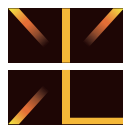


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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2017年12月31日止年度的全年業績公告

2017年業績摘要

- 截至2017年12月31日止年度，本集團的總收入達人民幣2,692.9百萬元，較2016年上升3.8%。
- 本公司擁有人應佔溢利約為人民幣446.3百萬元，與2016年同期相比增長3.3%。本集團核心淨利潤(不包括來自投資性物業的除稅後公允價值收益)約為人民幣300.8百萬元，與2016年同期相比下降10.2%。
- 本集團2017年綜合毛利率為36.7%，與2016年的綜合毛利率31.3%相比增長5.4個百分比。核心淨利率為11.2%。
- 2017年12月31日，本集團總銀行借款和應付債券為人民幣3,668.7百萬元，其中應付公司債券約為人民幣1,399.1百萬元，佔總銀行借款和應付債券總額比率達38.1%。受惠於融資渠道日趨多元化，於2017年的平均借貸成本為6.2%，與2016年的平均借貸成本6.7%相比下降0.5個百分點。
- 本公司擁有人應佔權益約為人民幣6,003.5百萬元，與2016年同期比較增長5.5%。
- 董事會建議派付截至2017年12月31日止年度之末期股息每股2.00港仙(約相等於人民幣1.67分)，合共約為154.0百萬港元(相等於約人民幣128.7百萬元)。

中電光谷聯合控股有限公司(「本公司」)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2017年12月31日止年度的經審核合併財務業績及與2016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	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	2	2,692,899	2,594,701
銷售成本	4	<u>(1,705,765)</u>	<u>(1,783,078)</u>
毛利		987,134	811,623
其他收入及(虧損)/收益－淨額	3	(22,271)	214,246
銷售及分銷開支	4	(81,311)	(84,517)
行政開支	4	(258,376)	(251,985)
投資物業公允價值收益		<u>246,581</u>	<u>179,589</u>
經營利潤		871,757	868,956
財務收入	5	50,187	46,810
財務成本	5	<u>(117,691)</u>	<u>(118,110)</u>
財務成本淨額	5	(67,504)	(71,300)
分佔聯營公司利潤/(虧損)		22,436	(37,045)
分佔合營企業利潤		<u>2,813</u>	<u>414</u>
除所得稅前利潤		829,502	761,025
所得稅開支	6	<u>(343,815)</u>	<u>(291,530)</u>
年度利潤		<u>485,687</u>	<u>469,495</u>
以下應佔年度利潤：			
－本公司擁有人		446,260	431,925
－非控股權益		<u>39,427</u>	<u>37,570</u>
年度利潤		<u>485,687</u>	<u>469,495</u>
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>5.74</u>	<u>7.18</u>

合併全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年度利潤	485,687	469,495
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	2,918	14,051
或會重新分類至損益的項目：		
— 匯兌差額	<u>176,864</u>	<u>34,679</u>
年度其他全面收益，扣除稅項	<u>179,782</u>	<u>48,730</u>
年度全面收益總額	<u>665,469</u>	<u>518,225</u>
以下應佔年度全面收益總額：		
本公司擁有人	626,042	480,655
非控股權益	<u>39,427</u>	<u>37,570</u>
年度全面收益總額	<u><u>665,469</u></u>	<u><u>518,225</u></u>

合併財務狀況表

		於12月31日	
	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		354,267	407,575
投資物業	9	2,317,890	2,220,540
土地使用權		3,464	2,207
無形資產		6,297	4,515
於聯營公司的投資	10	1,267,909	444,715
於合營企業的投資		143,431	168,153
可供出售財務資產		12,000	10,000
貿易及其他應收款項	14	75,833	252,318
遞延所得稅資產		37,515	45,077
		<u>4,218,606</u>	<u>3,555,100</u>
流動資產			
開發中物業	11	1,969,272	1,483,295
持有待售竣工物業	12	2,296,780	2,935,645
存貨及訂約在建工程	13	308,844	130,429
貿易及其他應收款項	14	1,868,990	1,412,645
即期所得稅資產		11,132	5,318
可供出售財務資產		180,000	6,000
原到期日超過三個月的銀行存款		72,228	–
受限制現金		308,628	208,904
現金及現金等價物		2,133,597	1,812,583
		<u>9,149,471</u>	<u>7,994,819</u>
分類為持有待售的非流動資產		<u>–</u>	<u>28,200</u>
		<u>9,149,471</u>	<u>8,023,019</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	2,213,237	1,711,231
公司債券	16	26,368	7,350
銀行及其他借款	17	1,357,880	1,588,180
即期所得稅負債		300,614	271,068
遞延收益之流動部分		5,565	4,330
		<u>3,903,664</u>	<u>3,582,159</u>
流動資產淨值		<u>5,245,807</u>	<u>4,440,860</u>
資產總值減流動負債		<u>9,464,413</u>	<u>7,995,960</u>

		於12月31日	
	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動負債			
公司債券	16	1,372,780	569,573
銀行及其他借款	17	911,623	1,064,820
遞延所得稅負債		269,184	239,682
遞延收益之非流動部分		50,081	38,969
		<u>2,603,668</u>	<u>1,913,044</u>
資產淨值		<u>6,860,745</u>	<u>6,082,916</u>
權益			
股本	18	634,716	658,680
庫存股	18	(122,469)	(110,105)
儲備		3,390,702	3,448,902
保留盈利		2,100,562	1,693,875
		<u>6,003,511</u>	<u>5,691,352</u>
本公司擁有人應佔權益總額		<u>6,003,511</u>	<u>5,691,352</u>
非控股權益		<u>857,234</u>	<u>391,564</u>
權益總額		<u>6,860,745</u>	<u>6,082,916</u>
權益總額及非流動負債		<u>9,464,413</u>	<u>7,995,960</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2017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：

國際會計準則(「國際會計準則」)第12號(修訂本)	所得稅
國際會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)第12號(修訂本)	其他實體的權益披露

採納該等修訂對過往年度已確認金額並無任何影響。大多數修訂亦無影響當前或未來年度。

(ii) 尚未採納之新訂準則及詮釋

本集團於編製合併財務報表時並無提早採納已頒佈但於2017年1月1日尚未生效之準則、修訂及詮釋如下：

		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10號 及國際會計準則 第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間進行的銷售或資產注資	有待決定
國際財務報告準則第2號 (修訂本)	分類及計量以股份為基礎付款交易	2018年1月1日
國際財務報告準則第4號 (修訂本)	應用國際財務報告準則第9號金融工具 及國際財務報告準則第4號保險合約	2018年1月1日
國際財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日
國際財務報告準則第15號	客戶合同的收入	2018年1月1日
國際財務報告準則第15號 (修訂本)	澄清國際財務報告準則第15號	2018年1月1日
國際財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
國際會計準則第40號 (修訂本)	轉讓投資物業	2018年1月1日
國際財務報告準則詮釋 委員會(「國際財務報告 準則詮釋委員會」)詮釋 第22號	外幣交易及預付代價	2018年1月1日
國際財務報告詮釋 委員會詮釋第23號	所得稅之不確定性之處理	2019年1月1日
國際財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日

