

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。



产业资源共享平台

**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2021年12月31日止年度的全年業績公告**

### 2021年業績摘要

- 2021年度，本集團實現收入總額人民幣4,530.6百萬元，相比上年增長48.6%；實現本公司持有人應佔利潤人民幣640.2百萬元，相比上年增長37.9%，業績的大幅增長體現了「十四五」開局之年的轉型成效。
- 2021年度，本集團大力推行「敏捷定制」方法論、組織供應鏈金融方案，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155.7百萬元，經營活動現金流近三年持續為正。
- 2021年度，本集團新增儲備重慶、綿陽、南通等城市的5個優質產業園項目。截止報告期末，本集團在成都、長沙、上海、武漢及天津等多個城市擁有優質產業園用地儲備約711.8萬平方米。
- 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2021年12月31日，本集團總銀行借款和應付債券為人民幣5,360.1百萬元，較去年底減少了人民幣250.1百萬元，資產負債率仍嚴格控制在60%。同時，受惠於融資結構調整等因素，與2020年的平均借貸成本5.4%相比，2021年的平均借貸成本降低至5.1%。
- 本集團一貫遵循持續、穩定的利潤分配政策，董事會建議派付截至2021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2.03分)，合共約為189.4百萬港元(約相等於人民幣154.0百萬元)。

中電光谷聯合控股有限公司(「本公司」或「公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「中電光谷」)截至2021年12月31日止年度(「報告期」)的經審核合併財務業績及與2020年經審核合併財務業績比較數字如下。

## 本集團之合併財務業績

### 合併損益表

		截至12月31日止年度	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	3	4,530,568	3,048,618
銷售成本	5	(3,232,603)	(2,110,808)
<b>毛利</b>		<b>1,297,965</b>	937,810
其他收入及收益－淨額	4	485,272	268,248
銷售及分銷開支	5	(129,577)	(113,638)
行政開支	5	(450,097)	(310,296)
財務及合約資產之減值虧損淨額	5	(76,119)	(21,117)
投資物業公允價值收益	11	51,081	85,726
<b>經營利潤</b>		<b>1,178,525</b>	846,733
財務收入	6	77,462	78,334
財務成本	6	(271,096)	(240,484)
財務成本淨額		(193,634)	(162,150)
分佔聯營公司利潤	7	76,158	124,818
分佔合營企業利潤		23,834	7,512
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>1,084,883</b>	816,913
所得稅開支	8	(472,273)	(276,445)
<b>年度利潤</b>		<b>612,610</b>	540,468
<b>以下應佔年度利潤：</b>			
－本公司擁有人		640,203	464,340
－非控股權益		(27,593)	76,128
<b>年度利潤</b>		<b>612,610</b>	540,468
<b>本公司普通權益持有人應佔每股盈利：</b> 基本及攤薄(人民幣分)	9	<b>8.45</b>	6.13

上述合併損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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年度利潤	612,610	540,468
其他全面收益：		
或會重新分類至損益的項目：		
— 匯兌差額	<u>(2,695)</u>	<u>(23,402)</u>
年度其他全面收益，扣除稅項	<u>(2,695)</u>	<u>(23,402)</u>
年度全面收益總額	<u>609,915</u>	<u>517,066</u>
以下應佔年度全面收益總額：		
— 本公司擁有人	637,508	440,938
— 非控股權益	<u>(27,593)</u>	<u>76,128</u>
年度全面收益總額	<u>609,915</u>	<u>517,066</u>

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	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		426,200	435,971
使用權資產	10	98,063	67,478
投資物業	11	5,091,625	4,697,854
無形資產		57,442	57,342
於聯營公司之投資	7	1,963,666	1,883,044
於合營企業之投資		161,956	190,103
透過損益按公允價值計量之財務資產		693,237	572,006
貿易及其他應收款項	15	414,731	380,593
遞延所得稅資產		79,927	72,258
		<u>8,986,847</u>	<u>8,356,649</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	12	3,904,555	2,796,527
持有待售竣工物業	13	2,707,251	3,198,710
存貨及訂約在建工程	14	91,187	71,540
貿易及其他應收款項	15	1,941,971	1,936,993
即期所得稅資產		111,867	45,919
透過損益按公允價值計量之財務資產		194,974	45,095
合約資產		920,085	639,670
原始期限超過三個月之銀行存款		56,300	21,516
受限制現金		237,547	188,460
現金及現金等價物		2,155,136	2,124,958
		<u>12,320,873</u>	<u>11,069,388</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債		507,875	382,995
貿易及其他應付款項	16	4,532,253	3,279,130
公司債券	17	258,097	1,334,501
銀行及其他借款	18	3,117,511	3,061,350
租賃負債	10	82,992	81,518
即期所得稅負債		551,338	526,125
遞延收益之流動部分		77,983	62,566
		<u>9,128,049</u>	<u>8,728,185</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,192,824</u>	<u>2,341,203</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>12,179,671</u>	<u>10,697,852</u>
<b>非流動負債</b>			

		於12月31日	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行及其他借款	18	1,984,469	1,214,345
租賃負債	10	479,399	458,148
遞延所得稅負債		508,633	462,467
遞延收益之非流動部分		701,847	563,096
		<u>3,674,348</u>	<u>2,698,056</u>
<b>資產淨值</b>		<b><u>8,505,323</u></b>	<b><u>7,999,796</u></b>
<b>權益</b>			
股本	19	623,048	623,048
庫存股	19	(121,056)	(121,056)
儲備		2,947,927	2,963,354
保留盈利		3,941,505	3,415,452
		<u>7,391,424</u>	<u>6,880,798</u>
本公司擁有人應佔權益總額		<u>7,391,424</u>	<u>6,880,798</u>
非控股權益		<u>1,113,899</u>	<u>1,118,998</u>
		<u>8,505,323</u>	<u>7,999,796</u>
<b>總權益</b>		<b><u>8,505,323</u></b>	<b><u>7,999,796</u></b>
<b>總權益及非流動負債</b>		<b><u>12,179,671</u></b>	<b><u>10,697,852</u></b>

上述合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

# 合併財務報表附註

## 1 一般資料

中電光谷聯合控股有限公司(「**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。

## 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透過損益按公允價值計量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2021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：

- 利率基準改革－第2階段－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7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)

## 2.14 尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋

若干已頒佈之新訂會計準則及詮釋無須於截至2021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)	流動或非流動負債的分類	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表的呈列—按有期貨 款的借款人分類	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	2023年1月1日
國際會計準則第12號 (修訂本)	與單一交易產生的資產及負 債有關的遞延稅項	2023年1月1日
國際會計準則第37號 (修訂本)	繁重合約—履行合約之成本	2022年1月1日
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
國際會計準則第16號 (修訂本)	擬定用途前所得款項	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
經修訂會計指引第5號	一般控制權合併的合併會計 處理	2022年1月1日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營 企業之間進行的資產銷售 或注資	待定

