

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2022年12月31日止年度的全年業績公告**

### 2022年業績摘要

- 2022年度，本集團實現收入總額人民幣5,523.2百萬元，相比上年增長21.9%；實現經營活動現金淨流入人民幣194.8百萬元，經營活動現金流持續四年為正。
- 2022年本集團產業地標譜系增添新成員，新增咸陽三期、宜昌網信園等2個優質產業園項目，截至2022年12月31日，本集團具有突出區域影響力的「產業地標項目」總數已達23個，累計佈局城市46個，累計園區數量88個，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695.4萬平方米。
- 本集團深入實施轉型升級戰略，謀求在不確定的市場環境中取得確定性持續增長的戰略，得到了進一步驗證。2022年度，本集團實現簽約人民幣6,345.0百萬元，相比上年增長47.4%，其中：綜合運營業務取得突破性進展，新增簽約人民幣3,285.0百萬元，相比上年增長577.3%，新增「P+EPC+O」全過程跟蹤項目9個。
- 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2022年12月31日，本集團銀行及其他借款為人民幣7,068.3百萬元，資產負債率為60.3%。同時，受惠於融資結構調整等因素，與2021年的平均借貸成本5.1%相比，2022年的平均借貸成本下降至4.8%。
- 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2022年12月31日止年度之末期股息每股2.5港仙（約相等於人民幣2.19分），合共約為189.4百萬港元（約相等於人民幣165.8百萬元）。

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2022年12月31日止年度(「報告期」)的經審核合併財務業績及與2021年經審核合併財務業績比較數字如下。

## 本集團之合併財務業績

### 合併損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	3	5,523,204	4,530,568
銷售成本	5	(3,963,445)	(3,232,603)
<b>毛利</b>		<b>1,559,759</b>	1,297,965
其他收入及收益－淨額	4	215,757	485,272
銷售及分銷開支	5	(171,622)	(129,577)
行政開支	5	(432,031)	(450,097)
財務及合約資產之減值虧損淨額	5	(103,406)	(76,119)
投資物業公允價值收益	11	265,793	51,081
<b>經營利潤</b>		<b>1,334,250</b>	1,178,525
財務收入	6	53,691	77,462
財務成本	6	(290,664)	(271,096)
財務成本淨額		(236,973)	(193,634)
分佔聯營公司(虧損)/利潤	7	(81,069)	76,158
分佔合營企業(虧損)/利潤		(25,270)	23,834
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>990,938</b>	1,084,883
所得稅開支	8	(468,554)	(472,273)
<b>年度利潤</b>		<b>522,384</b>	612,610
以下應佔年度利潤：			
－本公司擁有人		536,091	640,203
－非控股權益		(13,707)	(27,593)
<b>年度利潤</b>		<b>522,384</b>	612,610
本公司普通權益持有人應佔每股盈利：			
基本及攤薄(人民幣分)	9	7.08	8.45

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年度利潤	522,384	612,610
其他全面收益：		
或會重新分類至損益的項目：		
— 透過其他全面收益按公允價值計量之權益工具之公允價值變動	12,277	—
與該等項目有關的所得稅	(3,069)	—
— 匯兌差額	(24,687)	(2,695)
年度其他全面收益，扣除稅項	(15,479)	(2,695)
年度全面收益總額	506,905	609,915
以下應佔年度全面收益總額：		
— 本公司擁有人	520,612	637,508
— 非控股權益	(13,707)	(27,593)
年度全面收益總額	506,905	609,915

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	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		471,646	426,200
使用權資產	10	93,945	98,063
投資物業	11	5,960,733	5,091,625
無形資產		53,746	57,442
於聯營公司之投資	7	1,798,126	1,963,666
於合營企業之投資		138,693	161,956
透過損益按公允價值計量之財務資產		718,591	693,237
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產		18,528	–
貿易及其他應收款項	15	718,024	414,731
遞延所得稅資產		43,276	79,927
		<u>10,015,308</u>	<u>8,986,847</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	12	3,115,116	3,904,555
持有待售竣工物業	13	3,481,948	2,707,251
存貨及訂約在建工程	14	72,482	91,187
貿易及其他應收款項	15	2,277,809	1,941,971
即期所得稅資產		124,389	111,867
透過損益按公允價值計量之財務資產		13,400	194,974
合約資產		635,824	920,085
原始期限超過三個月之銀行存款		4,050	56,300
受限制現金		384,997	237,547
現金及現金等價物		2,254,209	2,155,136
		<u>12,364,224</u>	<u>12,320,873</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債		530,576	507,875
貿易及其他應付款項	16	3,346,072	4,532,253
公司債券	17	–	258,097
銀行及其他借款	18	3,836,854	3,117,511
租賃負債	10	90,026	82,992
即期所得稅負債		807,111	551,338
遞延收益之流動部分		70,114	77,983
		<u>8,680,753</u>	<u>9,128,049</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,683,471</u>	<u>3,192,824</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>13,698,779</u>	<u>12,179,671</u>

