月	227,622	317,027
	<u>722,051</u>	<u>553,997</u>

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

本集團採用國際財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該預期信貸虧損就所有貿易及其他應收款項採用全期預期虧損撥備。此導致2018年1月1日的貿易應收款項虧損撥備增加人民幣29,629,000元而其他應收款項虧損撥備則增加人民幣17,874,000元。

於本報告期間，貿易應收款項的虧損撥備減少人民幣5,657,000元至人民幣23,972,000元，其他應收款項的虧損撥備減少2,497,000元至15,377,000元。

## 15 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應付賬款及應付票據(附註(a))	1,385,648	1,074,880
預收款項	—	266,138
應付建築擔保按金	82,752	67,859
應計工資	61,188	37,374
應付利息	41,758	5,932
應付第三方貸款	269,445	207,669
應付關聯方貸款	40,000	100,000
其他應付關聯方款項	63,312	71,895
其他應付款項及應計費用	424,243	381,490
合計	<u>2,368,346</u>	<u>2,213,237</u>

附註：

(a) 於2018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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1個月內	979,170	513,531
1至12個月	181,231	154,698
超過12個月	225,247	406,651
	<u>1,385,648</u>	<u>1,074,880</u>

## 16 公司債券

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	1,399,148	576,923
已發行債券的所得款項淨額	440,000	792,445
利息開支	120,916	73,880
已付息票利息	(95,140)	(44,100)
於12月31日	<u>1,864,924</u>	<u>1,399,148</u>
代表：		
即期部分	1,069,185	26,368
非即期部分	<u>795,739</u>	<u>1,372,780</u>
	<u>1,864,924</u>	<u>1,399,148</u>

於2013年10月，本集團發行年期為6年面值人民幣600,000,000元的長期公司債券，按7.35%年利率計息。本集團收取的實際所得款項為約人民幣543,527,000元。此債券以人民幣計值並按面值發行。

利息乃每年派付而本金則將於債券到期時償還。此債券的年度實際利率為9.48%。於2018年12月31日，此債券應付利息的金額為約人民幣7,350,000元(2017年：人民幣7,350,000元)。

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

於2018年7月，本集團發行年期為270日面值人民幣440,000,000元短期票據，按6.5%年利率計息。本集團收取的實際所得款項為約人民幣439,250,000元。此票據以人民幣計值並按面值發行。利息乃每年派付而本金則將於票據到期時償還。此票據的年度實際利率為6.62%。於2018年12月31日，此票據應付利息的金額為約人民幣12,537,000元。

由於折讓構成的影響並非重大，因此公司債券的公允價值接近其賬面價值。公允價值乃基於將現金流量按借款率由6.62%至9.48% (2017年：由6.74%至9.48%) 作折讓計算及屬於公允價值層級的第二級內。

## 17 銀行及其他借款

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>即期</b>		
有抵押		
— 銀行借款	350,000	250,000
— 非即期銀行借款即期部分	536,760	422,880
	<u>886,760</u>	<u>672,880</u>
無抵押		
— 銀行借款	929,500	685,000
— 非即期銀行借款即期部分	61,825	—
	<u>991,325</u>	<u>685,000</u>
	<u><b>1,878,085</b></u>	<u><b>1,357,880</b></u>
<b>非即期</b>		
有抵押		
— 銀行借款	1,184,760	1,012,820
減：非即期銀行借款即期部分	(536,760)	(422,880)
	<u>648,000</u>	<u>589,940</u>
無抵押		
— 銀行借款	462,368	321,683
減：非即期銀行借款即期部分	(61,825)	—
	<u>400,543</u>	<u>321,683</u>
	<u><b>1,048,543</b></u>	<u><b>911,623</b></u>

借款變動的分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初金額	2,269,503	2,653,000
借款所得款項	2,554,380	1,959,683
償還借款	(1,907,940)	(2,191,736)
出售附屬公司	—	(150,000)
匯兌差額	10,685	(1,444)
<b>年末金額</b>	<b>2,926,628</b>	<b>2,269,503</b>

截至2018年12月31日止年度，銀行及其他借款按2.15%至6.90%的年利率計息(2017年：由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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內或按要求	1,878,085	1,357,880
一年後但兩年內	631,216	486,490
兩年後但五年內	409,598	402,859
五年後	7,729	22,274
	<b>2,926,628</b>	<b>2,269,503</b>

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
持有待售竣工物業	1,109,258	1,199,404
開發中物業	24,084	55,465
投資物業	299,292	257,394
受限制現金	32,371	81,843
物業、廠房及設備	—	7,765
	<b>1,465,005</b>	<b>1,601,871</b>

由於折讓構成的影響並非重大，因此借款的公允價值與其賬面值相若。公允價值乃基於將現金流量按借款率5.36%(2017年：5.34%)作折讓計算及屬於公允價值層級的第二級內。

本集團借款的賬面值按以下貨幣列值：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
人民幣	2,694,260	2,047,820
港元	232,368	221,683
	<u>2,926,628</u>	<u>2,269,503</u>

本集團所有銀行融資須符合與本集團若干資產負債表比率有關的契諾(屬與財務機構訂立的貸款安排中常見)。倘本集團違反該等契諾，則須按要求償還已提取融資。本集團定期監察其遵守該等契諾的情況。於2018年12月31日，概無違反有關已提取融資的契諾(2017年：無)。

## 18 股本及庫存股

本公司於2013年7月15日註冊成立，法定股本為100,000股每股0.10港元的股份。作為截至2016年12月31日止年度重組的部分，本公司法定股本已增加至1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股每股0.10港元的股份。