並無預期將會於當前或未來報告期及於可預見未來交易中對實體造成重大影響且尚未生效之其他準則。

### 3 收入及分部資料

本集團按業務線(產品和服務)管理其業務。本集團已識別三個分部，即園區運營服務、園區開發服務及產業投資。

於2021年12月31日，本集團擁有以下三個分部：

- 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。
- 園區開發服務：此分部開發及銷售園區及配套物業。
- 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2021年12月31日止年度，管理層認為根據國際財務報告準則第8號，此分部並非可呈報分部。

#### (a) 分部業績

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

分部間銷售的定價乃參照就同類訂單向外部人士收取的價格而釐定。

於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2021年12月31日止年度

	園區運營服務 人民幣千元	園區開發服務 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	3,219,088	2,568,288	–	5,787,376
– 於某一時間點	114,037	2,046,459	–	2,160,496
– 隨時間確認	3,105,051	521,829	–	3,626,880
來自其他來源的收入				
– 租金收入	343,542	–	–	343,542
分部收入	3,562,630	2,568,288	–	6,130,918
分部間收入	(1,413,173)	(187,177)	–	(1,600,350)
來自外部客戶的收入	<u>2,149,457</u>	<u>2,381,111</u>	<u>–</u>	<u>4,530,568</u>
分部業績	<u>274,947</u>	<u>605,372</u>	<u>331,741</u>	<u>1,212,060</u>
折舊及攤銷	<u>(56,657)</u>	<u>(27,435)</u>	<u>(524)</u>	<u>(84,616)</u>

截至2020年12月31日止年度

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

(b) 分部業績與年度利潤對賬

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分部業績	1,212,060	869,652
投資物業公允價值收益	51,081	85,726
分佔合營公司利潤	23,834	7,512
分佔聯營公司利潤	76,158	124,818
財務收入	77,462	78,334
財務成本	(271,096)	(240,484)
折舊及攤銷	(84,616)	(108,645)
所得稅開支	(472,273)	(276,445)
	<u>612,610</u>	<u>540,468</u>

(c) 按性質分類有關本集團收入的資料：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>園區運營服務</b>		
設計及建築服務	726,704	440,544
物業管理服務	759,455	623,435
園區物業租賃	290,731	219,326
能源服務	120,298	85,363
團體餐飲與酒店服務	104,501	79,027
其他	147,768	150,254
	<u>2,149,457</u>	<u>1,597,949</u>
<b>園區開發服務</b>		
園區及配套物業銷售	2,381,111	1,450,669
	<u>4,530,568</u>	<u>3,048,618</u>

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

本集團擁有大量客戶，概無客戶貢獻本集團10%或以上的收入。

#### 4 其他收入及收益－淨額

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
由於一間聯營公司的投資轉撥至透過損益按公允價值計量之財務資產的收益淨額	276,659	–
政府補助金	117,642	121,322
視作部分出售的收益	50,394	9,919
出售部份聯營公司的收益	37,433	36,223
透過損益按公允價值計量之財務資產公允價值收益	6,451	43,960
出售物業、廠房及設備的收益淨額	884	93
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)/收益	(224)	128
清算合營企業的虧損	(2,899)	–
出售投資物業的(虧損)/收益	(7,772)	40,917
其他	6,704	6,001
	<u>485,272</u>	<u>268,248</u>

#### 5 按性質劃分的開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已售物業成本	1,556,392	824,087
僱員福利開支	765,126	541,859
產業園營運外判成本	660,164	579,922
建造服務成本	594,722	371,266
折舊	78,356	104,250
財務及合約資產的減值虧損淨額	76,119	21,117
其他專業服務費用	33,497	29,701
廣告成本	19,455	16,889
攤銷	6,260	4,395
核數師酬金		
－核數服務	2,200	2,000
－非核數服務	1,079	1,445
其他開支	95,026	58,928
	<u>3,888,396</u>	<u>2,555,859</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	<u>3,888,396</u>	<u>2,555,859</u>

## 6 財務收入及成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行及其他借款利息開支	(355,460)	(350,459)
資本化利息開支	118,266	143,904
租賃負債利息開支	(32,017)	(32,910)
匯兌虧損淨額	(1,885)	(1,019)
財務成本	<u>(271,096)</u>	<u>(240,484)</u>
存款利息收入	63,583	67,549
分租利息收入	6,158	5,044
理財產品收入	5,506	3,509
向關聯方提供之貸款之利息收入	2,215	2,232
財務收入	<u>77,462</u>	<u>78,334</u>
財務成本淨額	<u><u>(193,634)</u></u>	<u><u>(162,150)</u></u>

來自特別為建造物業安排的融資的借款成本乃按介乎4.05%至5.70%（2020年：4.66%至5.94%）的年利率資本化，而其他借款成本則使用5.14%（2020年：5.43%）的平均年利率資本化。

## 7 於聯營公司之投資

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	1,883,044	1,554,483
添置	122,670	277,080
分佔利潤	76,158	124,818
視作部分出售收益	50,394	9,919
出售	(38,927)	(83,108)
轉撥至透過損益按公允價值計量的財務資產	(129,673)	-
其他	-	(148)
於12月31日	<u><u>1,963,666</u></u>	<u><u>1,883,044</u></u>

於2021年12月31日的重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%

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2021年 12月31日 人民幣千元	於2020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>12,061,268</b>	11,329,513
負債	<b>(5,249,311)</b>	(4,020,125)
可識別流動資產淨值	<b>6,811,957</b>	7,309,388
可識別非流動資產及所承擔負債		
資產	<b>4,525,273</b>	3,820,909
負債	<b>(6,197,053)</b>	(6,093,588)
可識別非流動資產淨值	<b>(1,671,780)</b>	(2,272,679)
可識別資產淨值	<b>5,140,177</b>	5,036,709
聯營公司擁有人應佔可識別資產淨值	<b>5,117,178</b>	5,004,568
本集團所持權益	<b>20%</b>	20%
賬面值	<b>1,023,436</b>	1,000,914

## 8 所得稅開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	249,039	162,815
土地增值稅(「土地增值稅」)	161,812	106,437
<b>即期稅項總額</b>	<b>410,851</b>	<b>269,252</b>
遞延稅項：		
— 暫時性差異的產生及撥回	53,722	848
— 預提稅	7,700	6,345
<b>所得稅開支</b>	<b>472,273</b>	<b>276,445</b>

- (i) 根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團毋須繳納該等司法權區的任何所得稅。
- (ii) 由於本集團於2021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2.5%-15%計算。
- (iv) 本集團於中國開發的待售物業乃就土地增值部分按介乎30%至60%的累進稅率徵繳土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃費用、借款成本及所有合資格物業開發開支)計算。