		於12月31日	
	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	18	3,231,461	1,984,469
租賃負債	10	501,331	479,399
遞延所得稅負債		458,202	508,633
遞延收益之非流動部分		631,021	701,847
		<u>4,822,015</u>	<u>3,674,348</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>8,876,764</b></u>	<u>8,505,323</u>
<b>權益</b>			
股本	19	623,048	623,048
庫存股	19	(121,056)	(121,056)
儲備		2,870,664	2,947,927
保留盈利		4,376,003	3,941,505
		<u>7,748,659</u>	<u>7,391,424</u>
本公司擁有人應佔權益總額		<u>7,748,659</u>	<u>7,391,424</u>
非控股權益		<u>1,128,105</u>	<u>1,113,899</u>
<b>總權益</b>		<u><b>8,876,764</b></u>	<u>8,505,323</u>
<b>總權益及非流動負債</b>		<u><b>13,698,779</b></u>	<u>12,179,671</u>

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**」)，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**」)主要從事園區運營服務、園區開發服務及產業投資。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Windward 3, Regatta Office Park, P. O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司已在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，此等合併財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列。此等合併財務報表已於2023年3月23日獲董事會批准發佈。

## 2 主要會計政策概要

用於編製本合併財務報表的主要會計政策載列如下。除另有註明外，所有列示年度內一直貫徹採用此等政策。

### 2.1 編製基準

#### 2.1.1 遵守國際財務報告準則及香港公司條例

本集團的合併財務報表乃根據國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)及香港法例第622章公司條例的披露規定編製。

#### 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、透過其他全面收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2022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：

國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
國際財務報告準則第3號(修訂本)	參考概念框架
國際會計準則第37號(修訂本)	繁重合約—履行合約之成本
年度改進	國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進
會計指引第5號(修訂本)	共同控制合併之合併會計處理

### 2.1.4 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2022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
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、產業園開發服務及產業投資

於2022年12月31日，本集團擁有以下三個分部：

- 園區運營服務：此分部提供包括設計與建造服務、物業管理服務、分租服務、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。
- 園區開發服務：此分部提供開發、出售及租賃產業園區。年內，主要經營決策者決定將自主開發物業的租金收入由園區運營服務分部轉移至園區開發服務分部，以切合本集團的園區開發業務策略。分部業績的比較數字已作出相應修訂。
- 產業投資：此分部提供與各主題園區產業相關的產業投資業務。截至2022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2022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	4,166,662	2,514,577	–	6,681,239
– 於某一時間點	133,966	1,889,947	–	2,023,913
– 隨時間確認	4,032,696	624,630	–	4,657,326
來自其他來源的收入				
– 租金收入	105,483	228,525	–	334,008
分部收入	4,272,145	2,743,102	–	7,015,247
分部間收入	(1,457,309)	(34,734)	–	(1,492,043)
來自外部客戶的收入	<u>2,814,836</u>	<u>2,708,368</u>	<u>–</u>	<u>5,523,204</u>
分部業績	<u>134,708</u>	<u>1,013,781</u>	<u>237</u>	<u>1,148,726</u>
折舊及攤銷	<u>(55,166)</u>	<u>(25,088)</u>	<u>(15)</u>	<u>(80,269)</u>

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	81,818	261,724	–	343,542
分部收入	3,300,906	2,830,012	–	6,130,918
分部間收入	(1,372,939)	(227,411)	–	(1,600,350)
來自外部客戶的收入	<u>1,927,967</u>	<u>2,602,601</u>	<u>–</u>	<u>4,530,568</u>
分部業績	<u>116,719</u>	<u>763,600</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>

(B) 分部業績與年度利潤對賬

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分部業績	<b>1,148,726</b>	1,212,060
投資物業公允價值收益	<b>265,793</b>	51,081
分佔合營企業(虧損)/利潤	<b>(25,270)</b>	23,834
分佔聯營公司(虧損)/利潤	<b>(81,069)</b>	76,158
財務收入	<b>53,691</b>	77,462
財務成本	<b>(290,664)</b>	(271,096)
折舊及攤銷	<b>(80,269)</b>	(84,616)
所得稅開支	<b>(468,554)</b>	(472,273)
年度利潤	<u><b>522,384</b></u>	<u>612,610</u>