本公司普通股的變動載列如下：

	於2018年12月31日			於2017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	7,713,324	634,716	(122,469)	8,000,000	658,680	(110,105)
就作註銷用途而回購之股份(a)	—	—	(54,828)	—	—	(189,695)
已註銷股份(a)	(95,112)	(7,877)	44,880	(286,676)	(23,964)	177,331
於年末	<u>7,618,212</u>	<u>626,839</u>	<u>(132,417)</u>	<u>7,713,324</u>	<u>634,716</u>	<u>(122,469)</u>

- (a) 截至2018年12月31日止年度，本公司回購合共113,704,000股股份作註銷用途，總代價為64,777,420港元(等值於人民幣54,828,000元)，其中13,244,000股股份、57,708,000股股份及24,160,000股股份已分別於2018年1月10日、2018年5月29日及2018年7月19日進行註銷。回購代價超出已註銷股份面值的金額為人民幣37,003,000元，自股份溢價賬中扣除。



## 管理層討論與分析

### 業務回顧

自2015年以來，本集團堅定實施轉型變革戰略，謀求在不確定的經濟環境中實現可持續發展。經過四年的積極探索和不懈努力，按照新發展理念和「穩中求變，變中求進」的思路，本集團逐步由專業的產業園區開發運營集團，轉變為「創新生態」的構建者和「產業資源共享平台」，形成了「系統規劃」和「綜合運營」方法論體系以及全產業鏈協同發展機制。2018年作為轉型變革戰略的收官之年，用良好的業績體現出戰略轉型的成效。

### 經營業績

本集團於2018年實現收入約人民幣3,001.1百萬元，較2017年增長11.4%，實現除稅前利潤人民幣903.7百萬元和年度淨利潤人民幣590.9百萬元。本公司擁有人應佔溢利約為人民幣541.5百萬元，與2017年同期相比增長21.3%。本集團核心淨利潤(不包括來自投資性物業和產業投資業務除稅後公允價值收益)約為人民幣451.0百萬元，與2017年同期相比增長49.9%。本公司擁有人應佔權益增長1.6%至人民幣6,102.4百萬元。每股資產淨值達人民幣0.8元，與2017年同期相比增長2.9%。

### 業務分部分析

截至2018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、北海、鄂州、黃石、黃岡、澄邁(海南)、東營、洛陽、長沙、咸陽等30餘個城市開發或運營多個產業園區，致力於成為中國領先的產業資源共享平台，以全生命週期園區智能管理系統為基礎，提供適合的科技產業園區投資、開發、招商、運營整體解決方案，為各類創新企業提供理想的辦公室、科研、生產場所和服務。於2018年12月31日，本集團擁有以下三個分部：(i)產業園空間服務業務(包括產業園空間銷售及租賃服務)；(ii)產業園運營服務(包括設計與建造服務、物業管理服務、能源服務、智慧園區服務、孵化器與共享辦公服務、園區金融服務、團體餐飲及酒店服務、不動產營銷代理、公寓租賃、文體娛樂等服務)；(iii)產業投資(與各主題園區產業相關的股權投資業務)。2018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			
	2018年 收入 (人民幣千元)	佔總額%	2017年 收入 (人民幣千元)	佔總額%
<b>產業園空間服務</b>	<b>1,846,275</b>	<b>61.5</b>	1,861,972	69.1
產業園銷售	<b>1,662,153</b>	<b>55.4</b>	1,721,922	63.9
自持園區租賃	<b>166,314</b>	<b>5.5</b>	108,055	4.0
配套住宅銷售	<b>17,808</b>	<b>0.6</b>	31,995	1.2
<b>產業園運營服務</b>	<b>1,154,862</b>	<b>38.5</b>	830,927	30.9
設計與建造服務	<b>472,934</b>	<b>15.8</b>	392,322	14.6
物業管理服務	<b>448,360</b>	<b>14.9</b>	291,711	10.8
能源服務	<b>96,123</b>	<b>3.2</b>	72,542	2.7
團體餐飲及酒店服務	<b>51,871</b>	<b>1.7</b>	43,397	1.6
園區金融服務	<b>26,304</b>	<b>0.9</b>	10,000	0.4
其他	<b>59,270</b>	<b>2.0</b>	20,955	0.8
<b>總計</b>	<b>3,001,137</b>	<b>100.0</b>	<b>2,692,899</b>	<b>100.0</b>

### 一、產業園空間服務

本集團2018年產業園空間服務業務收入為人民幣1,846.3百萬元，與2017年收入基本持平。其中，產業園銷售收入人民幣1,662.2百萬元，較2017年同期降低3.5%，結轉收入面積33.0萬平方米，與往年同期相比增長18.3%，主要由於單價較高的合肥金融港項目及創意天地項目較2017年確認收入佔比略有下降，值得關注的是，產業園銷售收入佔總收入的比重由2017年的63.9%下降至2018年的55.4%，下降了8.5個百分點，公司正在逐步擺脫對產業園銷售業務的過度依賴。產業園租賃收入人民幣166.3百萬元較2017年同期增長53.9%，自持物業租賃面積27.6萬平方米，出租率達到81.0%以上，優質物業的持有出租，穩中有進地為公司貢獻收入。2018年末新增住宅物業項目，僅有麗島2046項目尾盤銷售收入人民幣17.8百萬元。

## 1、產業園銷售業務

### 1.1 自有產業園銷售情況

於2018年，本集團自有產業園空間服務銷售收入主要來自於合肥、武漢、溫州、青島與鄂州，其中位於合肥的項目實現銷售收入為人民幣317.6百萬元，佔產業園銷售收入的19.1%，位於青島的項目實現銷售收入為人民幣288.4百萬元，佔產業園銷售收入的17.4%，位於溫州的項目實現銷售收入為人民幣261.5百萬元，佔產業園銷售收入的15.7%，位於鄂州的項目實現銷售收入人民幣172.1百萬元，佔產業園銷售收入的10.4%。武漢以外城市項目的銷售額佔比高達84.2%，較上年進一步提升，由此可見，我們在全國其他重要城市的自營產業園業務的佈局已獲得市場和客戶的廣泛認可，多區域的園區佈局有利於降低系統風險，確保每年產業園銷售收入目標的實現。