## 9 每股盈利

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

	2021年	2020年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<b>640,203</b>	464,340
已發行普通股的加權平均數(以千股計)	<u>7,574,352</u>	<u>7,574,352</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u><b>8.45</b></u>	<u>6.13</u>

於2021年及2020年並無具潛在攤薄作用的普通股，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 10 租賃

### (i) 於資產負債表確認的金額

資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
投資物業	603,054	562,373
使用權資產		
— 物業	94,880	64,225
— 自土地使用權重新分類	3,183	3,253
	<u>701,117</u>	<u>629,851</u>
租賃負債		
即期	82,992	81,518
非即期	479,399	458,148
	<u>562,391</u>	<u>539,666</u>

下表呈列截至2021年12月31日止年度的使用權資產變動：

	2021年 人民幣千元
於2020年12月31日的結餘	67,478
添置	35,988
折舊／攤銷	<u>(5,403)</u>
年末賬面淨值	<u>98,063</u>

## (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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>使用權資產的折舊支出</b>		
物業	5,333	8,574
土地使用權	70	71
	<u>5,403</u>	<u>8,645</u>
利息開支(計入財務成本)(附註6)	(32,017)	(32,910)
利息收入(計入財務收入)(附註6)	<u>6,158</u>	<u>5,044</u>

於2021年，租賃的現金流出總額為人民幣111,841,000元。

## (iii) 本集團的租賃活動及入賬租賃活動之方法

本集團租賃各種物業。租賃合約一般固定為期3至20年。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款的抵押品。

## 11 投資物業

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日的年初結餘	4,697,854	3,651,261
轉撥自開發中物業及持有待售竣工物業	316,705	378,166
轉撥自物業、廠房及設備	6,660	—
其他添置	355,438	673,398
公允價值變動	51,081	85,726
轉撥至持有待售竣工物業	(175,942)	—
出售	<u>(160,171)</u>	<u>(90,697)</u>
於12月31日的年末結餘	<u>5,091,625</u>	<u>4,697,854</u>

就投資物業於損益內確認的金額

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
自有資產租金收入	221,490	175,365
分租收入	69,241	41,800
產生租金收入的物業的直接經營開支	<u>45,709</u>	<u>22,620</u>

於2021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(2020年：無)。

於2021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1,458,660,000元(2020年：人民幣1,406,600,000元)的投資物業(附註18)。

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

於2021年12月31日，本集團賬面值為人民幣1,431,570,000元(2020年：人民幣1,026,810,000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，一般按季度支付租金。概無依賴指數或利率的可變租賃付款。

## 12 開發中物業

合併財務狀況表內的開發中物業包括：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>預期於一年內竣工待售</b>		
待售的開發中物業	<u>1,337,458</u>	<u>390,961</u>
<b>預期於超過一年後竣工待售</b>		
待售的開發中物業	<u>2,567,097</u>	<u>2,405,566</u>
	<u><b>3,904,555</b></u>	<u><b>2,796,527</b></u>

所有開發中物業均位於中國，並按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

於2021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3,247,351,000元(2020年：人民幣1,561,107,000元)的開發中物業(附註18)。

### 13 持有待售竣工物業

所有位於中國的持有待售竣工物業均按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

於2021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934,840,000元(2020年：人民幣433,304,000元)的持有待售竣工物業。(附註18)

### 14 存貨

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
原材料	2,297	1,397
在產品	19,477	4,645
成品	69,413	65,498
	<u>91,187</u>	<u>71,540</u>

### 15 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>即期部分</b>		
貿易應收款項(a)	955,652	942,519
借予第三方的貸款	549,649	569,350
建築成本及原材料的預付款項	269,684	117,356
預付流轉稅及其他稅項	140,184	119,945
應收票據	32,146	24,586
應收按金	30,984	21,617
借予關聯方的貸款	8,490	20,762
出售一間聯營公司應收代價	-	22,820
其他	112,026	181,914
	<u>2,098,815</u>	<u>2,020,869</u>
<b>非即期部分</b>		
貿易應收款項(a)	369,774	325,877
融資租賃應收款項	40,716	50,367
借予關聯方的貸款	4,162	4,275
借予第三方的貸款	79	74
	<u>414,731</u>	<u>380,593</u>
減：準備撥備	(156,844)	(83,876)
	<u>2,356,702</u>	<u>2,317,586</u>

- (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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1個月內	398,980	246,908
1至3個月內	141,165	195,187
3至6個月內	58,710	66,386
超過6個月	726,571	759,915
	<u>1,325,426</u>	<u>1,268,396</u>

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

本集團採用國際財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損。貿易應收款項的虧損撥備增加人民幣36,531,000元至人民幣75,334,000元。

於本報告期間，其他應收款項的虧損撥備增加人民幣36,437,000元至人民幣81,510,000元。

於2020年及2021年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

## 16 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付賬款及應付票據	2,684,881	2,243,560
應付第三方貸款	631,445	269,445
其他應付稅項	203,235	272,683
應付建築擔保按金	187,378	153,145
應付關聯方貸款	110,579	92,094
應計工資	87,496	61,382
應付利息	49,753	40,085
應付關聯方利息	-	7,777
其他應付款項及應計費用	577,486	138,959
	<u>4,532,253</u>	<u>3,279,130</u>
總計		

於2021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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1個月內	1,692,998	1,230,706
1至12個月	500,748	581,654
超過12個月	491,135	431,200
	<u>2,684,881</u>	<u>2,243,560</u>

於2020年及2021年12月31日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

## 17 公司債券

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	1,334,501	1,280,239
發行債券的所得款項淨額	350,000	1,300,000
利息開支	30,911	72,838
年內已付本金	(1,400,000)	(1,250,000)
已付息票利息	(57,315)	(68,576)
	<u>258,097</u>	<u>1,334,501</u>
於12月31日	<u>258,097</u>	<u>1,334,501</u>
指：		
即期部分	<u>258,097</u>	<u>1,334,501</u>

於2021年1月，本集團發行年期為332日面值人民幣100,000,000元短期票據，按5.60%年利率計息。本集團收取的實際所得款項為約人民幣100,000,000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5.60%。於2021年12月31日，此票據應付利息為零。

於2021年5月，本集團發行年期為270日面值人民幣250,000,000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250,000,000。此票據以人民幣計值並按面值發行。利息乃可派付而本金則將於票據到期時償還。此票據的年度實際利率為5.50%。於2021年12月31日，此票據應付利息的金額為約人民幣8,097,000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5.50%~5.60% (2020年：5.30%~5.50%) 作貼現計算及屬於公允價值層級的第二級內。

## 18 銀行及其他借款

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>即期</b>		
有抵押		
— 銀行及其他借款	681,000	365,000
— 非即期銀行及其他借款即期部分	542,482	905,030
	<u>1,223,482</u>	<u>1,270,030</u>
無抵押		
— 銀行及其他借款	1,730,897	1,768,000
— 非即期銀行及其他借款即期部分	163,132	23,320
	<u>1,894,029</u>	<u>1,791,320</u>
	<u><u>3,117,511</u></u>	<u><u>3,061,350</u></u>