本集團現正評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於首次應用時的影響。迄今本集團已識別新訂及經修訂準則及詮釋的若干方面預期對本集團的會計政策有所影響並於下文討論，其中主要包括國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號。並無預期將會對本集團造成重大影響且尚未生效之其他新訂準則以及準則及詮釋之修訂。

(i) 國際財務報告準則第9號「金融工具」

變更性質

國際財務報告準則第9號闡述金融資產及金融負債的分類、計量及終止確認，為對沖會計引進了新規則，並且為金融資產提供一個新的減值模型。

影響

本集團已審閱其金融資產與負債並預期於2018年1月1日採納新訂準則之影響如下：

本集團持有之金融資產包括當前按公允價值計入損益之股權投資，其將很可能繼續按國際財務報告準則第9號下的相同基準計量。

採納該準則對本集團金融負債之會計處理並無影響，因為新規定僅影響指定按公允價值計入損益之金融負債的會計處理，而本集團並沒有任何該等負債。終止確認規則由國際會計準則第39號金融工具：確認及計量轉移，且並無變更。

新減值模型要求以預期信用虧損（「**預期信用虧損**」），而非國際會計準則第39號下僅以已產生信用虧損確認減值撥備。該規定適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公允價值計入其他全面收益計量的債務工具、國際財務報告準則第15號「客戶合同的收入」項下的合約資產、應收租賃款項、貸款承擔及若干財務擔保合約。根據迄今為止所進行之評估，考慮到個別賭客之近期記錄、信貸歷史及其後還款情況，本集團預期本集團應收款項減值撥備不會出現重大變動。

本集團已評估其目前按攤銷成本或按公允價值計入損益計量之金融資產將於採納國際財務報告準則第9號後繼續沿用其各自之分類及計量。

新訂準則亦引入經擴大之披露規定及呈列變動，預期會改變本集團披露其金融工具之性質及範圍，特別是新訂準則採納年度。

本集團採納日期

國際財務報告準則第9號必須於2018年1月1日或之後開始之財政年度應用。本集團將自2018年1月1日起追溯應用新規則，並採納該準則允許之可行權宜方法。2017年之比較數字將不會重列。

(ii) 國際財務報告準則第15號「客戶合同的收入」

國際財務報告準則第15號將取代涵蓋貨物及服務合約的國際會計準則第18號，以及涵蓋建築合約的國際會計準則第11號。新訂準則乃以收入於貨物或服務的控制權轉移予客戶時確認的原則為基準。該準則允許以全面追溯或經修改追溯方式採納。

管理層已評估應用新訂準則對本集團的合併財務報表的影響，並已識別出以下可能受到影響的範圍：

- 服務收益－應用國際財務報告準則第15號可能導致識別獨立履約責任，其可影響確認收益之時間。本集團於(或隨著)完成履約責任，即與特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉移予客戶時確認收益。根據迄今為止所進行之評估，考慮到近期合約條款及適用法律，按照本集團於2017年12月31日之現有業務模式，本集團預期採納國際財務報告準則第15號將不會對確認收益之時間造成重大影響。
- 銷售待售已竣工物業之收益於(或隨著)資產控制權轉移予客戶時確認。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。根據迄今為止所進行之評估，考慮到近期合約條款及適用法律，本集團預期採納國際財務報告準則第15號將不會造成重大影響，原因為物業控制權於某一時刻轉移，收益於客戶取得已竣工物業之實際管有權或法定所有權時確認，而本集團現有付款權利，亦有可能收回代價。
- 履行合約所產生若干成本之會計處理－目前支銷之若干成本可能須根據國際財務報告準則第15號確認為資產。本集團已評估此等成本對合約而言不大可能屬重大。

本集團採納日期

國際財務報告準則第15號於2018年1月1日或之後開始之財政年度強制生效。本集團現階段擬採用經修改追溯方式採納該準則，意味著採納之累計影響(如有)將於2018年1月1日之保留盈利確認，而比較數字將不會重列。

(iii) 國際財務報告準則第16號「租賃」

國際財務報告準則第16號將導致絕大部分租賃於合併財務狀況表確認，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。

出租人之會計處理將不會出現重大變動。

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6,674,000元之不可撤銷經營租賃承擔。然而，本集團尚未釐定該等承擔在何種程度上將導致就未來付款確認資產及負債以及其如何影響本集團的溢利及現金流量分類。

部分承擔可能涉及短期低價值租賃之例外情況，而部分承擔則可能與不符合資格作為國際財務報告準則第16號所指之租賃有關。

本集團採納日期

新訂準則將於2019年1月1日或之後開始之財政年度強制生效。本集團現階段不擬於生效日期前採納該準則。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。

本集團現正評估新訂準則、新詮釋以及準則及詮釋之修訂之全面影響。根據初步評估，除上述國際財務報告準則第9、15及16號之評估結果外，預期概無其他新準則、新詮釋以及準則及詮釋之修訂將對本集團合併財務報表造成重大影響。

2 分部資料

於2017年12月31日，本集團擁有以下四個分部：

- 產業園空間服務：此分部開發及出售產業園及配套住宅物業。其亦包括租賃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。
- 設計與建造服務：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。此等樓宇乃根據與客戶特別磋商的合約而建造。其亦為若干在建項目提供項目管理及諮詢服務。
- 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。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%，因此於2017年12月31日其並非可呈報分部。

(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。

於截至2017年及2016年12月31日止年度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	設計與 建造服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入	1,900,582	498,605	497,498	2,896,685
分部間收入	<u>(38,610)</u>	<u>(47,174)</u>	<u>(118,002)</u>	<u>(203,786)</u>
來自外部客戶的收入	<u>1,861,972</u>	<u>451,431</u>	<u>379,496</u>	<u>2,692,899</u>
分部業績	<u>542,008</u>	<u>31,074</u>	<u>52,094</u>	<u>625,176</u>
折舊及攤銷	<u>(20,437)</u>	<u>(14,164)</u>	<u>(626)</u>	<u>(35,227)</u>

截至2016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	設計與 建造服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入	2,074,935	393,112	375,863	2,843,910
分部間收入	<u>(20,990)</u>	<u>(21,824)</u>	<u>(206,395)</u>	<u>(249,209)</u>
來自外部客戶的收入	<u>2,053,945</u>	<u>371,288</u>	<u>169,468</u>	<u>2,594,701</u>
分部業績	<u>647,714</u>	<u>36,095</u>	<u>5,558</u>	<u>689,367</u>
折舊及攤銷	<u>(19,589)</u>	<u>(4,694)</u>	<u>(11,779)</u>	<u>(36,062)</u>

(b) 分部業績與年度利潤對賬

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
分部業績	625,176	689,367
投資物業公允價值收益	246,581	179,589
分佔聯營公司利潤／(虧損)	22,436	(37,045)
分佔合營企業利潤	2,813	414
財務收入	59,387	46,810
財務成本	(126,891)	(118,110)
所得稅開支	(343,815)	(291,530)
年度利潤	<u>485,687</u>	<u>469,495</u>