產業園物業銷售面積的增長，主要基於以下理由：(1)客戶對於本集團所提供的產業物業區位、設計及建造水平的認可；(2)本集團針對客戶需求採取靈活適宜的招商策略；(3)完備的產業園運營服務成為公司產業園物業銷售的有力支撐。

### 1.2 產業園開發與竣工情況

基於中國目前正在進行深刻的產業結構調整，我們亦對不同城市不同主題產業園空間服務開發策略進行及時調整。總體來說，於2018年，產業園區新開工面積合計36.3萬平方米，較2017年的開工面積52.1萬平方米降低30.4%，竣工面積29.1萬平方米，較2017年的竣工面積22.2萬平方米增長30.9%。在建面積於2018年末合計共約69.9萬平方米。

### 1.3 產業園用地儲備

報告期內，本集團在武漢、上海、青島、長沙、成都、合肥、瀋陽、洛陽、西安、溫州、北海、鄂州、黃石、黃岡、澄邁(海南)、珠海、寧波等17個城市擁有優質產業園用地儲備約611.6萬平方米，較2017年增加45.6%，主要為位於成都市雙流區、長沙市嶽麓區、上海市松江區以及寧波、洛陽等城市的優質產業園用地。

## 2、 產業園區租賃

報告期內，產業園區租賃收入為人民幣166.3百萬元，較2017年同期增長53.9%，自持優質物業的面積達到27.6萬平方米，出租率達到81.0%以上，將為本集團提供穩定可持續現金流、進一步完善園區招商服務方式，品牌效力得到不斷提升。

## 3、 配套住宅銷售

配套住宅物業實現銷售收入人民幣17.8百萬元，收入較去年下降44.3%，是因為2018年未新增住宅項目，僅有麗島2046項目尾盤銷售。

## 二、 產業園運營服務

報告期內，本集團產業園運營服務營業額為人民幣1,154.9百萬元，與2017年同期相比上漲39.0%。經過四年的轉型變革，本集團為進駐旗下產業園的企業提供多元化、一站式的運營服務，包括設計與建造服務(包括政府採購服務、PPP服務、EPC一體化設計建造服務、項目管理諮詢服務)、物業管理服務、能源服務、智慧園區服務、孵化器與共享辦公服務、園區金融服務、團體餐飲及酒店服務、不動產營銷代理、公寓租賃、文體娛樂等服務。2018年度產業園運營服務收入佔總收入比重達到了38.5%。從結構上看，設計與建造服務及物業管理服務收入佔產業園運營服務收入比達到79.8%，是目前產業園運營服務收入的主要來源。

### 設計與建造服務

#### 政府採購服務、EPC一體化設計建造服務

近年來，政府購買服務這股始於地方探索的改革浪潮已經上升為國家戰略。中央至地方政府接連頒佈多項法令法規對政府採購予以支持、鼓勵和規範。尤其是產業新城、產業新區開發領域，為產業地產開發運營企業的業務發展提供了更廣闊的舞臺。本集團憑藉過往為武漢光谷生物城、武漢未來科技城等多個政府項目提供全程顧問服務與建造諮詢服務的經驗，正着力在政府採購服務領域謀求收入規模和方式的突破。

同時，通過優化整合本集團旗下設計院、建設施工子公司等產業鏈資源，為政府、機構及相關企業提供設計－招標採購－施工等全過程EPC一體化設計建造服務。

### 項目管理諮詢服務

2018年按照本集團「產業資源共享平台」建設的總體思路，諮詢管理業務在整合戰略資源和構建產業生態體系的基礎上，進行了更多的聯動拓展，朝著全方位、可持續、創新性的角度發展。協助中國電子信息產業集團有限公司（「中國電子」）積極開展在銀川的戰略產業合作；與中國中電國際信息服務有限公司合作共同拓展在深圳、成都、天津等地的產業創新合作；與武漢慧聯無限科技有限公司（「慧聯無限」），在廣州、合肥等地開展產業及智慧園區的相關業務；在重慶，諮詢業務推動集團成立首個科技產業發展公司，加強政企聯動，持續助推當地產業創新發展；在咸陽、孝感、莆田、延安、信陽等地，諮詢業務自我賦能，提供策劃、規劃雙向思路，踐行集團系統規劃和綜合運營的方法論。

報告期內，本集團設計與建造服務收入超過人民幣472.9百萬元，較2017年同期增長20.6%。

### 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448.4百萬元，與2017年同期相比增長53.7%，其中，為產業園項目提供的物業管理服務收入佔比50%，為住宅項目提供的物業管理服務收入佔比50%。報告期內，物業管理服務面積達2,089.2萬平方米，其中企業客戶服務面積佔比50.8%。

報告期內，本集團利用物聯網、BIM三維可視化技術、移動互聯網技術對既有物業管理模式進行改革，大大壓縮了人員成本，提高管理效率與客戶滿意度；同時，利用國家電網開放售電資質的契機，2018年麗島物業成為湖北省首家獲得售電資質的物業管理公司。

通過傳感器、物聯網和運營管理軟件、平台的綜合運用，本集團已經初步建立起智慧園區的管理模式。基於此種高效的、可視化管理模式廣闊的市場前景與旺盛的客戶需求，本集團將在未來3年，將該管理模式對外推廣。屆時，此項業務的營業收入預期將進入高速上漲通道。