	於12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>非即期</b>		
有抵押		
— 銀行及其他借款	2,233,430	1,958,336
減：非即期銀行及其他借款即期部分	(542,482)	(905,030)
	<u>1,690,948</u>	<u>1,053,306</u>
無抵押		
— 銀行及其他借款	456,653	184,359
減：非即期銀行及其他借款即期部分	(163,132)	(23,320)
	<u>293,521</u>	<u>161,039</u>
	<u><u>1,984,469</u></u>	<u><u>1,214,345</u></u>

截至2021年12月31日止年度，銀行及其他借款按2.50%至6.00%的年利率計息（2020年：2.50%至6.30%）。

本集團的借款須於以下期限內償還：

	於12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
一年內或按要求	3,117,511	3,061,350
一年後但兩年內	849,980	471,276
兩年後但五年內	366,667	448,006
五年後	767,822	295,063
	<u>5,101,980</u>	<u>4,275,695</u>

銀行貸款由具有以下賬面值的下列資產作擔保：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
開發中物業(附註12)	3,247,351	1,561,107
投資物業(附註11)	1,458,660	1,406,600
持有待售竣工物業(附註13)	934,840	433,304
受限制現金	22,319	27,202
	<u>5,663,170</u>	<u>3,428,213</u>

由於貼現構成的影響並非重大，因此借款的公允價值與其賬面值相若。公允價值乃基於將現金流量按借款率5.07% (2020年：5.12%) 作貼現計算及屬於公允價值層級的第二級內。

本集團所有銀行融資須符合與本集團若干資產負債表比率有關的契諾(屬與金融機構訂立的貸款安排中常見)。倘本集團違反該等契諾，則須按要求償還已提取融資。本集團定期監察其遵守該等契諾的情況。於2021年12月31日，概無違反有關已提取融資的契諾(2020年：無)。

## 19 股本及庫存股

本公司普通股的變動載列如下：

	於2021年及2020年12月31日		
	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：			
於年末	<u>7,574,352</u>	<u>623,048</u>	<u>(121,056)</u>

(a) 截至2021年及2020年12月31日止年度，本公司庫存股的變動分析如下：

	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2021年及2020年12月31日止年度 期初股份數目	<u>152,998</u>	<u>—</u>	<u>152,998</u>
期末股份數目	<u>152,998</u>	<u>—</u>	<u>152,998</u>

## 20 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>普通股</b>		
截至2020年12月31日止年度的末期股息為每股繳足股份 2.00港仙(2019年：2.50港仙)	<u>125,633</u>	<u>168,318</u>
<b>截至報告期末未確認的股息</b>		
除上述股息外，董事自年末以來已建議派付末期股息 每股繳足股份2.50港仙(2020年：2.00港仙)。預期將於 2022年8月派付自2021年12月31日的本公司股份溢價的 建議股息總額(惟於年末尚未確認為負債)為	<u>153,950</u>	<u>126,900</u>

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

2021年是「十四五」開局之年，也是本集團切實提升數字化能力、實現高質量發展的關鍵一年。本集團堅決落實中國電子信息產業集團有限公司（「**中國電子**」）加快打造國家網信產業核心力量和組織平台的發展戰略，提高政治站位，深度融入中國中電國際信息服務有限公司，聚力構建更具支撐力的產業生態體系，不斷完善基於產業服務的「資源共享平台」，著力打造以園區運營服務為主體，園區開發為支撐，產業投資為引擎的「一體兩翼」業務格局。2021年，本集團實現新增簽約人民幣4,304.0百萬元，同比上年增長34.8%；實現銷售回款人民幣4,928.0百萬元，同比上年增長49.4%。

### 形成規模的「P+EPC+O」發展模式

園區「P+EPC+O」業務由策劃諮詢、設計施工總承包和招商運營三個部分構成。2021年，本集團以前所未有的力度拓展以「P+EPC+O」為主要模式的園區綜合運營項目，已有咸陽、成都、宜昌、寧波、郴州、哈爾濱、淮安、太原等地8個項目在完成了「P」之後正有序落實「EPC」進程，其中2021年落地項目6個。

### 綜合運營業務在創新中發展，成果豐碩

以武漢麗島物業管理有限公司（「**麗島物業**」）為龍頭的物業服務、設施設備管理、安保服務等物業管理服務形成了年產值人民幣10.0億元的規模；武漢中電節能有限公司（「**中電節能**」）等創新型業務堅持走「專精特新」科研道路，發展領域不斷拓寬，報告期內區域能源業務簽約、回款、利潤均創歷史最高水平。在麗島物業、中電節能的帶動下，中電光谷園區已經形成了產業集群經營模式，帶動了企業園區的發展，為地方經濟，為產業跨區域的經濟協同做出了貢獻。目前，本集團在全國已擁有運營企業過1,000家、員工超過10,000人的7個產業園區。

## **園區開發業務穩中有進，繼續保持良好發展勢頭**

「敏捷定制」成為在危機中尋先機，於變局中開新局的重要舉措。武漢數字產業園、咸陽西部智谷二期、重慶科技城、綿陽製造園等多個項目都積極嘗試「敏捷定制」方法，服務效率和效能均有顯著提升，分別促進了相關地區汽車、電子信息、顯示等產業優化產業鏈佈局，為構建創新鏈、產業鏈、供應鏈融合發展機制積累了新的經驗。更為重要的是，通過新的實踐進一步豐富了產業園區高質量發展方法論。其中，武漢數字產業園一期成功實現了「四個當年」(當年拿地、當年開工、當年招商、當年現金流為正)目標，還從實踐中總結出「設計服務、規劃變更、工程實施、全流程降本增效」四個「敏捷定制」實施要素。

## **數字園區系統建設全面提速，數字化能力顯著提升**

本集團圍繞管理、經營、服務三個方向，構建IOT一體化、運營一體化、業財一體化的OVU園區通系統。在公司總部管控層面，實現了行政、人力、客戶、結算等管理系統的建設與上線；在經營層面，實現計劃、成本、資產等經營系統的建設與實施；在服務層面，實現了企業、設施等服務系統的建設與推進。根據戰略管控需求，規劃資金管理、財務共享、招採系統、智慧工程、成本大數據、產業服務等系統，並建立集團數字化中心統籌，全面推進OVU園區通系統的應用。數字化系統已覆蓋50個園區，積累的企業4,759家，使用的用戶數72,101個。