(c) 按性質分類有關本集團收入的資料：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
產業園空間服務		
產業園銷售	1,721,922	1,463,163
產業園區租賃	108,055	83,771
配套住宅銷售	31,995	507,011
	<u>1,861,972</u>	<u>2,053,945</u>
產業園運營服務		
物業管理服務	291,711	239,478
能源服務	72,542	53,668
其他	87,178	78,142
	<u>451,431</u>	<u>371,288</u>
設計與建造服務		
建造合約	345,264	156,056
諮詢管理服務	34,232	13,412
	<u>379,496</u>	<u>169,468</u>
總計	<u>2,692,899</u>	<u>2,594,701</u>

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

本集團擁有大量客戶，概無客戶貢獻本集團10%或以上的收入。

3 其他收入及(虧損)/收益－淨額

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
出售合營企業的虧損	(91,423)	—
視作部分出售的收益	29,474	—
出售附屬公司的(虧損)/收益	(8,118)	128,559
出售投資物業的收益/(虧損)	22,761	(1,535)
出售物業、廠房及設備的收益淨額	7,253	70
政府補助金	17,529	86,119
賠償收入	—	489
其他	253	544
	<u>(22,271)</u>	<u>214,246</u>

4 按性質劃分的開支

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
折舊	34,332	35,249
攤銷	895	813
僱員福利開支	380,745	324,853
已售物業成本	1,054,607	1,361,929
建造服務成本	290,455	75,953
物業管理外判成本	133,261	125,107
經營租賃費用	843	1,468
核數師酬金		
— 核數服務	2,000	1,800
— 非核數服務	960	939
其他專業服務費用	15,319	15,177
廣告成本	21,349	24,866
其他開支	110,686	151,426
銷售成本、銷售及分銷開支及行政開支總額	<u>2,045,452</u>	<u>2,119,580</u>

5 財務收入及成本

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
利息開支	(221,411)	(271,783)
資本化利息開支	101,801	154,127
匯兌收益／(虧損)淨額	<u>1,919</u>	<u>(454)</u>
財務成本	<u>(117,691)</u>	<u>(118,110)</u>
向關聯方提供之貸款之利息收入	26,335	18,760
存款利息收入	17,404	28,016
可供出售財務資產收入	<u>6,448</u>	<u>34</u>
財務收入	<u>50,187</u>	<u>46,810</u>
財務成本淨額	<u>(67,504)</u>	<u>(71,300)</u>

來自特別為建造物業安排的融資的借款成本乃按介乎5.23%至5.70%（2016年：4.75%至7.07%）的年利率資本化，而其他借款成本則使用6.65%（2016年：7.55%）的平均年利率資本化。

6 所得稅開支

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	168,283	121,718
土地增值稅（「土地增值稅」）	<u>135,585</u>	<u>110,605</u>
即期稅項總額	<u>303,868</u>	<u>232,323</u>
遞延稅項：		
暫時性差異的產生及撥回	<u>39,947</u>	<u>59,207</u>
所得稅開支	<u>343,815</u>	<u>291,530</u>

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

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
除稅前利潤	829,502	761,025
按國內法定稅率25%計算的稅項(附註(i)至(iii))	<u>207,376</u>	<u>190,256</u>
以下各項的稅務影響：		
— 分佔聯營公司及合營企業業績	(6,312)	9,158
— 不可扣稅的開支	36,161	3,363
— 中國附屬公司採用指定稅項計算方法(附註(iii))	(5,509)	(468)
— 並無確認遞延所得稅稅務資產的稅項虧損	10,410	7,782
— 適用於本集團不同附屬公司的不同稅率	—	3,302
— 中國股息預扣稅撥回	—	(4,817)
有關已出售竣工物業的土地增值稅(附註(iv))	135,585	110,605
土地增值稅的稅務影響	<u>(33,896)</u>	<u>(27,651)</u>
所得稅開支	<u>343,815</u>	<u>291,530</u>

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2017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)。

	2017年	2016年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	446,260	431,925
已發行普通股的加權平均數(以千計)	<u>7,773,336</u>	<u>6,015,326</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>5.74</u>	<u>7.18</u>

於2017年及2016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2017年及2016年派付的股息分別為人民幣143,122,000元(每股2.00港仙)及人民幣205,728,000元(每股3.00港仙)。於2018年3月22日，董事會議決建議自本公司的股份溢價賬內派發末期股息每股2.00港仙(相當於每股人民幣1.67分)，總股息額為154,002,000港元(相當於人民幣128,732,000元)。該等財務報表並無反映有關應付股息。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已付特別股息(2016年：每股普通股3.00港仙)	-	205,728
建議末期股息每股普通股2.00港仙(2016年：2.00港仙)	<u>128,732</u>	<u>143,122</u>

9 投資物業

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
按公允價值列示		
於1月1日的年初結餘	2,220,540	1,225,700
收購附屬公司的添置	-	552,620
轉撥自物業、廠房及設備	4,723	74,481
轉撥自持有待售竣工物業	247,525	387,895
其他添置	20,028	46,155
公允價值調整收益淨額	246,581	179,589
轉撥至物業、廠房及設備	(9,200)	-
轉撥至開發中物業	-	(170,000)
轉撥至分類為持作出售的非流動資產	-	(28,200)
出售附屬公司	(381,501)	-
其他出售	(30,806)	(47,700)
	<u>2,317,890</u>	<u>2,220,540</u>
於12月31日的年末結餘	<u>2,317,890</u>	<u>2,220,540</u>

本集團獲授的若干銀行貸款以於2017年12月31日之公允價值合共人民幣257,394,000元(2016年：人民幣416,090,000元)的若干投資物業作為共同抵押(附註17)。

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2017年12月31日，本集團按公允價值列賬之投資物業已由獨立測量公司Cushman & Wakefield International Properties Advisers重新估值。於2017年，本集團就投資物業於合併損益表已確認總收益人民幣246,581,000元(2016年：人民幣179,589,000元)及有關遞延稅項人民幣61,645,000元(2016年：人民幣46,530,000元)。

10 於聯營公司之投資

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	444,715	13,215
收購附屬公司的添置	-	433,002
轉撥自於附屬公司之投資	85,511	-
其他添置	685,773	32,543
分佔利潤／(虧損)	22,436	(37,045)
視作部分出售收益	29,474	-
轉撥自可供出售金融資產	-	3,000
	<u>1,267,909</u>	<u>444,715</u>
於12月31日	<u>1,267,909</u>	<u>444,715</u>

於2017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 園區開發及管理	人民幣1,600,000,000元	20.00%
武漢慧聯無限科技 有限公司 (「慧聯無限」)	中國，有限 責任公司	中國，開發電腦軟件	人民幣2,645,500元	31.47%
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40,000,000元	37.50%
中國電子北海產業園 發展有限公司 (「中電北海」)	中國，有限 責任公司	中國，物業發展	人民幣200,000,000元	30.00%
卓越光谷(寧波)置業 有限公司	中國，有限 責任公司	中國，物業發展	人民幣100,000,000元	31.00%

11 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	
	2017年 人民幣千元	2016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>699,427</u>	<u>551,566</u>
預期於一年後竣工待售 待售的開發中物業	<u>1,269,845</u>	<u>931,729</u>
	<u>1,969,272</u>	<u>1,483,295</u>

附註：截至2017年12月31日，概無有關待售的開發中物業的政府補助金(2016年：人民幣4,620,000元)。根據本集團附屬公司與地方政府之間的協議，該等補助金用於補貼若干項目的基建工程。