### 能源服務

報告期內，本集團的能源服務(DHC)收入為人民幣96.1百萬元較2017年增長32.5%。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「DHC業務為核心，機電工程、EMC、特種管業、智能自控業務為要點」的生態業務體系，為未來戰略發展完成了謀劃佈局。截至2018年12月，中電節能擁有自行開發的節能控制系統等24個實用新型，9個發明專利，4個軟件著作權。2018年，中電節能還開拓性地對外承接了北辰光谷里和漢陽智慧生態城等2個大型商業綜合體的能源服務業務。

目前中電節能業務主要位於武漢與合肥，未來將加快實現DHC能源服務業務由內生型向市場型的轉變，採取自主投資運營、代建運營、管理諮詢等多種方式加快發展，通過同區域內優勢企業的戰略合作，迅速佔領國內的DHC市場，成為中國DHC市場的領跑者。

### 團體餐飲及酒店服務

全派餐飲立足產業園區，在服務集團的同時作為商業發酵器，營造園區商業氛圍，引領各類業態入駐園區，提升了園區的綜合服務能力。自創立7年來，全派餐飲逐步在武漢團膳行業建立了一定的品牌效應。全派餐飲在不斷夯實基礎的前提下，勇於開拓市場，目前市場項目已達27個，其中報告期內新增8個項目。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。2018年團體餐飲及酒店服務實現產值人民幣93.9百萬元，實現收入人民幣51.9百萬元。

## 園區金融服務

截至2018年12月31日，本集團控股子公司－武漢零度資本投資管理有限公司（「零度資本」）全面負責本集團OVU基金運作，零度資本快速發展，明晰了智慧城市、智慧製造、醫療大數據、軍民融合、集成電路和文創娛樂六個投資方向，資產管理規模已達人民幣40.0億元，擁有在投資、融資、基金管理、項目投資等領域的高素質專業化團隊，其核心團隊在創業、企業運營、風險控制和投資管理方面具備豐富的經驗，對國內外市場有深入的瞭解。截止2018年12月31日，連同相關政府及其他機構發起設立多支基金，總規模超過人民幣6.5億元。截止2018年12月31日，本集團發起並組織「億隻獨SHOW」創業大賽、協同中國電子承辦了中電合作夥伴大會、中電i+創新創意大賽、烏茲別克斯坦「一帶一路」商務考察，為創業孵化服務積累了豐富的資源，廣泛提高本集團在創業孵化服務領域的行業地位與知名度。截至2018年12月31日，本集團已與慧聯無限、武漢北大高科軟件股份有限公司、華大北斗等24家公司簽訂投資協議，協議總金額達人民幣1.6億元。

2018年，本集團協同廈門金圓投資集團有限公司、中金啟融（廈門）股權投資基金合夥企業（有限合夥）等公司組建了中電中金（廈門）智慧產業股權投資基金（「中電中金基金」），這對我們產業園區的新發展戰略會產生深遠影響。中電中金基金是中電和中金資本為目標行業建立的獨特投資平台，總規模預計達50億元人民幣，其中2018年已認繳基金規模達28.2億元人民幣，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組合。中電中金基金擁有獨立的投資委員會和決策程式，專業的管理團隊具有卓越的產業和投資背景以及市場化的激勵機制。中電中金基金將利用基金管理團隊的行業資源和中電作為央企的獨特優勢，通過各種有效支持去實現被投公司的業務擴張和中國市場滲透。同時，利用中國電子龐大的上市公司網絡，產生協同效應，搶佔資本市場上游。

本集團控股子公司－成長企業創新擔保有限公司，搭建起了以擔保業務為核心，以商業保理、融資租賃為補充，以中小企業融資性擔保為主業、以產業園區金融服務為特色的園區金融服務平台。2018年全年新增放款業務29筆、規模達人民幣240.7百萬元。全年各項業務均實現零逾期、零風險。

## 其他產業園運營服務

### 智慧園區服務

報告期內，本集團以智慧園區建設為核心的產業生態建設邁出歷史性步伐，以產業園區應用場景為出發點和落腳點，以關鍵技術為突破口，以新型智慧城市建設為總體目標，積極構建「智能園區系統」，形成了基於低功耗廣域物聯網、北斗導航定位晶片、超高頻RFID、室內地圖、無源開關、智能控制、雲計算等核心技術的物聯網產業生態體系，結合麗島物業、麗島科技、藍域智能、全派生活等線下服務資源，初步形成了具有核心競爭力的產業園區運營體系，實現了建築空間與資料空間並行的雙空間園區服務體系。

藍域智能自成立以來，積極構思商業模式與構建業務單元。2018年，藍域智能通過優化技術服務，不斷驗證各項業務單元工作能力，為2019年全面實現市場化設施設備輸出以及線上線下一體化運營服務做準備。

### 孵化器與共享辦公服務

報告期內，本集團控股子公司—武漢歐微優科技有限公司，全面負責OVU創客星的運營服務工作。報告期內，實現產值人民幣55.0百萬元。

截至2018年12月31日，已在全國17個城市佈局33個創客星站點，較2017年新增8個站點，包括武漢、深圳、青島、合肥、西安、北海、鄂州、黃石等城市，管理面積達到39.7萬平方米。33個創客星站點中，16個位於武漢市，提供1.7萬餘個工位，平均出租率均在85.0%以上，累計服務團隊800餘家，入駐的雙創團隊以及小微企業極具活力，與產業投資及產業園空間租賃等業務實現協同發展。通過與中電信息合作在深圳華強北運營的深圳中電智谷項目加快了公司在一線城市業務深耕落地的步伐。

此外，本集團還為客戶提供公寓租賃、不動產代理、文體娛樂等十多項園區運營服務業務，以及園區集體戶口服務、工商註冊服務工作、並多次舉辦相親會、聯歡會等園區活動。這些服務的開展受到了園區企業和工作人員的好評，增強了客戶黏性。