## **園區股權投資業務進入收穫期，盈利結構改善成效顯著**

本集團主要依託中電中金(廈門)電子產業股權投資管理有限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)兩大基金管理公司進行產業投資業務，涉及集成電路、信息安全、物聯網、大數據、智能設備、人工智能等領域。此外，本集團投資的深圳華大北斗科技有限公司(「華大北斗」)於2021年12月完成了C輪融資，投前估值人民幣40億元；中電光谷投資的慧聯無限科技有限公司(「慧聯無限」)於2021年10月完成C+輪融資，投後估值人民幣16億元。產業投資業務已經成為本集團利潤構成的重要組成部分，成為企業轉型的強力支撐點。同時，產業投資業務進一步拉動了區域經濟的發展，在園區招商方面發揮了很好的協同作用。

## **園區影響力進一步擴大，標桿、示範效應不斷提升**

2021年，本集團獲得了「中國產業園區運營商綜合實力」第三名的好成績，其開發運營的產業園青島光谷軟件園、中國(長沙)信息安全產業園、中電光谷智造中心分別取得了「2021年度中國產業園區金梧桐獎綜合實力10強」、「2021年度中國產業園區金梧桐獎最美空間10強」及Global Business Engine「年度最佳產業園獎」榮譽。金梧桐獎已連續五年由國內知名協同數字機構舉辦，已成為產業園區展示綜合實力之權威平台。本集團開發運營的園區受到各地政府的認可，產業地標作用和標桿園區效應日益增強。

## **經營業績**

本集團於2021年實現收入總額約人民幣4,530.6百萬元，相比2020年增長48.6%，實現除稅前利潤人民幣1,084.9百萬元和年度淨利潤人民幣612.6百萬元。本公司擁有人應佔利潤較2020年增長37.9%至人民幣640.2百萬元，歸屬於母公司每股資產淨值達人民幣0.98元。本集團堅守經營活動現金流為正的底線思維，2021年實現淨流入為人民幣155.7百萬元，經營活動現金流持續三年為正。

## 業務分部分析

2021年，本集團打造以園區運營服務為主體，園區開發為支撐，產業投資為引擎的「一體兩翼」的業務格局。本集團擁有以下三個分部：(i) 園區運營服務(包括設計與建造服務、物業管理服務、園區物業租賃、能源服務、數字園區服務、孵化器與共享辦公服務、園區金融服務、團體餐飲及酒店服務、數字公寓服務、文體娛樂等服務)；(ii) 園區開發服務(為產業園銷售)；(iii) 產業投資(與各主題園區產業相關的產業投資業務)。近年來，收入結構和利潤組成一定程度體現了轉型變革戰略成效。

### 按經營分部劃分的收入

	2021年 收入 (人民幣千元)	截至12月31日止年度		
		佔總額%	2020年 收入 (人民幣千元)	佔總額%
<b>園區運營服務</b>	<b>2,149,457</b>	<b>47.4</b>	1,597,949	52.4
設計與建造服務	726,704	16.0	440,544	14.4
物業管理服務	759,455	16.7	623,435	20.4
園區物業租賃	290,731	6.4	219,326	7.2
能源服務	120,298	2.7	85,363	2.8
團體餐飲及酒店服務	104,501	2.3	79,027	2.6
其他	147,768	3.3	150,254	5.0
<b>園區開發服務</b>	<b>2,381,111</b>	<b>52.6</b>	1,450,669	47.6
<b>總計</b>	<b>4,530,568</b>	<b>100.0</b>	3,048,618	100.0

## 一、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，為各地政府平台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，數字化園區運營系統正逐步覆蓋全國35個城市的50個園區，積累企業4,759家，使用的用戶數72,101個，並在國家級網絡安全基地獲得示範應用。報告期內，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，與重慶長壽高新區政府和包頭市青山區政府分別簽訂數字園區綜合運營項目，合同金額分別為人民幣63.0百萬元和18.0百萬元，實現數字園區業務對外拓展的突破。未來，數字園區將進一步整合OVU創客星、中電節能等智慧平台，打造一體化信息管理平台。

報告期內，本集團園區運營服務營業額達到人民幣2,149.5百萬元，較2020年同期上漲34.5%。其中實現設計建造服務收入人民幣726.7百萬元，物業管理服務收入為人民幣759.5百萬元，園區物業租賃服務收入人民幣290.7百萬元，區域能源、園區金融等其他服務收入人民幣372.6百萬元。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82.7%，是目前園區運營服務收入的主要來源。

## 設計與建造服務

### 「P+EPC+O」綜合運營服務

「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成果並達成「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」計劃帶來新的商業機遇，本公司將大力推動「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，本集團設計與建造服務收入為人民幣726.7百萬元，較2020年同期上漲65.0%。報告期內，本集團以前所未有的力度拓展以「P+EPC+O」為主要模式的園區綜合運營項目，組建的多個無邊界工作小組，在寧波、宜昌、洪澤、呼蘭等多地推進與政府和平台公司的「P+EPC+O」業務合作，多個項目已簽訂前期策劃(P)類合作協議。此外，報告期內，本集團簽訂了寧波濱江新城項目人民幣1.7億元EPC合同、宜昌江南科創園項目人民幣2.8億元EPC合同，其他項目EPC等階段的合作協議也在積極推進中。

## 物業管理服務

2021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集中運營平台，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、基礎設施、大數據、生活配套等服務。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759.5百萬元，與2020年同期相比上漲21.8%。物業管理服務面積達2,214.3萬平方米，其中產業園等對公類物業管理服務面積佔比64.8%。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，2021年新增簽約中國長江三峽集團、江夏菜鳥物流園、武漢地鐵11號線、湖北省博物館、華能電力等16個項目，金額為人民幣52.6百萬元。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，依托自營園區面積的不斷擴大，受惠於完善的園區綜合運營服務體系，園區物業租賃收入為人民幣290.7百萬元，較2020年同期增長32.6%。

## 1. 自持物業租賃

報告期內，本集團自持優質物業的面積達到50.4萬平方米，出租率達到87.0%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。報告期內，實現營業收入為人民幣221.5百萬元。

## 2. 孵化器與共享辦公服務

本集團積極響應「大眾創業、萬眾創新」的國家戰略和時代號召，深化轉型變革，進一步拓展產業孵化和共享辦公的業務模式，以綜合性全生命週期運營服務為基礎，創新構建「央企帶動，大中小微企業聯合創新」的產業資源共享平台。報告期內，本集團控股附屬公司—武漢歐微優科技有限公司（「**歐微優科技**」）調整經營策略，在努力維持現有經營規模的前提下，加強營銷力度，盡快擺脫雙減政策對創客星的影響，提升出租率；同時對各項目運營成本進行深入分析和組織架構的梳理，實現運營成本和研發成本的同步降低。結合目前市場空置率高、整體經濟增速放緩的實際情況，推動部分項目與業主單位的再談判，實現歐微優科技總體營收增幅平穩。報告期內，孵化器與共享辦公服務實現營業收入為人民幣69.2百萬元。