於2017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55,465,000元(2016年：人民幣609,022,000元)的開發中物業(附註17)。

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2017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1,119,404,000元(2016年：人民幣1,903,198,000元)的持有待售竣工物業(附註17)。

13 存貨及訂約在建工程

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收客戶合同工程款項總額(附註(i))	275,694	108,023
在建產品	9,813	8,340
產成品	21,994	12,943
原材料	1,343	1,123
	<u>308,844</u>	<u>130,429</u>

附註：

(i) 應收客戶合同工程款項總額

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
成本加應佔利潤減可預見虧損	611,816	303,210
已發出進度款項賬單	<u>(336,122)</u>	<u>(195,187)</u>
訂約在建工程	<u>275,694</u>	<u>108,023</u>
代表：		
計入存貨及訂約在建工程的應收客戶 合同工程款項總額	<u>275,694</u>	<u>108,023</u>

14 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動部分		
貿易應收款項及應收票據(附註a)	546,019	539,330
應收按金	189,998	15,000
出售收購若干股權預付款項之應收代價	131,628	–
借予關聯方的貸款	165,866	–
借予關聯方貸款之應收利息	6,423	7,568
其他應收關聯方款項	80,970	442,156
借予第三方的貸款	308,070	–
建築成本及原材料的預付款項	100,153	152,804
預付流轉稅及其他稅項	31,201	6,911
其他	308,662	248,876
	1,868,990	1,412,645
非流動部分		
收購若干物業預付款項	58,300	44,000
貿易應收款項	17,533	–
收購若干股權的預付款項	–	208,318
	75,833	252,318
總計	1,944,823	1,664,963

附註：

- (a) 應收賬款及應收票據均自發票日期起計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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
1個月內	147,354	134,433
1至3個月內	68,831	71,051
3至6個月內	22,929	78,384
超過6個月	306,905	255,462
	546,019	539,330

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同當日結清。倘款項為分期付款，則根據合約條款結清。

截至2017年12月31日，人民幣87,480,000元(2016年：人民幣111,612,000元)的貿易應收款項已逾期但並無減值。此等貿易應收款項與多名獨立客戶有關，該等客戶並無出現重大財政困難，且根據過往經驗，本集團將可收回有關逾期金額。此等貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
逾期少於1個月	46,259	5,842
逾期超過1個月但在3個月內	69	16,080
逾期超過3個月但在6個月內	6,641	40
逾期超過6個月	34,511	89,650
	<u>87,480</u>	<u>111,612</u>

於2017年12月31日，董事認為所有貿易應收款項個別或共同均不會被視為減值(2016年：相同)。

本集團的客戶數目眾多，因此並無有關貿易應收款項的信貸集中風險。於報告日期的最高信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。本集團並無持有抵押品作為擔保。

15 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應付賬款及應付票據(附註a)	1,074,880	990,100
預收款項	266,138	348,881
應付第三方貸款	207,669	—
應付關聯方貸款	100,000	—
其他應付關聯方款項	71,895	42,813
應付建築擔保按金	67,859	—
應計工資	37,374	34,126
應付利息	5,932	—
其他應付款項及應計費用	381,490	295,311
	<u>2,213,237</u>	<u>1,711,231</u>

附註：

(a) 於2017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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
1個月內	513,531	491,727
1至12個月	154,698	282,088
超過12個月	406,651	216,285
	<u>1,074,880</u>	<u>990,100</u>

16 公司債券

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	576,923	1,091,978
已發行債券的所得款項淨額	792,445	—
利息開支	73,880	68,845
已付息票利息	(44,100)	(83,900)
已付本金	—	(500,000)
	<u>1,399,148</u>	<u>576,923</u>
於12月31日	<u>1,399,148</u>	<u>576,923</u>
代表：		
即期部分	26,368	7,350
非即期部分	1,372,780	569,573
	<u>1,399,148</u>	<u>576,923</u>

於2013年10月，本集團發行一筆年期為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2017年12月31日，此債券應付利息的金額為約人民幣7,350,000元(2016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2017年12月31日，此票據應付利息的金額為約人民幣19,018,000元(2016年：無)。

17 銀行及其他借款

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期		
有抵押		
— 銀行借款	250,000	325,000
— 非即期銀行借款即期部分	422,880	432,180
	<u>672,880</u>	<u>757,180</u>
無抵押		
— 銀行借款	685,000	830,000
— 非即期銀行借款即期部分	—	1,000
	<u>685,000</u>	<u>831,000</u>
	<u>1,357,880</u>	<u>1,588,180</u>
非即期		
有抵押		
— 銀行借款	1,012,820	1,398,000
減：非即期銀行借款即期部分	(422,880)	(432,180)
	<u>589,940</u>	<u>965,820</u>
無抵押		
— 銀行借款	321,683	100,000
減：非即期銀行借款即期部分	—	(1,000)
	<u>321,683</u>	<u>99,000</u>
	<u>911,623</u>	<u>1,064,820</u>

借款變動的分析如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年初金額	2,653,000	2,283,316
收購附屬公司的添置	–	1,345,320
借款所得款項	1,959,683	1,847,000
償還借款	(2,191,736)	(2,822,636)
出售一間附屬公司	(150,000)	–
匯兌差額	(1,444)	–
年末金額	2,269,503	2,653,000

截至2017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（2016年：由4.32%至6.90%）。

本集團的借款須於以下期限內償還：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內或按要求	1,357,880	1,588,180
一年後但兩年內	486,490	554,880
兩年後但五年內	402,859	509,940
五年後	22,274	–
	2,269,503	2,653,000

於2017年12月31日，概無股份質押借款（2016年：無）。

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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
持有待售竣工物業	1,119,404	1,903,198
開發中物業	55,465	609,022
投資物業	257,394	416,090
受限制現金	81,843	100,239
物業、廠房及設備	7,765	28,030
	1,601,871	3,056,579

本集團借款的賬面值按以下貨幣列值：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
人民幣	2,047,820	2,653,000
港元	221,683	—
	<u>2,269,503</u>	<u>2,653,000</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2017年12月31日，概無違反有關已提取融資的契諾(2016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2017年12月31日			於2016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	8,000,000	658,680	(110,105)	4,000,000	316,800	—
發行新股份	—	—	—	4,000,000	341,880	—
就作註銷用途而回購之股份(a)	—	—	(189,695)	—	—	—
已註銷股份(a)	(286,676)	(23,964)	177,331	—	—	—
就股份獎勵計劃購入之股份(b)	—	—	—	—	—	(110,105)
於年末	<u>7,713,324</u>	<u>634,716</u>	<u>(122,469)</u>	<u>8,000,000</u>	<u>658,680</u>	<u>(110,105)</u>

(a) 截至2017年12月31日止年度，本公司回購合共299,920,000股股份作註銷用途，總代價為219,299,560港元(等值於人民幣189,695,000元)，其中64,236,000股股份及222,440,000股股份已分別於2017年7月26日及2017年12月29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153,367,000元，自股份溢價賬中扣除。

(b) 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」)。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總代價122,928,380港元(相當於人民幣110,105,000元)購買合共152,998,000股股份。截至2017年12月31日概無授出該152,998,000股股份。