### 三、產業投資

2016年底以來，本集團通過中電中金基金和零度資本管理的三隻產業基金，對近40家從事集成電路、信息安全、物聯網、大數據、智能設備、人工智能、體育競賽、文化娛樂、園區智能服務等領導的企業進行了財務投資。

慧聯無限是國內首家低功耗廣域物聯網綜合服務商，形成了國內最具影響的低功耗廣域互聯網產業鏈。公司業務目前聚焦在公安智慧平安社區、智慧建築和抄表等垂直行業並已廣泛進行複製。2017年慧聯無限獲得IDG領投的A輪融資，2018年完成華創資本領投的B輪融資，該公司投後估值約人民幣8.3億元。2018年慧聯無限營業收入逾人民幣2億元，業績增長迅速。本集團對其投資由聯營企業投資變為財務投資角色，並於本年按公允價值計入損益之金融資產確認對慧聯無限的投資產生的收益約人民幣131.9百萬元。

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。華大北斗的導航定位芯片採用射頻基帶一體化設計，是國內首顆進入國際排名前十位的專業導航定位芯片產品，同時在國內獲得集成電路及導航定位行業頒發的多項大獎。華大北斗2017年營業收入約人民幣33.2百萬元，至2018年營業收入逾1億元，業績增長明顯。目前，華大北斗已與多家投資機構溝通，估值增長形勢喜人。

瑞章科技有限公司是物聯網信息技術與行業應用解決方案供應商，總部位於上海，擁有全球領先的RFID產品性能研發中心和測試中心，自主開發產品涵蓋芯片、標籤、天線、讀寫器、手持設備、集成電路、中間件、雲平台、大數據等全系列物聯網核心產品，主營業務集中在智能零售、智能物流、智能製造、智能安防與智能圖書五個領域。

## 2019年展望

2019年，是中國經過改革開放四十年之後再出發的第一年，也是本集團邁向新增長期的開局之年。我們將在新的起點上按照中國電子打造戰略性核心競爭力主題和深化市場化結構性改革主線要求，高質量實施「一平台兩方法論」（即「產業資源共享平台」、「系統規劃」方法論和「綜合運營」方法論），深化轉型變革，進一步增強組織能力，搶抓發展機遇，攻堅克難，切實實現收入穩定增長，力爭在新增長期戰略收官之年，即2022年，實現產業園租賃及產業園運營服務收入合計佔比超過50%，切實實現收入結構的轉變，為實現更高目標再出發。

### 集團策略

#### 積極推進「產業資源共享平台」建設

構建「產業資源共享平台」是本集團綜合運營業務的事業本質和核心價值，通過將企業、人、建築、設備、資本、技術、品牌、服務等資源進行有效整合，有效促進產業集群、實現資源共享。2019年，公司將進一步推進「產業資源共享平台」建設，尤其是加強戰略合作關係體系建設，充分與中國電子的核心資源產生交集，加強與地方平台公司的全面合作，深入挖掘社會資本與社會團體資源，高質量服務區域經濟發展和產業升級。

#### 謀求區域化綜合發展，開創新增長期的發展新局

2019年，公司將推動青島、合肥、武漢、瀋陽、長沙、溫州、鄂州、西安、黃石、黃岡、澄邁(海南)等城市公司繼續擴大品牌優勢，在確保產業園區開發業務穩中有進的基礎上，積極協同系統內的產業鏈業務謀求區域化綜合化，實現業務高質量發展。本集團將加快推進成都、上海、咸陽、寧波、洛陽等城市新開工項目，充分發揮中國電子及中電光谷的品牌優勢，努力站穩腳跟，擴大園區發展規模，加強業務協同，發揮區域整合優勢，努力開創新增長期的發展新局。

## **以「系統規劃方法論」為指南，推動諮詢管理和EPC業務快速發展**

2019年，我們將以「系統規劃方法論」為指南，推動諮詢管理、EPC等業務快速發展。「系統規劃方法論」，是因地制宜、探索不同區域經濟發展，解決產業集聚，促進產業升級的重要法寶。2019年，我們將繼續深入推進以系統規劃和產業升級解決方案為核心的諮詢業務多元化發展，在有效整合各種資源，促進產業集群的同時，營造產業生態，以服務區域經濟發展和產業升級。

諮詢業務關乎區域城市發展戰略、產業生態需求和功能規劃佈局。我們要發揮自身積累的專業成功經驗、運用「系統規劃」所長，通過借力中國電子系統長期對接地方政府獲得成功的優勢，因地制宜，多渠道全方位拓展業務。同時依託諮詢業務的推進，充分利用公司資質優勢，導入EPC、DHC、綜合運營、共享辦公、產業投資、室內裝修等多塊產業鏈業務，形成協同發展效應，截至本業績公告公佈之日，本集團旗下的中電光谷設計院為EPC業務牽頭方，已成功中標總造價為人民幣33.0億元的咸陽啟點科技城項目，其他EPC業務也在積極謀劃中。

## **基於「綜合運營」的產業園區運營業務體系升級再上新台階**

2019年，以麗島物業、OVU創客星、全派餐飲、不動產公司、中電節能為代表的產業鏈業務借助智慧園區系統既要積極協同，為城市公司賦能、系統提供專業支撐，幫助城市公司構建產業體系、形成綜合運營能力，又要加速自身的組織變革，形成新的業務增長點和爆發點。

武漢、青島、合肥、瀋陽、西安、黃石、黃岡等城市公司要積極推進綜合運營變革，在產業鏈公司的專業能力、專業資質及業務體系支撐下，把綜合運營業務逐步做大做強；在運營好自建產業園區的前提下，主動對外承接產業園運營業務，拓展更廣闊的運營市場。

## 解放思想，建立有利於深化轉型變革的企業文化

組織變革的前提是轉變觀念。2019年，我們將進一步解放思想，擯棄「因循」的舊思維，克服不思不想和無感無知，著力提升管理層在新增長期的悟力和想像力，著力構建有利於深化轉型變革的企業文化。