(C) 按性質分類有關本集團收入的資料：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>園區運營服務</b>		
物業管理服務	830,902	759,455
設計與建造服務	1,316,627	726,704
分租服務	77,228	69,241
能源服務	176,255	120,298
團體餐飲與酒店服務	126,363	104,501
其他	287,461	147,768
	<u>2,814,836</u>	<u>1,927,967</u>
<b>園區開發服務</b>		
產業園區銷售	2,514,577	2,381,111
自持園區租賃	193,791	221,490
	<u>2,708,368</u>	<u>2,602,601</u>
<b>總計</b>	<u>5,523,204</u>	<u>4,530,568</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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補助金	215,344	117,642
部分出售聯營公司的收益	–	37,433
視作部分出售的收益	–	50,394
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
透過損益按公允價值計量之財務資產公允價值收益	222	6,451
出售物業、廠房及設備的收益淨額	440	884
附屬公司清盤之收益／(虧損)	53	(224)
一間合營企業清盤的虧損	(433)	(2,899)
出售投資物業的虧損	(5,951)	(7,772)
出售聯營公司的收益	1,817	–
出售附屬公司的虧損	(130)	–
其他	4,395	6,704
	<u>215,757</u>	<u>485,272</u>

#### 5 按性質劃分的開支

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已售物業成本	1,504,998	1,556,392
僱員福利開支	825,591	765,126
產業園營運外判成本	806,913	660,164
建造服務成本	1,139,812	594,722
折舊	72,843	78,356
財務及合約資產之減值虧損淨額	103,406	76,119
其他專業服務費用	37,119	33,497
廣告成本	19,177	19,455
攤銷	7,426	6,260
核數師酬金		
－核數服務	2,200	2,200
－非核數服務	1,080	1,079
其他開支	149,939	95,026
	<u>4,670,504</u>	<u>3,888,396</u>

銷售成本、銷售及分銷開支、行政開支及財務及  
合約資產之減值虧損淨額總額

## 6 財務收入及成本

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行及其他借款利息開支	(373,704)	(355,460)
資本化利息開支	137,995	118,266
租賃負債利息開支	(31,419)	(32,017)
匯兌虧損淨額	(23,536)	(1,885)
財務成本	<u>(290,664)</u>	<u>(271,096)</u>
存款利息收入	27,000	63,583
分租利息收入	3,825	6,158
理財產品收入	-	5,506
向關聯方提供之貸款之利息收入	-	2,215
向第三方提供之貸款之利息收入	22,866	-
財務收入	<u>53,691</u>	<u>77,462</u>
財務成本淨額	<u>(236,973)</u>	<u>(193,634)</u>

來自特別為建造物業安排的融資的借款成本乃按介乎3.28%至10.00%（2021年：4.05%至5.70%）的年利率資本化，而其他借款成本則使用4.72%（2021年：5.14%）的平均年利率資本化。

## 7 於聯營公司之投資

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	1,963,666	1,883,044
添置	16,443	122,670
分佔(虧損)/利潤	(81,069)	76,158
視作部分出售收益	-	50,394
出售	(9,593)	(38,927)
轉撥至透過損益按公允價值計量的財務資產	-	(129,673)
股息	(91,321)	-
於12月31日	<u>1,798,126</u>	<u>1,963,666</u>

於2022年12月31日的重大聯營公司清單如下：

名稱	成立地點及 法定實體類別	主要營運 及業務地點	所持權益	註冊及繳足資本
海南生態軟件園 集團有限公司 (「海南軟件園」)	中華人民共和國(「中 國」)有限責任公司	中國，電子信息技術 產生園開發及管理	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2022年 12月31日 人民幣千元	於2021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>13,991,398</b>	12,061,268
負債	<b>(8,688,349)</b>	(5,249,311)
可識別流動資產淨值	<b>5,303,049</b>	6,811,957
可識別非流動資產及所承擔負債		
資產	<b>4,582,710</b>	4,525,273
負債	<b>(5,353,207)</b>	(6,197,053)
可識別非流動負債淨值	<b>(770,497)</b>	(1,671,780)
可識別資產淨值	<b>4,532,552</b>	5,140,177
聯營公司擁有人應佔可識別資產淨值	<b>4,527,951</b>	5,117,178
本集團所持權益	<b>20%</b>	20%
賬面值	<b>905,590</b>	1,023,436

## 8 所得稅開支

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>即期稅項：</b>		
中國企業所得稅(「 <b>企業所得稅</b> 」)	<b>279,637</b>	249,039
土地增值稅(「 <b>土地增值稅</b> 」)	<b>205,766</b>	161,812
<b>即期稅項總額</b>	<b>485,403</b>	410,851
<b>遞延稅項：</b>		
— 暫時性差異的(產生)及撥回	<b>(25,307)</b>	53,722
— 預扣所得稅	<b>8,458</b>	7,700
<b>所得稅開支</b>	<b>468,554</b>	472,273

- (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2022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2.5%至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)。