管理層討論與分析

業務回顧

以技術創新和模式創新為引領的中國經濟結構深度調整成效顯著。2017年10月中國共產黨第十九次全國代表大會的勝利召開標誌著中國從真正意義上進入了「新時代」，也確立起中國經濟由高速增長階段轉向高質量發展階段。

2017年是本公司全面融入中國電子信息產業集團產業體系的關鍵一年，在與集團旗下其他企業及機構的協同下，在本公司內部治理機制改革創新的前提下，我們信息化、智能化全生命週期產業園區運營業務以破竹之勢在全國重要城市高效展開。截止到2017年12月31日，本集團業務已深入上海、成都、深圳、重慶、天津、武漢、合肥、珠海等30餘個城市，其中3個為國家中心城市，我們正在以不同的業務模式服務中國更多樣化的城市和經濟主體。

於2016年啟動的業務結構優化與戰略轉型，在過去兩年取得實質性進展，我們致力成為中國領先的產業資源共享平台，構建產業投資、規劃建設、招商運營、企業服務為主導的核心能力，為用戶提供基於信息化、智能化的全生命週期產業園區運營解決方案。2017年，本集團業務收入人民幣2,692.9百萬元，較2016年增長3.8%，產業園空間服務業務佔比69.1%，產業園運營服務佔比16.8%，設計與建造服務佔比14.1%。我們已經搭建起為入園企業提供全生命周期、全產業鏈主題產業園空間服務運營服務的完整體系。智慧城市、創新創業服務、設計採購施工（「EPC」）一體化設計建造服務、產業投資等新的支點業務正日趨成熟，將成為本集團未來業務新的利潤增長點。

經營業績

本集團於2017年實現收入約人民幣2,692.9百萬元，較2016年增長3.8%，實現除稅前利潤人民幣829.5百萬元和年度淨利潤人民幣485.7百萬元。本公司擁有人應佔溢利約為人民幣446.3百萬元，與2016年同期相比增長3.3%。本集團核心淨利潤(不包括來自投資性物業的除稅後公允價值收益)約為人民幣300.8百萬元，與2016年同期相比降低10.2%。本公司擁有人應佔權益增長5.5%至人民幣6,003.5百萬元。每股資產淨值達人民幣0.78元，與2016年同期相比增長2.6%。

業務分部分析

截至2017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，是中國領先的主題產業園區開發、運營服務企業。本集團按照業務線(產品及服務)管理其業務。於2017年12月31日，本集團擁有以下四個分部：(i)產業園空間服務業務(包括產業園空間服務銷售、配套住宅銷售，以及產業園租賃)；(ii)產業園運營服務(包括物業管理服務、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)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)；及(iv)產業投資(與各主題園區產業相關的戰略投資業務)。

一、 產業園空間服務

本集團2017年產業園空間服務業務收入為人民幣1,862.0百萬元，較2016年降低9.3%。其中，產業園銷售收入人民幣1,721.9百萬元，較2016年同期增長17.7%，結轉收入面積27.9萬平方米，與往年同期相比增長15.3%，主要由於合肥金融港項目、創意天地項目、青島國際海洋信息港項目2017年銷售情況良好。產業園租賃收入人民幣108.1百萬元較2016年同期增長29.0%，租賃面積28.0萬平方米，出租率達到81.0%以上。配套住宅物業實現銷售收入人民幣32.0百萬元，收入較去年下降93.7%，是因為本集團主要的住宅物業銷售麗島2046項目於2016年已基本銷售完畢，2017年未新增住宅物業項目。

1、 產業園銷售業務

1.1 自有產業園銷售情況

於2017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、瀋陽與鄂州，其中位於合肥的項目實現銷售收入為人民幣641.9百萬元，佔產業園銷售收入的37.3%，位於鄂州的項目實現銷售收入為人民幣206.2百萬元，佔產業園銷售收入的12.0%，位於青島的項目實現銷售收入人民幣173.3百萬元，佔產業園銷售收入的10.1%。武漢以外城市項目的銷售額佔比高達66.3%，較上年進一步提升，由此可見，我們在全國其他重要城市的產業園物業銷售的發展已獲得客戶認可。

產業園物業銷售收入的增長，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；及(2)本集團針對客戶需求採取靈活適宜的招商策略。

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2017年，產業園區新開工面積合計52.1萬平方米，較2016年的開工面積24.1萬平方米增長161.8%，竣工面積22.2萬平方米，較2016年的竣工面積56.2萬平方米降低60.5%。在建面積於2017年末合計共約62.7萬平方米。

1.3 土地儲備

截至2017年12月31日，本集團在武漢、青島、合肥、沈陽、西安、溫州、北海，鄂州、黃石、黃岡、澄邁等城市實現優質土地儲備420.1萬平方米，為未來產業園銷售業務提供持續保障。

2、 產業園區租賃

於2017年，產業園的租賃收入增長29.0%，單位平均租金增長82.9%，自持優質物業的面積達到28.0萬平方米，租賃面積達22.7萬平方米，出租率達到81.0%以上，為本集團提供了穩定可持續現金流，進一步完善了產業園空間服務方式，品牌效應得到不斷提升。

二、 產業園運營服務

於2017年，本集團產業園運營服務收入為人民幣451.4百萬元，與2016年同期相比上漲21.6%。

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。從結構上看，物業管理服務收入佔比達到64.6%，區域供熱製冷服務佔16.1%，是目前園區運營服務收入的主要來源。

1、 物業管理服務

於2017年，本集團的物業管理服務收入為人民幣291.7百萬元，與2016年同期相比增長21.8%。其中，為產業園項目提供的物業管理服務收入佔比43.4%，為集團以外項目提供的物業管理服務收入佔比72.0%。客戶包括：普洛斯中國、中國移動及有關政府機構。於2017年內，物業管理服務面積達1,761.9萬平方米，其中企業客戶服務面積佔比54.4%。

於2017年，本集團加速物業資訊化建設，利用物聯網、BIM三維視覺化技術、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。通過感測器、物聯網和運營管理軟件、平台的綜合運用，麗島物業已經初步建立起智慧園區的管理模式。i麗島軟件已實現在管住宅項目全面覆蓋，註冊人數超過總入住人數的50.0%，實現APP線上繳費200萬元；EMS系統實現75個專案、13個職能部門全覆蓋，3,550名麗島人全面使用。智慧園區系統在合肥金融港、創意天地、麗島物業三個項目試點，共減員14人。

2、能源服務

於2017年，本集團的能源服務(DHC)收入為人民幣72.5百萬元。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布局。2017年中電節能憑藉獨特的系統智能控制技術優勢，新增5個區域能源專案布局，是該公司組建以來獲得新項目最多的一年，同時經營方式更加多樣化，2017年中電節能擁有自行開發的節能控制系統等19個實用新型，7個發明專利，3個軟件著作權。

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市場的領導者。

3、智慧園區服務

於2017年，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，集團智能園區事業部正式成立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。2017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，為市場化輸出設施設備線下一體化運營服務做準備。

4、孵化器與共享辦公服務

於2017年，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。於2017年，實現營業收入人民幣19.6百萬元。