### 財務回顧

#### 收入

本集團的收入源自產業空間服務和產業園運營服務收入。於2018年，本集團的年度收入為人民幣3,001.1百萬元，較2017年同期增加人民幣308.2百萬元，增長11.4%。

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			
	2018年 收入 (人民幣千元)	佔總額%	2017年 收入 (人民幣千元)	佔總額%
產業園空間服務	1,846,275	61.5	1,861,972	69.1
產業園銷售	1,662,153	55.4	1,721,922	63.9
自持園區租賃	166,314	5.5	108,055	4.0
配套住宅銷售	17,808	0.6	31,995	1.2
產業園運營服務	1,154,862	38.5	830,927	30.9
設計與建造服務	472,934	15.8	392,322	14.6
物業管理服務	448,360	14.9	291,711	10.8
能源服務	96,123	3.2	72,542	2.7
團體餐飲及酒店服務	51,871	1.7	43,397	1.6
園區金融服務	26,304	0.9	10,000	0.4
其他	59,270	2.0	20,955	0.8
總計	<u>3,001,137</u>	<u>100.0</u>	<u>2,692,899</u>	<u>100.0</u>

## 產業園空間服務

本集團2018年產業園空間服務收入為人民幣1,846.3百萬元，與2017年收入基本持平。其中，產業園銷售收入人民幣1,662.2百萬元，較2017年同期降低3.5%，結轉收入面積33.0萬平方米，與往年同期相比增長18.3%，主要由於單價較高的合肥金融港項目及創意天地項目較2017年確認收入佔比略有下降，值得關注的是，產業園銷售收入佔總收入的比重由2017年的63.9%下降至2018年的55.4%，下降了8.5個百分點，本集團正在逐步擺脫對產業園銷售業務的過度依賴。產業園租賃收入人民幣166.3百萬元，較2017年同期增長53.9%，自持物業租賃面積27.6萬平方米，出租率達到81.0%以上，價質物業的持有出租，持續穩定地為本集團貢獻收入。2018年末新增住宅物業項目，僅有麗島2046項目尾盤銷售收入人民幣17.8百萬元。

## 產業園運營服務

於2018年，本集團園區運營服務收入為人民幣1,154.9百萬元，與2017年同期相比上漲39.0%。經過四年的轉型變革本集團為進駐旗下產業園的企業提供多元化、一站式的運營服務，包括設計與建造服務(包括政府採購服務、PPP服務、EPC一體化設計建造服務、項目管理諮詢服務)、物業管理服務、能源服務、智慧園區、孵化器與共享辦公服務、園區金融服務、團體餐飲及酒店服務、不動產營銷代理、公寓租賃、文體娛樂等服務。2018年度產業園運營服務收入佔總收入比重達到了38.5%。從結構上看，設計與建造服務方及物業管理服務收入佔產業園運營服務方收入比達到79.8%，是目前產業園運營服務收入的主要來源。

## 銷售成本

### 概覽

銷售成本主要包括(i)有關本集團的產業園空間服務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(主要包括武漢麗島科技有限公司所提供裝飾及裝修服務的建築成本)，及(iii)產業園運營服務成本。

於2018年，本集團的銷售成本為人民幣1,965.1百萬元，較2017年同期增加人民幣259.3百萬元。截至2017年及2018年12月31日止年度，本集團的銷售成本約佔本集團收入的63.3%和65.5%。

## 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2018年，本集團的已售物業成本為人民幣1,054.4百萬元，較2017年同期增加人民幣8.8百萬元，增長0.8%。截至2017年及2018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61.3%和53.7%。

## 毛利及毛利率

由於上述原因，於2018年，本集團的整體毛利為人民幣1,036.1百萬元，較2017年同期增加人民幣48.9百萬元。整體毛利率為34.5%，相比去年毛利率36.7%降低2.2%。

## 其他收入及收益／(虧損)－淨額

於2018年，本集團的其他收入及收益為人民幣223.9百萬元，而2017年同期為虧損人民幣22.3百萬元，主要是本集團按公允價值計入損益之金融資產確認對慧聯無限的投資產生的收益為人民幣131.9百萬元，慧聯無限因其他投資人增資導致本集團股權攤薄產生的收益為人民幣30.0百萬元；本集團出售部分投資性物業產生的收益為人民幣46.7百萬元。

## 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2018年，本集團的銷售及分銷開支為人民幣86.1百萬元，較2017年同期增加人民幣4.8百萬元。截至2017年及2018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3.0%及2.9%。

## 行政開支

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

於2018年，本集團的年內行政開支為人民幣295.3百萬元，較2017年同期增加人民幣36.9百萬元，主要由於本集團2018年實行穩中有進的經營策略，增加多個子公司導致人員工資、辦公費用增加。截至2017年及2018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9.6%及9.8%，行政開支基本保持平穩。

## **投資物業公允價值收益**

於2018年，本集團的投資物業公允價值變動收益為人民幣57.4百萬元，較2017年同期減少人民幣189.2百萬元，主要由於本集團本年出售部分投資物業所致。

截至2017年及2018年12月31日止年度，本集團投資物業公允價值收益分別貢獻該除所得稅前利潤的29.7%及6.4%。公允價值收益佔年度利潤的比重降低主要由於本集團核心業務利潤增加以及公允價值變動收益減少所致。