	2022年	2021年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<b>536,091</b>	640,203
已發行普通股的加權平均數(以千股計)	<b>7,574,352</b>	7,574,352
每股基本盈利(人民幣分)	<b>7.08</b>	8.45

於2022年及2021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：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
使用權資產 — 物業	93,945	98,063
	<u>93,945</u>	<u>98,063</u>
租賃負債		
即期	90,026	82,992
非即期	501,331	479,399
	<u>591,357</u>	<u>562,391</u>

下表呈列截至2022年12月31日止年度的使用權資產變動：

	2022年 人民幣千元
於2021年12月31日的結餘	98,063
添置	2,688
折舊／攤銷	(6,806)
年末賬面淨值	<u>93,945</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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
使用權資產的折舊支出		
物業	6,806	5,403
利息開支(計入財務成本)(附註6)	(31,419)	(32,017)
利息收入(計入財務收入)(附註6)	3,825	6,158

### (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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的年初結餘	5,091,625	4,697,854
轉撥自開發中物業及持有待售竣工物業	413,768	316,705
其他添置	365,489	362,098
公允價值變動	265,793	51,081
轉撥至持有待售竣工物業	(25,496)	(175,942)
出售	(150,446)	(160,171)
	<u>5,960,733</u>	<u>5,091,625</u>
於12月31日的年末結餘	<u>5,960,733</u>	<u>5,091,625</u>

### 就投資物業於損益內確認的金額

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
自持物業租金收入	193,791	221,490
分租收入	77,228	69,241
產生租金收入的物業的直接經營開支	<u>17,120</u>	<u>45,709</u>

於2022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(2021年：無)。

於2022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1,248,646,000元(2021年：人民幣1,458,660,000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16年的初步不可撤銷租期。

於2022年12月31日，本集團賬面值為人民幣2,154,540,000元(2021年：人民幣1,431,570,000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	
	2022年 人民幣千元	2021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>2,075,929</u>	<u>1,337,458</u>
預期於超過一年後竣工待售 待售的開發中物業	<u>1,039,187</u>	<u>2,567,097</u>
	<u><b>3,115,116</b></u>	<u><b>3,904,555</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2022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2,899,691,000元（2021年：人民幣3,247,351,000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2022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1,100,224,000元（2021年：人民幣934,840,000元）的持有待售竣工物業（附註18）。

## 14 存貨

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
原材料	2,261	2,297
在建工程	3,258	19,477
成品	<u>66,963</u>	<u>69,413</u>
	<u><b>72,482</b></u>	<u><b>91,187</b></u>

## 15 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>即期部分</b>		
貿易應收款項(a)	1,207,211	955,652
借予第三方的貸款	529,845	549,649
建築成本及原材料的預付款項	246,851	269,684
預付流轉稅及其他稅項	187,375	140,184
應收票據	17,995	32,146
應收按金	133,484	30,984
借予關聯方貸款	687	8,490
其他	197,677	112,026
	<u>2,521,125</u>	<u>2,098,815</u>
<b>非即期部分</b>		
貿易應收款項(a)	344,365	369,774
融資租賃應收款項	19,316	40,716
借予關聯方貸款	4,558	4,162
借予第三方的貸款	354,528	79
	<u>722,767</u>	<u>414,731</u>
減：準備撥備		
— 貿易應收款項	(92,560)	(75,334)
— 其他應收款項	(155,499)	(81,510)
	<u>(248,059)</u>	<u>(156,844)</u>
總計	<u><u>2,995,833</u></u>	<u><u>2,356,702</u></u>

- (a) 貿易應收款項均自發票日期起計1年內到期。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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	963,340	633,454
一至兩年	143,540	596,420
兩至二年	384,775	29,957
三至四年	10,286	30,675
超過四年	49,635	34,920
	<u>1,551,576</u>	<u>1,325,426</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。

於2021年及2022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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付賬款及應付票據	1,993,290	2,684,881
第三方墊款	154,445	631,445
其他應付稅項	101,954	203,235
應付建築擔保按金	331,021	187,378
關聯方墊款	113,956	110,579
應計工資	80,871	87,496
應付利息	31,000	49,753
其他應付款項及應計費用	539,535	577,486
	<u>3,346,072</u>	<u>4,532,253</u>
總計		

於2022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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	1,520,440	2,193,746
一至兩年	129,255	441,219
兩至三年	304,980	6,779
超過三年	38,615	43,137
	<u>1,993,290</u>	<u>2,684,881</u>

於2021年及2022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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	258,097	1,334,501
發行債券的所得款項淨額	-	350,000
利息開支	2,074	30,911
年內已付本金	(250,000)	(1,400,000)
已付息票利息	(10,171)	(57,315)
	<u>-</u>	<u>258,097</u>
於12月31日	-	258,097
<b>指：</b>		
即期部分	<u>-</u>	<u>258,097</u>