截至2017年12月31日，已在全國11個城市布局25個創客星站點，包括武漢、北京、天津、青島、合肥、北海、西安、東營、延安、黃石、鄂州等城市，規模達到31.5萬平方米，工位規模達到26,948個。其中武漢創意天地站點、青島國際海洋信息港站點和黃石站點被評為國家級孵化器。25個創客星站點中，14個位於武漢市，提供15,404個工位，平均出租率90.0%以上，累計服務團隊800家，其中進入A輪團隊5家，天使輪團隊12家，種子輪團隊30家，聚集各類創新創業者共20,000餘人。

通過PC、手機應用程式、微信小程序多入口打造，形成智能應用層、管理服務層、用戶應用層完善的線上平台。創客星手機應用程式的用戶活躍度在25%以上。

5、 園區金融服務

於2017年，本集團控股子公司—武漢零度創業投資管理有限公司(「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、智能製造、醫療大數據、軍民融合、集成電路和文創娛樂六個投資方向，新組建了武漢譽達通創業投資基金、武漢東湖零度文化創意創投基金兩支股權投資基金，資產管理規模已達人民幣35.0億元，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。於2017年，連同相關政府及其他投資機構發起設立多支基金，總規模超過人民幣28億元。於2017年，本集團發起並組織第二期「億隻獨SHOW」創業大賽，為創業孵化服務積累資源，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2017年，本集團已與深圳九明珠信息科技有限公司、武漢道森傳媒股份有限公司、武漢領普科技有限公司等21家公司簽訂投資協議，協議總金額達人民幣1.4億元。

2017年，我們收購並重組了成長信用擔保公司，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。2017年新增放款業務13筆、規模達人民幣132.0百萬元，實現人民幣收入10.1百萬元。

2017年，本集團還參與發起了互助保險社—安寧人壽的發起工作，安寧人壽是致力於為國有企業職工及親屬提供涵蓋養老、健康、意外等保險保障在內的全面風險管理服務，打造專業化、差異化、特色化的相互保險組織。

6、 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6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15個，其中2017年新增6個項目。2017年實現產值人民幣67.2百萬元，實現收入人民幣32.8百萬元。

紫緣酒店不斷開拓渠道，以展示、體驗的模式開展品牌行銷推廣，打造創意酒店形象，2017年完成年度銷售收入人民幣10.5百萬元，全年通過對客房預訂管道的綜合收益管理，年平均住房價達到人民幣489元／房晚；年平均住房率達到50.8%。

7、 其他產業園運營服務

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，增強客戶粘性。

三、設計與建造服務

1、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台。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，正著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。

於2017年，政府採購服務、EPC一體化設計建造服務收入為人民幣345.3百萬元，較2016年增長121.2%。

2、項目管理諮詢服務

項目管理諮詢業務是集團戰略資源整合與業務拓展系統的「龍頭」，以完全「輕資產」的模式為集團在全國範圍內搭建本公司產業生態體系、為更多的城市和企業提供綜合化運營服務提供持續的動力之源。2017年集團以「多規合一、實操推演、系統帶動」為特徵的諮詢業務蓬勃發展，為重慶、延安、東營、合肥、南昌、徐州、信陽、莆田、衡水等多個城市實施創新驅動發展戰略提供的專業服務，既拓寬了戰略視野、為後期選擇性開展優秀產業園項目佈局奠定基礎；也取得了良好的協同效應，帶動產業園園區運營業務加快發展。2017年，集團諮詢業務收入超過人民幣34.2百萬元，較2016年實現2.5倍以上增長。

四、產業投資

於2016年底及2017年初，本集團投資組建華大北斗，並在2017年對慧聯無限追加戰略投資，並以股權投資方式投資瑞章科技有限公司(瑞章科技)，與北京友普信息技術有限公司合資成立橫琴中電友普雲數據有限公司(「橫琴中電友普」)，旨在為本集團未來在物聯網、智慧城市領域服務更廣泛客戶建立堅實產業技術基礎。

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。多年從事大規模集成電路設計的深厚積澱與成功經驗，使得華大北斗在GPS/BD導航芯片的基帶與射頻設計、算法研究、產品化解決方案上擁有紮實的基礎，自主設計的GPS/BD多通道衛星導航芯片具有高靈敏度，高集成化，具備二次開發等特點，可廣泛用於車輛導航、位置感知、精確授時等領域。

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，是國內首批從事基於LoRa的LPWAN核心產品研發的企業，在LPWAN方面形成了擁有自主智慧財產權的從端到端組網的全套開道產品，這些開道產品經過中國國家無線電委員會准入備案，符合無線電通訊標準，並獲得了20多項發明專利或軟體著作權，目前已被園區物聯網、安防、能源、家居等10餘個行業，70個項目所採用，2017年慧聯無限投資價值得到大幅提升，新一輪融資獲得IDG投資機構的領投，該公司投前估值超人民幣4億元，已正式簽訂投資合同，有望在未來2到3年成長為獨角獸企業。

瑞章科技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，主營有任務集中在智能零售、智能物流、智能製造、智能安防與智能圖書五個領域。

橫琴中電友普是創新性的電子科技基礎設施服務供應商，提供HIT、IDC託管運維、託管帶寬、私有雲管理與公有雲服務，在細分行業電子商務、互聯網+智能製造及指靜脈識別3大領域提供專業解決方案。

2018年展望

市場環境

2018年是貫徹落實「十九大」精神，走向新時代的開局之年，也是本集團創新發展的重要機遇期，宏觀形勢對本集團轉型發展整體十分有利。面對新的發展形勢和要求，我們在充分肯定成績的同時，也必須清醒認識到發展不平衡、不充分的問題依然沒有徹底改觀。發展水準與股東的要求還有一定距離，還需要在未來的發展中加快解決。2018年，我們要進一步認真學習「十九大」精神，深入貫徹CEC集團體系性變革和高品質發展佈署要求，以產業資源共享雲平台建設為戰略目標。

集團策略

業務模式創新實現營收的突破性增長

上海、珠海、長沙、寧波等新項目將在2018年集中上市，通過集團資源的優化配置激發區域公司的活力，確保新項目在2018年實現戰略性開局，成為當地產業園區典範。武漢、合肥、青島、瀋陽、西安等城市的既有項目在合理安排工程與營銷進度的前提下，開發業務收入實現穩定增長。

「十九大」「新時代」基調確定後，2018年是各地方政府規劃建設新的創新要素聚集載體的關鍵一年，我們從產業規劃、項目策劃到建設運營全生命週期服務業務將迎來強勁的市場需求。2018年，我們繼續推行組織內機制全面創新，激發團隊活力，形成不同類型的諮詢管理服務模式，實現營收突破性增長的同時，進一步提升我們在中國產業資源整合與服務領域的影響力。

謀求核心城市新的戰略佈局

深圳、廣州、武漢等一線、1.5線城市聚集了大量高素質創新型人才、眾多創新技術企業，更優質的產業配套環境與平台資源。我們相信，新經濟、新產業集群將率先在這些城市衍生發展，展示出旺盛的生命力。我們將以積極開放的態度，與產業園區開發運營商、商業綜合體開發商、房地產企業、實業企業開展多層次的合作，快速穩健的在核心城市佈局新項目。此外，我們還將綜合運用已積累的產業生態資源，多管道連結客戶，多角度解決客戶需求，實現現有業務口以點帶面在新區域的戰略佈局，為未來3至5年公司發展積累土地、產業與客戶資源。