## **財務收入**

於2018年，本集團財務收入為人民幣67.7百萬元，較2017年同期增加人民幣17.5百萬元，主要由於本集團加強閒置資金管理，理財收入增加。

## **財務成本**

於2018年，本集團財務成本為人民幣177.6百萬元，較2017年同期增加人民幣59.9百萬元，主要由於本集團帶息負債規模擴大。

## **分佔聯營公司利潤**

於2018年，本集團分佔聯營公司利潤為人民幣64.3百萬元，較2017年同期增加人民幣41.9百萬元，主要來自本集團分佔聯營公司海南軟件園的利潤。

## **分佔合營企業利潤**

本集團於截至2018年12月31日止年度的分佔合營企業利潤為人民幣16.8百萬元，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2018年，本集團所得稅開支為人民幣312.8百萬元，較2017年同期減少人民幣31.0百萬元，主要原因為土地增值稅開支減少人民幣25.6百萬元；2017年度及2018年度，本集團的有效稅率分別為41.4%及34.6%。

## 本公司持有人應佔之利潤及核心利潤淨額

由於上述原因，於年內本公司擁有人應佔利潤為人民幣541.5百萬元，較2017年同期增加人民幣95.2百萬元，然而，扣除來自投資性物業和產業投資業務的除稅後公允價值收益，於2018年的核心利潤淨額為約人民幣451.0百萬元，較2017年同期上升49.9%。

## 每股基本盈利

每股基本盈利則由2017年的人民幣5.74分上升至2018年的人民幣7.07分。

## 財務狀況

### 開發中物業

於2018年12月31日，本集團的開發中物業的賬面值為人民幣2,356.8百萬元，較2017年12月31日增加人民幣387.5百萬元。

### 持有待售竣工物業

於2018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2,399.3百萬元，較2017年12月31日增加人民幣102.5百萬元，主要由於本集團年內新增竣工項目金額高於年內所銷售物業成本的金額。

### 貿易及其他應收款項

於2018年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項為人民幣2,152.8百萬元，較2017年12月31日增加人民幣208.0百萬元，主要因為來自出售物業的貿易應收款項增加。根據相關買賣協議的條款，出售物業的收回款項模式可被分類為銀行按揭貸款，一次性付款或分期付款。



## 貿易及其他應付款項

於2018年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項為人民幣2,368.3百萬元，較2017年12月31日增加人民幣155.1百萬元，主要因為本集團2018年在建工程面積的增加，導致相關應付工程款項增加。

## 流動資金及資本來源

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

2018年，本集團經營活動現金淨流出為人民幣354.1百萬元，主要是新增成都、長沙、洛陽等城市的優質產業園用地支出及在建產業園項目面積較2017年增加，相應的建設支出增加。

2018年，本集團來自融資活動的現金淨流入為人民幣826.9百萬元。於2018年來自融資活動的現金流入主要來自本公司發行中期票據、新增銀行借款等、部分由償還銀行借款及其他借款、以及繳付利息與股息所抵銷。

## 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2017年12月31日的2.34降低至2018年12月31日的1.65，主要由於本集團一年內到期的銀行貸款和公司債券增加。

### 淨資本負債比率

本集團的淨資本負債比率(計息債務減去現金總額佔總權益的比率再乘以100%)由2017年12月31日的19.1%上升至2018年12月31日的30.4%，主要由於期末計息債務規模擴大。

## 債項

於2018年12月31日，本集團尚未償還債項總額為人民幣5,101.0百萬元，較2017年12月31日增加人民幣1,124.7百萬元。

於2018年12月31日，未動用銀行融資為人民幣1,214.0百萬元及未動用其他借款為人民幣2,300.0百萬元。

## 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2017年12月31日及2018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770.6百萬元及人民幣675.3百萬元。

## 流動資產淨值

本集團的流動資產主要包括開發中物業、持有待售竣工物業、貿易及其他應收款項、存貨及訂約在建工程、原到期日超過三個月的短期存款、受限制資產以及現金及現金等價物。本集團的流動資產總值於2018年12月31日約人民幣9,943.2百萬元，於2017年12月31日則為人民幣9,149.5百萬元。於2017年12月31日及2018年12月31日，本集團現金及現金等價物總額分別約人民幣2,133.6百萬元及人民幣1,927.2百萬元。本集團主要透過內部產生現金流量，即主要為預售及銷售其物業所得的現金以及銀行貸款及其他借款所得的現金為其開支撥資。

本集團的流動負債主要包括貿易及其他應付款項、貸款及借款以及遞延收益即期部分即期稅項負債。貿易及其他應付款項主要指與其開發活動相關的成本。本集團的流動負債總額於2018年12月31日約人民幣6,038.9百萬元，於2017年12月31日則為人民幣3,903.7百萬元。

於2018年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣3,904.3百萬元，於2017年12月31日則為人民幣5,245.8百萬元。本集團的流動資產淨值下降，主要因為一年內到期的銀行貸款和公司債券較期初增加人民幣1,563.0百萬元。

## 資本開支及資本承擔

本集團的資本開支自2017年的人民幣37.0百萬元增加人民幣129.9百萬元至2018年的人民幣166.9百萬元。本集團的資本開支主要有關購置物業、廠房及設備以及購買無形資產的開支。

於2017年12月31日及2018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1,310.2百萬元及人民幣911.1百萬元。

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

### 重大收購事項

於2018年8月13日，本公司間接全資附屬公司中電光谷(深圳)產業發展有限公司(「**中電光谷深圳**」)與北京中宏誠投置業有限公司(「**中宏誠投**」)訂立該協議，據此，中電光谷深圳已購買及中宏誠投已出售中國電子溫州產業園發展有限公司35.0%的股權，代價為人民幣233.5百萬元。