於2021年5月，本集團發行年期為270日面值人民幣250,000,000元的短期票據，按5.5%年利率計息。該票據已於2022年2月償還。



本集團的借款須於以下期限內償還：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內或按要求	3,836,854	3,117,511
一年後但兩年內	495,306	849,980
兩年後但五年內	1,837,359	366,667
五年後	898,796	767,822
	<u>7,068,315</u>	<u>5,101,980</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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
開發中物業(附註12)	2,899,691	3,247,351
投資物業(附註11)	1,248,646	1,458,660
持有待售竣工物業(附註13)	1,100,224	934,840
受限制現金	10	22,319
	<u>5,248,571</u>	<u>5,663,170</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4.80% (2021年：5.07%) 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2022年12月31日，概無違反有關已提取融資的契諾(2021年：無)。

## 19 股本及庫存股

本公司普通股的變動載列如下：

	於2022年及2021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2022年及2021年12月31日止年度，本公司庫存股的變動載列如下：

	就以下用途而回購之股份		總計 (千股)
	股份獎勵 (千股)	註銷 (千股)	
截至2022年及2021年12月31日止年度 期初及期末股份數目	<u>152,998</u>	<u>-</u>	<u>152,998</u>

## 20 股息

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
普通股		
截至2021年12月31日止年度的末期股息 為每股繳足股份2.50港仙(2020年：2.00港仙)	<u>163,377</u>	<u>125,633</u>
截至報告期末未確認的股息		
除上述股息外，董事自年末以來已建議派付末期股息 每股繳足股份2.50港仙(2021年：2.50港仙)。預期將於 2023年8月自2022年12月31日的本公司股份溢價賬派付 的建議股息總額(惟於年末尚未確認為負債)為	<u>165,784</u>	<u>153,950</u>

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

2022年是實現「十四五」規劃目標的加速升級年，公司以中國電子信息產業集團有限公司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。

2022年，本集團實現新增簽約人民幣6,345.0百萬元，同比上年增長47.4%；實現銷售回款人民幣6,157.0百萬元，同比上年增長24.9%。

### 綜合運營取得突破性進展

本集團深入實施轉型升級戰略，謀求在不確定的市場環境中取得確定性持續增長的戰略，得到了進一步驗證。2022年度，本集團實現簽約人民幣6,345.0百萬元，相比上年增長47.4%，其中：綜合運營業務取得突破性進展，新增簽約人民幣3,285.0百萬元，相比上年增長577.3%，新增「P+EPC+O」全過程跟蹤項目9個。

### 產業園業務持續穩健增長

2022年，本集團全國各地的園區建設緊鑼密鼓，園區面貌日新月異。我們迎來了洪澤生態經濟示範園、南通中國電子東部智谷、重慶中電西部智造園等項目順利開工；隨著青島中電信息港、上海中電信息港、天津中電科創園、中電光谷數字產業園等項目的落成，一批批科技企業、製造企業入園投產，具有突出區域影響力的「產業地標項目」總數已達23個；重慶中電光谷科技城、長沙中電智造園、中電光谷綿陽科技園等園區展示中心也已開放。截至2022年12月31日，本集團累計佈局城市46個，累計園區數量88個。

## **「敏捷定制」聚焦特色產業，構建製造型園區，助力地方產業轉型升級**

2022年，本集團採用「敏捷定制」，聚焦特色產業，在各地相繼建成一批具有鮮明主題特色的生產製造型園區，並陸續投入運營，成為地方產業轉型升級的加速器。其中，武漢蔡甸數字產業園2022年成功運用「敏捷定制」作為服務製造強國的戰略抓手，簽約面積3.5萬平方米，引進一批「專精特新」企業，全方位為園區企業提供增值服務；咸陽西部智谷努力實踐「敏捷定制」方法論，一期項目已全部建成交付，敏捷定制率超過60%；三期項目全力建設中，已定製面積超過5萬平方米；下一步，將全力打造西部智谷四期—高科智造園和五期—咸陽生物城。

## **開闢「基金+園區」投資新模式**

2022年，基於中電光谷全國佈局產業園區的優勢，武漢零度資本投資管理有限公司（「零度資本」）繼續推進「融資—載體—服務—資源—投資」五位一體的產業投資服務模式，重點關注數字城市、智能製造、網絡信息和新材料等產業方向，新增投資項目4個。圍繞各地園區的企業資源和各地政府需求，零度資本創新性開闢出「基金+園區」的服務模式，持續為園區產業招商賦能，已設立咸陽秦渭基金、陝西原上智谷股權投資基金等。