OVU創客星在北京、上海、深圳、武漢、成都、西安、長沙、合肥等23個凝聚創新力量的特色城市，共建設運營39個站點，創新創業空間面積達40萬平方米，引入人力資源、法務、財務、營銷推廣等各類服務商150餘家，服務美團單車、奇虎360、惠普中國、嗶哩嗶哩、慧聯無限等創新創業團隊1,500餘家，集聚各類創新創業者達8萬餘人。截止2021年12月31日，OVU創客星已成功運營並申報榮獲2個國家級示範基地、6個國家級科技企業孵化器，10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、8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50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30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

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，報告期內，中電節能新增簽約重慶沙坪壩人民醫院、池州人民醫院、鄆州陽光等能源服務項目，金額約人民幣286.5百萬元。報告期內，本集團的能源服務收入為人民幣120.3百萬元，較2020年上漲40.9%。

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能源管理合同、特種管業等為要點的能源服務業務體系。報告期內，中電節能新增3個實用新型、1個發明專利和3個軟件著作權。截至2021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29個實用新型、15個發明專利和8個軟件著作權，中電節能智能自控系統研發也基本完成。已投入運營16個DHC能源站，可供運營面積超過330.0萬平方米。

## 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10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。在當前疫情防控進入常態化的背景下，全派餐飲上線「雲遞膳」、「雲巡檢」等數字化應用助力業務發展，特別是武漢第一醫院全派餐廳榮獲中國飯店協會「年度顧客滿意的全國營養健康食堂」等榮譽。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44個，其中報告期內新增項目8個。

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。

2021年團體餐飲及酒店服務實現收入為人民幣104.5百萬元，相比2020年增長32.2%。

## 二、園區開發服務

報告期內，本集團園區開發服務新增簽約面積45.8萬平方米，簽約金額為人民幣3,215.6百萬元，較2020年同期水平上漲36.7%，回款金額為人民幣2,751.3百萬元，較2020年同期水平上漲50.8%，收入為人民幣2,381.1百萬元，較2020年同期水平上漲64.1%，結轉收入面積36.7萬平方米，繼續發揮了「壓艙石」作用。

## 1、自有產業園銷售情況

報告期內，本集團自有產業園銷售收入貢獻前三名主要來自於青島、上海、長沙。其中，青島光谷聯合發展有限公司(「青島公司」)開創「政企互動」新模式，整合資源平台，升級招商模式，報告期內，青島公司與政府平台青島海岸新區海洋控股集團有限公司(「青島西海岸」)實現政企合作成功招商中國海洋工程研究院，簽約海科園一期1.8萬平方米，全年實現銷售收入為人民幣388.9百萬元，佔產業園銷售收入的16.3%；上海中電信息港全面執行「敏捷定制」，與池州九華領航科創投資有限公司等客戶簽約定制協議合同額為人民幣625.1百萬元，全年實現銷售收入為人民幣388.9百萬元，佔產業園銷售收入的16.3%；長沙信息安全產業園全面發力，成為長沙獨佔鰲頭的創新綜合體，是繼北京之後的第二個國家網絡安全產業園，引領長沙產業地標4.0升級版，報告期內新增引入湖南中軟信息系統有限公司(「湖南中軟」)、湖南攜贏科技有限公司等21家客戶入園，全年實現銷售收入為人民幣327.3百萬元，佔產業園銷售收入的13.7%。

2021年，產業園銷售收入的貢獻城市達到14個，項目達到17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，確保年度產業園銷售收入目標的實現。

## 2、產業園開發與竣工情況

隨著本集團戰略格局的進一步明晰，經營收入的可持續增長能力不斷增強，於2021年，產業園區新開工面積合計90.6萬平方米，較2020年的開工面積85.7萬平方米增長5.7%，竣工面積54.1萬平方米，較2020年的竣工面積65.1萬平方米下降16.9%，在建面積於2021年末共計150.2萬平方米，為「十四五」期間產業園業務規模的穩步增長，持續發揮好「壓艙石」作用奠定基礎。

### 3、產業園用地儲備

報告期內，本集團新增儲備了重慶、綿陽、南通等5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711.8萬平方米。

### 三、產業投資

由旗下中電光谷(深圳)產業發展有限公司投資的華大北斗，主要從事芯片、算法、模組和終端產品設計、集成、生產、測試、銷售及相關業務。2021年底，華大北斗引入了國開科技創業投資有限責任公司、廣東立豐創芯創業投資合夥企業(有限合夥)等5家投資者完成C輪融資，投前估值人民幣40.0億元。本輪增資完成後，本集團持股比例相應調整為9.78%。本集團對華大北斗的核算也由長期股權投資轉換為以公允價值計量的金融資產，報告期內合計確認投資收益人民幣363.4百萬元。

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。報告期內，2021年9月，慧聯無限完成C+輪融資，投後估值人民幣16.0億元。本輪融資引入了湖北長江招銀文創股權投資基金合夥企業(有限合夥)、深圳市創新投資集團有限公司、深圳漢興優選接力投資合夥企業(有限合夥)等7方投資者，增資完成後，本公司對慧聯無限持股比例為15.8%。

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。截至2021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。報告期內，零度資本管理的基金公司新增投資深圳海容新材料科技有限公司、湖北中鄂飛鹿科技有限責任公司等。

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，2021年完成上海積塔半導體有限公司、威勝電氣有限公司、廈門雲天半導體科技有限公司等11個項目投資到位。

產業投資業務已經成為中電光谷利潤構成的重要組成部分，成為本公司轉型的強力支撐點。同時，產業投資業務進一步拉動了區域經濟的發展，在園區招商方面發揮了很好的協同作用。

## 2022年展望

2022年是實現「十四五」規劃目標的加速升級年，本集團將以中國電子構建國家網信產業核心力量和組織平台戰略目標為引領，牢記產業資源共享理念，加快完善「一體兩翼」戰略架構；在理論與實踐的結合上，不斷發展「系統規劃」、「綜合運營」和「敏捷定制」方法論；進一步讓「以客戶為中心」、「以奮鬥者為本」的價值理念和「廉潔自律」的精神風尚深入人心；以改革創新為根本動力，致力於全面提高總部經營管理的統籌協調力，進一步激發各經營單位的經營活力。力爭2022年總體經營目標再上新台階。

**以「穩基礎、穩效率、穩勢頭」為基本經營策略，嚴格控制資產負債率，最大力度保經營性現金流為正**

2022年，本集團繼續穩定發揮園區開發業務「壓艙石」作用，在青島光谷聯合發展有限公司、合肥光谷聯合發展有限公司、成都芯谷產業園發展有限公司、長沙中電產業園發展有限公司及上海華悅投資發展有限公司五大「壓艙石」的基礎上，新增兩個「壓艙石」；明確「敏捷定制」作為園區發展方式轉變的主要抓手；園區運營業務經過多年沉澱，2022年將進入快速增長發展階段，第二曲線效應會逐步顯現；淨利潤率、淨資產收益率、內含報酬率等指標實現穩中向好。