積極構建更具活力的產業生態體系

2017年我們通過股權投資、風險投資、基金投資等多種方式投資多家物聯網、雲計算、智能應用領域具有潛在成長性的優質企業，初步構建起智能化、信息化的建築空間與資料空間並行的雙空間架構的園區服務能力。2018年，我們將繼續以零度資本為主要平台，借助中金資本運營有限公司、北京汽車集團產業投資有限公司等專業投資機構的力量，發掘、吸收電子信息、互聯網、智慧城市、智能應用領域優質企業，構建更具活力和競爭力的產業生態體系。

財務回顧

收入

本集團的收入源自產業空間服務、產業園運營服務收入及設計與建造服務收入。於2017年，本集團的年度收入為人民幣2,692.9百萬元，較2016年同期增加人民幣98.2百萬元，增長3.8%。於2017年，收入主要來自產業園空間服務收入及產業園運營服務收入。

下表載列本集團按經營分部劃分的收入：

	2017年 收入 人民幣千元	截至12月31日止年度		佔總額%
		佔總額%	2016年 收入 人民幣千元	
產業園空間服務	1,861,972	69.1	2,053,945	79.2
產業園銷售	1,721,922	63.9	1,463,163	56.4
產業園租賃	108,055	4.0	83,771	3.3
配套住宅銷售	31,995	1.2	507,011	19.5
產業園運營服務	451,431	16.8	371,288	14.3
物業管理服務	291,711	10.8	239,478	9.2
能源服務	72,542	2.7	53,668	2.1
其他	87,178	3.4	78,142	3.0
設計與建造服務	379,496	14.1	169,468	6.5
總計	<u>2,692,899</u>	<u>100.0</u>	<u>2,594,701</u>	<u>100.0</u>

產業園空間服務

本集團2017年產業園空間服務收入為人民幣1,862.0百萬元，較2016年降低9.3%，產業園空間服務業務收入的降低，表明本集團轉型戰略卓有成效。其中，產業園銷售收入人民幣1,721.9百萬元，較2016年同期增長17.7%，結轉收入面積27.9萬平方米，與往年同期相比增長15.3%，主要來自2017年合肥金融港項目和武漢創意天地項目的銷售。產業園租賃收入人民幣108.1百萬元，增長29.0%，租賃面積22.7萬平方米，出租率達到81.0%以上。配套住宅實現銷售收入人民幣32.0百萬元，收入較去年下降93.7%，是因為本集團主要的住宅物業銷售麗島2046項目於2016年已基本銷售完畢，2017年未新增住宅物業項目。

產業園運營服務

於2017年，本集團園區運營服務收入為人民幣451.4百萬元，與2016年同期相比上漲21.6%。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，物業服務、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。產業園運營服務收入的增長主要是本集團提供的物業管理服務面積增加，物業管理服務收入增長21.8%所致。

設計與建造服務

於2017年，本集團園區設計與建造服務收入為人民幣379.5百萬元，與2016年同期相比上漲123.9%。主要原因是(i)本集團下屬公司溫州中電聯合市政基礎設施有限公司對外提供建造管理服務收入；及(ii)項目諮詢管理收入增加所致。

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2017年，本集團的銷售成本為人民幣1,705.8百萬元，較2016年同期減少人民幣77.3百萬元。截至2016年及2017年12月31日止年度，本集團的銷售成本約佔本集團收入的68.7%和63.3%。

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2017年，本集團的已售物業成本為人民幣1,054.6百萬元，較2016年同期減少人民幣307.3百萬元，減少22.6%，主要由於創意天地項目與麗島2046項目於2016年完成決算，當年補提以前年度成本所致。截至2016年及2017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76.4%和61.8%。

毛利及毛利率

由於上述原因，於2017年，本集團的整體毛利為人民幣987.1百萬元，較2016年同期增加人民幣175.5百萬元。整體毛利率為36.7%，相比去年毛利率31.3%增加5.4個百分比。

其他收入及(損失)／收益－淨額

於2017年，本集團的其他收入及(損失)／收益－淨額為虧損人民幣22.3百萬元，而2016年同期為收益人民幣214.2百萬元，主要是(i)2017年出售合營企業廣西中電未來投資置業有限公司全部股權產生的損失；(ii)2017年本集團的聯營公司海南軟件園增資擴股對本集團所產生的持股攤薄收益；(iii)項目當地多個政府部門的補助由2016年的人民幣86.1百萬元減少人民幣68.6百萬元至2017年的人民幣17.5百萬元。

銷售及分銷開支

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

於2017年，本集團的銷售及分銷開支為人民幣81.3百萬元，較2016年同期減少人民幣3.2百萬元，主要由於本集團在保證經營業績的同時積極控制廣告宣傳支出。截至2016年及2017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3.3%及3.0%。

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2017年，本集團的年內行政開支為人民幣258.4百萬元，較2016年同期增加人民幣6.4百萬元，主要由於本集團2017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2016年及2017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9.7%及9.6%，行政開支基本保持平穩。

投資物業公允價值收益

於2017年，本集團的投資物業公允價值變動收益為人民幣246.6百萬元，較2016年同期增加人民幣67.0百萬元，主要由於本集團本年新增的投資性物業面積相比去年新增的投資性物業面積增加所致。

截至2016年及2017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23.6%及29.7%。公允價值收益佔年度利潤的比重增長主要由於本集團核心業務利潤減少以及公允價值變動收益增加所致。

財務收入

於2017年，本集團財務收入為人民幣50.2百萬元，較2016年同期增加人民幣3.4百萬元，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2017年，本集團財務成本為人民幣117.7百萬元，與去年同期相若。

分佔聯營公司利潤

於2017年，本集團分佔聯營公司利潤為人民幣22.4百萬元，而2016年同期為應佔聯營公司虧損人民幣37.0百萬元，本年主要來自本集團分佔聯營公司海南軟件園及慧聯無限的利潤。

分佔合營企業利潤

本集團於截至2017年12月31日止年度的分佔合營企業利潤為人民幣2.8百萬元，主要包括本集團分佔橫琴中電友普的利潤。

所得稅開支

於2017年，本集團所得稅開支為人民幣343.8百萬元，較2016年同期增加人民幣52.3百萬元，主要原因為：(i)中國土地增值稅開支增加人民幣25.0百萬元；(ii)中國企業所得稅開支增加人民幣46.6百萬元；及(iii)遞延稅項開支減少人民幣19.3百萬元。2016年度及2017年度，本集團的有效稅率分別為38.3%及41.4%。

本公司持有人應佔之利潤及核心利潤淨額

由於上述原因，於年內本集團擁有人應佔利潤為人民幣446.3百萬元，較2016年同期增加人民幣14.3百萬元，然而，扣除來自投資性物業的除稅後公允價值收益，於2017年的核心利潤淨額為約人民幣300.8百萬元，較2016年同期降低10.2%。

每股基本盈利

每股基本盈利則由2016年的人民幣7.18分減少至2017年的人民幣5.74分，乃由於本集團於2016年重組配售完成後，2017年加權平均股份數目較2016年加權平均股份數目增加所致。

財務狀況

開發中物業

於2017年12月31日，本集團的開發中物業的賬面值為人民幣1,969.3百萬元，較2016年12月31日增加人民幣486.0百萬元，主要是西安產業園項目和溫州產業園項目當期新增。