## **經營業績**

本集團於2022年實現收入總額人民幣5,523.2百萬元，相比2021年增長21.9%，實現除稅前利潤人民幣990.9百萬元和年度淨利潤人民幣522.4百萬元。本公司擁有人應佔利潤人民幣536.1百萬元。本集團堅守經營活動現金流為正的底線思維，2022年實現淨流入為人民幣194.8百萬元，經營活動現金流持續正向增長。

## 業務分部分析

2022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、分租服務、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(包括產業園區銷售、自持園區租賃服務)；及(iii) 產業投資(與各主題園區產業相關的產業投資業務)。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

	截至12月31日止年度			
	2022年 收入 (人民幣千元)	佔總額%	2021年 收入 (人民幣千元)	佔總額%
園區運營服務	2,814,836	51%	1,927,967	43%
設計與建造服務	1,316,627	24%	726,704	16%
物業管理服務	830,902	15%	759,455	17%
能源服務	176,255	3%	120,298	3%
園區餐飲及酒店服務	126,363	2%	104,501	2%
分租服務	77,228	1%	69,241	2%
其他	287,461	5%	147,768	3%
園區開發服務	2,708,368	49%	2,602,601	57%
產業園區銷售	2,514,577	46%	2,381,111	53%
自持園區租賃	193,791	4%	221,490	5%
總計	<u>5,523,204</u>	<u>100%</u>	<u>4,530,568</u>	<u>100%</u>

## 一、園區運營服務

本集團建立以數字化引領的全生命週期產業園區運營服務體系，以數字園區系統為基礎，整合園區項目策劃、空間規劃、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、酒店等15類業務能力，形成以諮詢服務引領、智能化技術與數字化解決方案為支撐、綜合運營體系為依託的全生命週期「P+EPC+O」服務模式，為客戶提供多樣化服務。

OVU產業雲以園區通("OVU園區通")和產業數據為基礎，聚焦數字開發、數字建造、數字設施、數字招商運營四大系統，融合「人、車、資產、能耗、稅收」五項指標和一套園區全生命週期管理體系，形成全過程監管、全業務在線、全數據打通的產業組織數字化全棧解決方案；中電節能以區域供冷供熱系統("DHC")、園區光伏發電與儲能系統、智能網聯車充電系統為核心，打造區域能源系統—OVU低碳雲，加速低碳園區建設，助力「雙碳」目標實現；OVU園區通實現了集團開發運營業務全過程的數字化管理。

數字園區是城市產業發展和經濟增長的重要平台，本集團將充分發揮產業園區的場景優勢，通過數字園區系統的推廣和應用探索數字城市建設新的路徑和力量為園區企業提供全生命週期全場景化服務。

2022年，本集團園區運營服務營業額達到人民幣2,814.8百萬元，較2021年同期上漲46.0%。其中實現設計建造服務收入人民幣1,316.6百萬元，物業管理服務收入為人民幣830.9百萬元，區域能源服務收入人民幣176.3百萬元，園區餐飲及酒店服務收入人民幣126.4百萬元，分租服務收入人民幣77.2百萬元及園區金融等其他服務收入人民幣287.5百萬元。從結構上看，設計與建造服務、物業管理服務及能源服務收入佔園區運營服務收入比達到82.6%，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」業務是近年來本集團重點打造的園區綜合運營模式，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。

本集團通過優化整合旗下建築設計院、建設施工子公司（武漢吉天建設工程有限公司、武漢麗島科技有限公司、湖北千寶設計工程有限公司）及規劃發展中心、產業經濟研究所、產業合作中心三部門諮詢策劃業務的龍頭牽引和戰略前哨功能，在「一平台兩方法論」的指導下，為區域提供項目全生命週期的服務，深度挖掘產業資源，豐富充實中電光谷產業資源共享平台。

報告期內，本集團綜合運營業務取得突破性進展，新增簽約人民幣3,285.0百萬元，相比上年增長577.3%，新增簽約「P+EPC+O」全過程服務的項目達9個。

## 物業管理服務

2022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，擁有武漢麗島物業管理有限公司(「麗島物業」)、中電藍域智能工程(武漢)有限公司(「藍域智能」)、武漢楚衛防線保安服務有限公司(「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。

本集團下屬公司－麗島物業是第一批國家一級物業管理企業，入選「全國物業服務企業綜合實力TOP100」，被評為「產業園區物業服務領先企業」。

2022年，以麗島物業為龍頭的物業、安保、設施維保等服務板塊已達到年產值人民幣1,000.0百萬元的規模，在管員工數量超6,800人，在管公司數量49家，運營項目數量超140個。

報告期內，本集團的物業管理服務收入為人民幣830.9百萬元，與2021年同期相比上漲9.4%。物業管理服務面積達2,549萬平方米，其中產業園等對公類物業管理服務面積佔比67.8%。