## **進一步增強團隊活力、提升團隊經營能力，加快兌現跨區域協同招商機制的戰略價值，構建長期戰略競爭優勢**

2022年，本集團將進一步優化薪酬激勵制度，新增1-2個項目嘗試項目經營「合夥人制」試點，同時擴大「OKR」（目標與關鍵成果法）試點範圍；通過體系化的培訓提升團隊能力，加大任用年經幹部力度，加快引進高素質人才，新組建多個經營團隊，以適應本集團業務發展需要；推進跨區域招商體系第二階段的建設，在武漢、上海、深圳三個城市建立跨區域招商團隊，南北兩個大區進一步深化內部協同，構建本集團的長期戰略競爭優勢。

## **大力拓展「P+EPC+O」全產業鏈綜合運營業務的發展模式**

「P+EPC+O」方式是向綜合運營轉型的第一路徑。以規劃發展中心與設計院、南方區與產業合作中心，北方區與產業經濟研究所這三個板塊為實施主體，採用標準化組織方式加快發展。2022年，本集團將在做好現有綜合運營項目的建設管理和招商工作的基礎上，以更高效率的組織方式拓展並進一步落地一批新項目，力爭實現新增6個以上「P+EPC+O」項目動工。

## **以數字化為核心動力，加快整合，形成綜合運營轉型的第二路徑**

以數字化為核心動力，完善的組織方式推動，加快形成綜合運營業務轉型第二路徑，建立多元增效機制、牽頭引領機制、內部評價結算機制，促進綜合運營業務「5+5」架構的板塊效應，通過內部整合產生新的發展動力，構建產業鏈服務的核心能力。

## **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2021年，本集團的年度收入為人民幣4,530.6百萬元，較2020年同期人民幣3,048.6百萬元，增長48.6%。

下表載列本集團按經營分部劃分的收入：

	2021年 收入 (人民幣千元)	截至12月31日止年度		佔總額%
		佔總額%	2020年 收入 (人民幣千元)	
<b>園區運營服務</b>	<b>2,149,457</b>	<b>47.4</b>	1,597,949	52.4
設計與建造服務	<b>726,704</b>	<b>16.0</b>	440,544	14.4
物業管理服務	<b>759,455</b>	<b>16.7</b>	623,435	20.4
園區物業租賃	<b>290,731</b>	<b>6.4</b>	219,326	7.2
能源服務	<b>120,298</b>	<b>2.7</b>	85,363	2.8
團體餐飲及酒店服務	<b>104,501</b>	<b>2.3</b>	79,027	2.6
其他	<b>147,768</b>	<b>3.3</b>	150,254	5.0
<b>園區開發服務</b>	<b>2,381,111</b>	<b>52.6</b>	1,450,669	47.6
<b>總計</b>	<b>4,530,568</b>	<b>100.0</b>	3,048,618	100.0

#### 園區開發服務

本集團2021年園區開發服務收入為人民幣2,381.1百萬元，較上年增長64.1%，結轉收入面積36.7萬平方米，繼續發揮「壓艙石」作用。

## 園區運營服務

於2021年，本集團為各地政府平台公司和大型企業的重點項目提供設計建造服務、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2,149.5百萬元，較2020年同期上漲34.5%。其中實現設計建造服務人民幣726.7百萬元，物業管理服務收入為人民幣759.5百萬元，園區物業租賃服務收入為人民幣290.7百萬元，區域能源、園區金融等其他服務收入為人民幣372.6百萬元。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82.7%，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2021年，本集團的銷售成本為人民幣3,232.6百萬元，較2020年同期增加人民幣1,121.8百萬元。截至2020年及2021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69.2%和71.4%。

### 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2021年，本集團的已售物業成本為人民幣1,556.4百萬元，較2020年同期增長人民幣732.3百萬元。截至2020年及2021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39.0%和48.1%。

## 毛利及毛利率

由於上述原因，於2021年，本集團的整體毛利為人民幣1,298.0百萬元，較2020年同期增加人民幣360.2百萬元。2021年整體毛利率為28.6%，相比去年毛利率30.8%降低2.2%。

## 其他收入及收益／(虧損)－淨額

於2021年，本集團的其他收入及收益淨額為人民幣485.3百萬元，較2020年同期上漲80.9%，主要來自於本集團確認各類政府補貼收益人民幣117.6百萬元；處置對華大北斗的部分股權以及將華大北斗股權由長期股權投資轉入交易性金融資產核算實現投資收益人民幣363.4百萬元。

## 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2021年，本集團的銷售及分銷開支為人民幣129.6百萬元，較2020年同期上漲14.0%。截至2020年及2021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3.7%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2021年，本集團的行政開支為人民幣450.1百萬元，較2020年同期上漲45.1%。截至2021年12月31日止年度，本集團的行政開支約佔本集團收入的9.9%，較上年同期下降0.3個百分點。

## 投資物業公允價值收益

於2021年，本集團的投資物業公允價值變動收益為人民幣51.1百萬元，較2020年同期減少人民幣34.6百萬元，主要是：(1)本年新增投資性物業主要為在建物業，評估增值較少；(2)本年銷售轉出了青島光谷國際海洋信息港、武漢創意天地項目部分投資性物業。

## 財務收入

於2021年，本集團財務收入為人民幣77.5百萬元，較2020年同期減少人民幣0.9百萬元。

## 財務成本

於2021年，本集團財務成本為人民幣271.1百萬元，較2020年同期增加人民幣30.6百萬元，主要西安產業園、合肥金融港、成都芯谷、青島研創中心項目竣工，相關項目專項貸款利息不再資本化，轉入財務費用核算。

## 分佔聯營公司利潤

於2021年，本集團分佔聯營公司利潤為人民幣76.2百萬元，主要是本集團按權益法確認聯營公司中電中金的投資收益。較2020年同期減少人民幣48.7百萬元，主要是本期分佔海南軟件園利潤降低所致。

## 分佔合營企業利潤

於2021年，本集團分佔合營企業利潤為人民幣23.8百萬元，較2020年同期增加人民幣16.3百萬元，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2021年，本集團所得稅開支為人民幣472.3百萬元，較2020年同期增加人民幣195.8百萬元，主要原因為本期園區開發業務收入增加，土地增值稅開支增加人民幣55.4百萬元；2020年度及2021年度，本集團的有效稅率分別為33.8%及43.5%。

## 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640.2百萬元，較2020年同期增加人民幣175.9百萬元。扣除稅後投資性物業公允價值變動人民幣38.3百萬元後，本公司持有人應佔之核心淨利潤人民幣601.9百萬元。