於2018年8月13日，該事項已經完成。截至2018年12月31日止年度後，概無影響本集團之重大收購事項。

### 重大出售事項

於2018年10月31日，本集團(透過中電光谷聯合有限公司及武漢光谷聯合集團有限公司(「**武漢光谷聯合**」)，兩間均為本公司全資附屬公司)及成都芯谷產業園發展有限公司(「**合營公司**」)(其於交易完成前為武漢光谷聯合的全資附屬公司)與成都雙流興城建設投資有限公司(「**雙流興城**」)訂立注資協議，據此，本集團同意注資合共人民幣390.0百萬元，雙流興城同意注資人民幣100.0百萬元，以增加合營公司註冊資本(「**注資**」)。由於本集團於合營公司的權益將於注資完成後由100.0%攤薄至80.0%，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)，注資構成視為出售本集團於合營公司的權益。

該事項已經於2018年11月16日完成。完成注資後，合營公司的註冊資本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣500.0百萬元，合營公司由本集團及雙流興城分別擁有80.0%及20.0%，並仍為本公司附屬公司。

截至2018年12月31日止年度後，概無影響本集團之重大出售事項。

### **年度結束後發生的重大影響事件**

於2018年12月31日起至本公告日期止，本集團並無任何重大期後事項。

### **僱員**

於2018年12月31日，本集團聘有5,481名全職僱員。截至2018年12月31日止年度，本集團的員工成本約為人民幣487.9百萬元。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18.0%至20.0%。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2018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1,609.0百萬元的資產抵押，其中包括投資物業、待售開發中物業、持有待售竣工物業及物業、廠房及設備及受限制現金。

### **市場風險**

本集團在日常業務過程中承受市場風險，主要為信貸、流動資金、利率及貨幣風險。

## 流動資金風險

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

## 利率風險

本集團承受利率風險，主要乃關於本集團的銀行貸款及其他借款，其於截至2018年12月31日的尚未償還金額為人民幣5,101.0百萬元。本集團承擔債務責任，以支持自身的物業開發及一般營運資金需求。利率攀升可能增加本集團的融資成本。利率波動亦可能導致本集團的債務責任的公允價值大幅波動。本集團現時並無進行任何對沖活動管理利率風險。

## 外匯風險

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

## 信貸風險

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

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

在本報告期內，本公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)共回購本公司113,704,000股股份(「股份」)，總代價港幣64,777,420元。本公司分別於2018年1月10日，5月29日和7月19日完成註銷13,244,000股股份、57,708,000股股份和24,160,000股股份(即從2017年12月19日至2018年6月21日期間回購之股份)，於2019年1月24日，本公司已註銷43,860,000股回購股份(即從2018年12月5日至2019年1月11日回購之股份)。

回購詳情如下：

月份	回購 股份數目	每股購買價		總代價 (港元)
		最高價 (港元)	最低價 (港元)	
2018年1月	1,300,000	0.72	0.72	936,000
2018年3月	8,508,000	0.68	0.64	5,655,480
2018年4月	10,344,000	0.68	0.65	6,950,760
2018年5月	46,492,000	0.66	0.64	30,094,000
2018年6月	15,224,000	0.67	0.63	9,965,200
2018年12月	31,836,000	0.385	0.305	11,175,980
	<u>113,704,000</u>			<u>64,777,420</u>

除上文所披露者外，於截至2018年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何證券。

## 股份獎勵計劃

本公司於2016年12月22日採納一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。

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

於2016年，本公司就股份獎勵計劃委任之受託人根據股份獎勵計劃以122,928,380港元(等值於人民幣110,105,000元)之總代價購買合共152,998,000股股份。截至2018年12月31日，概無授出該152,998,000股股份。

## 企業管治

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

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

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

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

除上文所披露者外，本公司於年內一直遵守企業管治守則所有原則及守則條文。

## 證券交易標準守則

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

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

## 董事資料變更

自2018年1月1日至本公告之日，本公司董事資料變更如下：

本公司執行董事黃立平先生不再擔任武漢市總商會副會長、武漢市企業聯合副會長及武漢市房地產開發企業協會副會長。

本公司獨立非執行董事梁民傑先生分別於2018年11月及2019年1月離任宏海控股集團有限公司(股份代號：08020)執行董事及中國匯源果汁集團有限公司(股份代號：01886)獨立非執行董事。

## 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已就本集團截至2018年12月31日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併財務狀況表及相關附注中所列數字與本集團該年度的經審核合併財務報表所載數位核對一致。羅兵咸永道就此執行的工作不構成根據國際會計準則理事會頒佈的國際審計準則、國際審閱聘用準則或國際核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道並無對本公告發出任何核證。

## 審核委員會審核全年業績

本公司已成立審核委員會，並遵照企業管治守則訂立職權範圍。審核委員會由三名成員組成，包括梁民傑先生(獨立非執行董事)、王秋菊女士(非執行董事)及齊民先生(獨立非執行董事)。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2018年12月31日止年度之經審核年度業績。

## 股東周年大會

本公司股東周年大會(「股東周年大會」)將於2019年6月13日舉行。召開股東周年大會之通告將會適時刊登及寄發予股東。



## 末期股息

本公司董事會建議派發截至2018年12月31日止年度末期股息，按每股股份2.50港仙(折合約人民幣2.13分)，合共約189.4百萬港元(折合約人民幣161.3百萬元)(基於本公告日期的7,574,352,000股已發行股份)，分派予於2019年6月21日名列本公司股東名冊的股東，並需於股東周年大會上獲股東批准。建議派發末期股息預期於2019年7月5日或之前分派予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席應屆股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2019年6月10日至2019年6月13日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，股東須於2019年6月6日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

為確定股東獲分派末期股息的資格，本公司亦將於2019年6月20日至2019年6月21日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格獲分派將於股東周年大會上決議及進行投票的末期股息，股東須於2019年6月19日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 刊發年度業績及2018年年報

本公告將刊發於本公司網站(<http://www.ceovu.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。2018年年報將於適當時候寄發予股東，並於本公司及聯交所網站刊登。

承董事會命  
中電光谷聯合控股有限公司  
董事長  
黃立平

香港

2019年3月21日

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