2022年物業管理以智慧社區、智慧園區等服務為錨點，大力拓展武漢科投物業服務有限公司、長江三峽實業有限公司武漢分公司、成都雲泰物聯網技術有限公司等大企業客戶，新增簽約人民幣54.3百萬元，較上年增加3.0%。

### **分租服務－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，本集團調整經營策略，集中資源發展優質孵化器與共享辦公服務物業，目前持有中電迪富大廈、青年公寓、重慶光谷智創園、OVU創客星等6個大項目達23.4萬平方米，在2022年疫情影響下，實現出租面積達18.1萬平方米，出租率77.4%，報告期內，孵化器與共享辦公服務實現營業收入為人民幣77.2百萬元。

OVU創客星自主研發的數字空間管理平台被國家發展及改革委員會(「**國家發改委**」)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。

OVU創客星在北京、上海、深圳、武漢、成都、西安、長沙、合肥等21個凝聚創新力量的特色城市，共建設運營37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、中電光谷投資的慧聯無限科技有限公司(「**慧聯無限**」)等創新創業團隊2,000餘家，集聚各類創新創業者達8萬餘人。截止2022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、7個國家級科技企業孵化器，9個國家級眾創空間、1個國家級廣告產業孵化基地、9個省級孵化器、10個省級眾創空間、2個市級孵化器、6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80餘項。

## **能源服務**

本集團堅持生態優先、低碳發展路線，積極響應「3060雙碳目標」，依託旗下綜合能源服務公司中電節能，以低碳規劃、低碳建設、低碳運營的理念打造低碳園區。

中電節能歷經10餘年自主研發建設了OVU低碳雲系統平台，該系統是國內首個基於PKS體系具有實驗、生產雙功能的綜合能源低碳數字化系統，已積累數據70多億條，形成了從能源生產管理到數字化監測管控，再以運營數據指導前期規劃的完整閉環，以綜合能源服務的理念為核心，集成了低碳智慧園區服務為重點的「1+N」(DHC、分佈式光伏、新能源充電樁、儲能系統)產業生態業務體系，可實現電、冷、熱、水、氣等能源一體化管控。

截至目前，中電節能已在全國15個城市產業園運用OVU低碳雲系統平台，運營面積1,200萬平方米，每年碳減排約60萬噸。公司投資建設了武漢光谷金融港、武漢光谷軟件園、合肥金融港、北辰光谷裡、武漢智慧生態城、上海中電信息港、長沙中電軟件園二期、成都芯谷IC及產業研發基地項目、中國電子西部智谷等DHC項目，成功實現市場化運營實踐。同時，公司為武漢未來科技城起步區、洛陽財富中心、重慶沙坪壩區人民醫院井雙園區、武漢創意天地等項目提供技術、運營服務，實現了與環境、政府、發展商、用戶等多方共贏。

公司正在推進「低碳能源—賦能低碳園區」轉型發展，以公司發展為路線，聚焦整體戰略，致力於碳達峰和碳中和目標，同時積極探索創新業務模式，識別和整合現有資源。報告期內，中電節能新增簽約金額為人民幣135.4百萬元，其中互聯網文娛產品研發基地DHC服務項目金額為人民幣50.0百萬元，2022年能源服務收入為人民幣176.3百萬元，較2021年上漲46.6%。

## 團體餐飲及酒店服務

全派餐飲成立於2011年，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、企事業單位及醫院等，現階段年配餐能力達到600萬人次。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。

武漢紫緣酒店具備高端酒店全產業鏈服務能力，可提供酒店項目諮詢、酒店設計、酒店建設、酒店運營服務。武漢紫緣酒店是中電光谷投資興建的第一家酒店，位於武漢創意天地園區內，是現代藝術精品酒店。酒店設有54間以現代藝術為主題的各色套房和精品房，有雅敘西餐廳、合緣宴中餐廳、紅酒吧、雪茄吧、戶外無邊泳池、高級SPA、室內高爾夫、健身房、多功能高級宴會廳、會議廳等完善的配套設施。

中電光谷打造的OVU公寓品牌，通過對傳統公寓進行智能化改造，建立軟硬件一體化智能平台的方式，運用全流程無人化管理的智慧公寓管理系統，通過智能設備終端提供優質的公寓管家服務，從租房到入住、從繳費到签合同、從門禁安防到報事報修全程無人化服務，從而保障租住安全，提高公寓物業服務效率，提升用戶體驗。目前，OVU公寓已經形成了公寓品牌定位與設計、公寓規劃設計、公寓智能設備的裝配與運維、公寓智能軟件系統的授權使用與定制開發等多項綜合運營服務能力。