## 每股基本盈利

每股基本盈利則由2020年的人民幣6.13分增加至2021年的人民幣8.45分。

## 財務狀況

### 開發中物業

於2021年12月31日，本集團開發中物業的賬面值為人民幣3,904.6百萬元，較2020年12月31日增加人民幣1,108.0百萬元。

### 持有待售竣工物業

於2021年12月31日，本集團持有待售竣工物業的賬面值為人民幣2,707.3百萬元，較2020年12月31日減少人民幣491.5百萬元，主要由於本集團年內新增竣工項目賬面金額低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2021年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項為人民幣2,356.7百萬元，較2020年12月31日增加人民幣39.1百萬元，佔總資產比為11.1%。

### 貿易及其他應付款項

於2021年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項為人民幣4,532.3百萬元，較2020年12月31日增加人民幣1,253.1百萬元，主要是工程進度增加，導致應付工程款增加。

## 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，以及本公司發行短期票據所得款項。有關本公司的公司債券及借款詳情，請參閱本集團合併財務業績附註17及18。

2021年，本集團經營活動現金淨流入為人民幣155.7百萬元，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。

2021年，本集團來自融資活動的現金淨流出為人民幣430.7百萬元。於2021年來自融資活動的現金流入主要來自本公司發行短期融資券、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2021年12月31日，本公司的法定股本為1,000.0百萬元，分為10,000,000,000股每股0.10港元的股份。有關本公司普通股的變動，詳情載於本集團合併財務業績附註19。

## 主要財務比率

### 流動比率

本集團的流動比率(總流動資產除以總流動負債)由2020年12月31日的1.27增加至2021年12月31日的1.35，主要由於本集團2021年在流動資產增長幅度大於流動負債增長幅度。

### 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2020年12月31日的30.1%下降至2021年12月31日的27.2%，該比率仍在風險可控範圍。

## 債項

於2021年12月31日，本集團尚未償還債項總額為人民幣5,360.1百萬元，較2020年12月31日減少人民幣250.1百萬元。

於2021年12月31日，未動用銀行融資為人民幣1,458.8百萬元及未動用其他借款為人民幣3,750.0百萬元。

## 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2020年12月31日及2021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876.9百萬元及人民幣463.4百萬元。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2021年12月31日為人民幣12,320.9百萬元，於2020年12月31日則為人民幣11,069.4百萬元，流動資產保持穩定規模。於2020年12月31日及2021年12月31日，本集團現金及現金等價物總額分別為人民幣2,125.0百萬元及人民幣2,155.1百萬元，較上年增加人民幣30.1百萬元，主要是本集團經營性活動淨現金流增加。

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和即期稅項負債。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2021年12月31日為人民幣9,128.0百萬元，於2020年12月31日則為人民幣8,728.2百萬元。

於2021年12月31日，本集團的流動資產淨值為人民幣3,192.8百萬元，於2020年12月31日則為人民幣2,341.2百萬元。

## 資本開支及資本承擔

本集團的資本開支自2020年的人民幣110.0百萬元減少人民幣62.3百萬元至2021年的人民幣47.7百萬元。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2020年12月31日及2021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982.7百萬元及人民幣885.7百萬元。

## 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2021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888.2百萬元(2020年12月31日：約人民幣617.1百萬元)。於2021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2021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2021年12月31日止年度，本集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大出售。

## 年度結束後發生的重大影響事件

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

## 僱員

於2021年12月31日，本集團聘有7,799名全職僱員。截至2021年12月31日止年度，本集團的員工成本約為人民幣765.1百萬元。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2021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5,663.2百萬元的資產抵押，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2021年12月31日的尚未償還金額為人民幣5,360.1百萬元。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2020年的5.4%下降至2021年的5.1%，利率成本進一步得到有效控制。

## 外匯風險

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

## 信貸風險

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

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2021年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 股份獎勵計劃

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

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

董事已於2021年12月14日決議將股份獎勵計劃續期五年，續期至2026年12月21日屆滿。

於2016年，本公司就股份獎勵計劃委任之受託人根據股份獎勵計劃以122,928,380港元（等值於人民幣110,105,000元）之總代價購買合共152,998,000股本公司股份。截至2021年12月31日，概無授出該152,998,000股股份。

## 企業管治

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

本公司採納了香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載於截至二零二一年十二月三十一日止年度生效的企業管治守則（「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，本公司一直遵守企業管治守則的原則及守則條文。

## 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報告期內均一直遵守標準守則所要求的標準。

## 董事資料變更

自2021年1月1日至本公告之日，本公司董事資料變更如下：

胡斌先生由執行董事調任為非執行董事，並不再擔任執行總裁，自2021年9月8日起生效。

邱洪生先生，於2021年5月30日辭任有研新材料股份有限公司(股份代號：600206)(上海證券交易所上市公司)獨立董事職務；於2021年9月18日辭任中航重機股份有限公司(股份代號：600765)(上海證券交易所上市公司)獨立董事職務及於2022年2月辭任武漢達夢數據庫股份有限公司獨立董事職務。邱洪生先生於2021年4月27日委任為中節能萬潤股份有限公司(股份代號：002643)(深圳證券交易所上市公司)獨立董事；於2021年9月6日委任為中國長城科技集團股份有限公司獨立董事(股份代號：000066)(深圳證券交易所上市公司)。

## 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2021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位核對一致。羅兵咸永道就此執行的工作不構成根據國際會計準則理事會頒佈的國際審計準則、國際審閱聘用準則或國際核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道並無對本公告發出任何核證。

## 審核委員會審核全年業績

本公司審核委員會(「審核委員會」)已經成立，並遵照企業管治守則訂立職權範圍。審核委員會由三名成員組成，包括邱洪生先生(獨立非執行董事)、齊民先生(獨立非執行董事)及向群雄先生(非執行董事)。審核委員會已與管理層審閱本集團採納的會計準則及政策以及截至2021年12月31日止年度之審核年度業績。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)預期將於2022年6月16日舉行。召開股東週年大會之通告將會適時刊登及寄發予股東。

## 末期股息

董事會建議派發截至2021年12月31日止年度末期股息，按每股2.50港仙(折合約人民幣2.03分)合共約189.4百萬港元(折合約人民幣154.0百萬元)基於本公告日期的7,574,352,000股已發行股份)，分派予於2022年8月5日名列本公司股東名冊的股東，並需於股東週年大會上獲股東批准。建議派發末期股息預期於2022年8月31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週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2022年6月13日至2022年6月16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週年大會並於會上投票，股東須於2022年6月10日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

為確定股東獲分派末期股息的資格，本公司亦將於2022年8月4日至2022年8月5日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格獲分派將於股東週年大會上決議及進行投票的末期股息，股東須於2022年8月3日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 刊發年度業績及2021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>)。2021年年報將於適當時候寄發予股東，並於本公司及聯交所網站刊登。

承董事會命  
中電光谷聯合控股有限公司  
董事長  
劉桂林

香港  
2022年3月25日

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

就本公告而言，除另有指明者外，已採用1港元兌人民幣0.8128元之匯率(如適用)，僅作說明用途，其並不表示任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。

v