持有待售竣工物業

於2017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2,296.8百萬元，較2016年12月31日減少人民幣638.8百萬元，主要由於本集團年內新增竣工項目金額低於年內所銷售物業成本的金額。

貿易及其他應收款項

於2017年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項為人民幣1,944.8百萬元，較2016年12月31日增加人民幣279.9百萬元，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2017年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項為人民幣2,213.2百萬元，較2016年12月31日增加人民幣502.0百萬元，主要因為本集團2017年新開工面積的增加，導致相關應付工程項增加。

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。

2017年，本集團經營活動現金淨流入為人民幣278.1百萬元，主要是本集團銷售創意天地、光谷聯合科技城(鄂州)項目、青島光谷國際海洋港、青島研創中心、合肥金融港項目、光谷聯合科技城(瀋陽)項目的現金流入。

2017年，集團來自融資活動的現金淨流入為人民幣652.7百萬元。於2017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2016年12月31日的2.24增加至2017年12月31日的2.34，主要由於本集團本年收入增加，貿易及其他應收款和銀行存款均有所增加。

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2016年12月31日的18.9%上升至2017年12月31日的19.10%，主要由於期末現金增幅大於計息債務，且當期經營積累導致總權益增加。

債項

於2017年12月31日，本集團尚未償還債項總額為人民幣3,976.3百萬元，較2016年12月31日增加人民幣746.4百萬元。

於2017年12月31日，未動用銀行融資為人民幣580.0百萬元及未動用其他借款為人民幣1,610.0百萬元。

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2016年12月31日及2017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884.6百萬元及人民幣770.6百萬元。

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2017年12月31日約人民幣9,149.5百萬元，於2016年12月31日則為人民幣7,994.8百萬元。於2016年12月31日及2017年12月31日，本集團現金及現金等價物總額分別約人民幣1,812.6百萬元及人民幣2,133.6百萬元。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2017年12月31日約人民幣3,903.7百萬元，於2016年12月31日則為人民幣3,582.2百萬元。

於2017年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣5,245.8百萬元，於2016年12月31日則為人民幣4,440.8百萬元。本集團的流動資產淨值上升，主要因為本公司因發行中期票據及與控制性權益的交易導致現金增加以及銷售的增加導致貿易應收款及其他應收款增加。

資本開支及資本承擔

本集團的資本開支自2016年的人民幣145.0百萬元減少人民幣108.0百萬元至2017年的人民幣37.0百萬元。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。

於2016年12月31日及2017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807.4百萬元及人民幣1,310.2百萬元。

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2017年11月1日，本公司與天津濱海高新技術產業開發區塘沽海洋高新技術開發區管理委員會（「塘沽海洋」）訂立合作協議。根據合作協議，本公司與塘沽海洋同意成立合營公司，合營公司之註冊資本將為人民幣500.0百萬元（相當於約588.0百萬港元），該公司將由附屬公司（本公司之全資附屬公司）及塘沽海洋之全資附屬公司分別擁有60.0%及40.0%權益。

根據合作協議，本公司與塘沽海洋亦將成立基金，基金注資總額將為人民幣500.0百萬元（相當於約588.0百萬港元），其中本集團及塘沽海洋各自將出資30.0%，即人民幣150.0百萬元（相當於約176.0百萬港元），而餘下40.0%，即人民幣200.0百萬元（相當於約235.0百萬港元）將來自社會資金。該基金主要投資合營公司將予開發之產業園內的優質科技企業。

截至2017年12月31日止年度後，概無影響本集團之重大事項。

重大出售事項

於2017年1月25日，本公司及中電光谷聯合有限公司（前稱三A銀信投資有限公司）（作為賣方）與卓越置業集團有限公司及中國電子科技開發有限公司（「中電科技」）就有條件買賣中電科技的50.0%股權訂立股權轉讓協議，代價為人民幣350.0百萬元。

於2017年8月17日，該事項已經完成。交易完成後，中電科技繼續為本公司之附屬公司。

年度結束後發生的重大影響事件

於2017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2017年12月31日，本集團聘有6,360名全職僱員。截至2017年12月31日止年度，本集團的員工成本約為人民幣380.7百萬元。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責任。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2017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1,120.0百萬元的資產抵押，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2017年12月31日的尚未償還金額為人民幣3,976.3百萬元。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

於2017年，本公司於聯交所回購合共299,920,000股股份，總代價為219,299,560港元。所有有關回購股份已於其後註銷⁽¹⁾。

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)	
2017年6月	33,304,000	0.75	0.67	23,878,280
2017年7月	30,932,000	0.76	0.70	23,088,720
2017年8月	39,412,000	0.73	0.68	27,384,120
2017年9月	13,540,000	0.76	0.71	10,018,640
2017年10月	45,780,000	0.76	0.73	34,198,520
2017年11月	103,372,000	0.76	0.71	76,252,120
2017年12月	33,580,000	0.75	0.71	24,479,160
合計	<u>299,920,000</u>	<u>0.76</u>	<u>0.67</u>	<u>219,299,560</u>

除上文所披露者外，於截至2017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。

附註：

- (1) 於2017年7月26日、2017年12月29日及2018年1月10日分別註銷64,236,000股、222,440,000股和13,244,000股股份。
- (2) 於2018年1月10日，1,300,000股普通股已作購回，但截至目前該等股份尚未註銷。

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2017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。

本公司採納了聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）的原則及守則條文為本公司企業管治常規之基礎。企業管治守則自本公司上市後生效並適用於本公司。於年內，除本公司的董事長和總裁職位均由黃立平先生擔任外，本公司一直遵守企業管治守則所有守則條文。

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，權力與權限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公司整體情況後，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2017年1月1日至本公告之日，本公司董事資料變更如下：

本公司非執行董事張傑先生於2017年1月獲委任為中國人民政治協商會議第七屆三亞市委員會常務委員會委員。

本公司非執行董事王秋菊女士於2017年12月離任深圳市桑達實業股份有限公司(深圳股份代號：000032)監事委員會成員。

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2017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註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字核對一致。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2017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2018年6月14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2017年12月31日止年度末期股息，按每股股份2.00港仙(折合約人民幣1.67分)，合共約154.0百萬港元(折合約人民幣128.7百萬元)(基於本公告日期的7,700,080,000股已發行股份)，分派予於2018年6月22日名列本公司股東名冊的股東，並需於應屆股東周年大會上獲股東批准。建議派發末期股息預期於2018年7月4日或之前分派予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定本公司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2018年6月11日至2018年6月14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。為符合資格出席應屆股東周年大會並於會上投票，股東須於2018年6月8日下午四時三十分前將所有本公司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。

為確定本公司股東獲分派末期股息的資格，本公司亦將於2018年6月21日至2018年6月22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應屆股東周年大會上決議及進行投票的末期股息，股東須於2018年6月20日下午四時三十分前將所有本公司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2017年年報

本公告將刊發於本公司網站 (<http://www.ceovv.com>) 及聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)。2017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

2018年3月22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；非執行董事蘆俊先生、王秋菊女士、向群雄先生及張傑先生；以及獨立非執行董事齊民先生、梁民傑先生及張樹勤女士。