2022年團體餐飲及酒店服務積極調整經營策略，實現收入為人民幣126.4百萬元，相比2021年增長21.0%。

## 二、園區開發服務

本集團秉承「一城一法」理念，構建產業創新生態，打造城市名片，聚焦特色產業，發揮「敏捷定制」產品優勢，園區開發業務呈穩中有進態勢。

本集團在全國46個城市佈局88個主題產業園區，擁有網信園、科創園、智造園等三大園區產品線體系。大部分主題產業園項目都成為所在地重點建設項目和城市名片，成為區域技術創新和產業發展的窗口。

報告期，園區開發物業收入人民幣2,708.4百萬元，較上年同期增長4.1%

### 1、自有產業園區銷售情況

報告期內，本集團產業銷售業務實現新增簽約面積43.4萬平方米，實現簽約額為人民幣2,799.0百萬元，年度回款人民幣2,798.0百萬元，收入人民幣2,514.6百萬元，較2021年同期水平上漲5.6%。

報告期內，本集團自有產業園區銷售收入貢獻前三名主要來自於長沙、上海、青島。其中，長沙信息安全產業園高度重視已入駐企業服務，深度挖掘老客戶需求，以龍頭促活力，報告期內新增引入湖南有態度網絡科技有限公司、中泉萬匯環境科技有限公司等69家客戶入園，全年實現銷售收入人民幣426.7百萬元，佔產業園區銷售收入的17.0%；上海中電信息港開園即達到70.0%的入駐率，並在年底獲得松江優秀園區的稱號，全年實現銷售收入人民幣360.0百萬元，佔產業園區銷售收入的14.3%；青島公司立足青島市及西海岸新區產業轉型升級需求，已成功打造成為新區企業數量最多、產業集聚度最高的藍色高新產業集群，並加速帶動區域內其他傳統產業和實體經濟轉型升級、融合創新，

在加快推動區域新舊能動轉化、雙招雙引等方面取得了顯著成果，全年實現銷售收入為人民幣315.6百萬元，佔產業園區銷售收入的12.6%。

2022年實現自有產業園區銷售的公司達到20個城市25個項目，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、 產業園區開發與竣工情況**

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，報告期內，本集團開工面積46.4萬平方米，竣工面積93.0萬平方米，期末在建面積108.9萬平方米，為進一步聚焦特色產業，構建製造型園區，助力地方產業轉型升級奠定基礎。

## **3、 產業園區用地儲備**

截止報告期末，本集團在武漢、上海、青島、長沙、成都、天津、合肥、重慶、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區用地儲備約695.4萬平方米。

## **4、 產業園區自持租賃**

報告期內，本集團自持物業可出租面積69.9萬平方米，較上年增加12.1萬平方米，年底在租面積50.1萬平方米，出租率達到71.6%，實現租金回款為人民幣214.8百萬元，優質自持物業可以豐富園區生態體系，提升園區經營活力，助力招商引資，提升集團品牌力。報告期內，實現營業收入為人民幣193.8百萬元。

### 三、產業投資

中電光谷旗下「中電中金(廈門)電子產業股權投資管理有限公司」(「中電中金」)和「零度資本」已組建多支產業投資基金，完成了近60家科技企業的股權投資，投資企業估值增加超過人民幣31億元。初步形成了以信創與網絡安全、集成電路、數字城市、智能製造、文創娛樂等為特色構建產業生態的基礎。

「十四五」期間，中電光谷產業投資業務將以發現獨角獸和瞪羚企業為主要目標，加強與園區業務的協同，通過產業投資帶動園區業務高質量發展。

零度資本圍繞數字城市、智能製造、信創產業、互聯網醫療、汽車電子、文創娛樂等方向進行股權投資並逐步建立了多樣化的企業產業生態。公司抓住國內區域經濟中的產業升級大趨勢，培養創新企業，構建創新生態。在對產業生態和產業發展的深刻理解上，建立了一套貫穿初創企業到上市公司的成長和併購方法論，設計具有針對性的產業生態構建方案，幫助各地政府推進產業升級和轉型。零度資本匯聚了一批在投資、科技、管理、財務和法律方面有豐富經驗的海內外專業人才，已完成100多家初創企業、成長企業和上市公司的投資和諮詢服務。

2022年，基於中電光谷全國佈局產業園區的優勢，零度資本繼續推進「融資－載體－服務－資源－投資」五位一體的產業投資服務模式，重點關注數字城市、智能製造、網絡信息和新材料等產業方向，新增投資項目4個，並圍繞各地園區的企業資源和各地政府需求，創新性開闢出「基金+園區」的服務模式，持續為園區產業招商賦能，已設立咸陽秦渭基金、陝西原上智谷股權投資基金等。

中電中金充分把握新興電子行業的變革趨勢，借助中國電子作為頂尖電子信息技術領域公司的業務優勢，以及中金公司專業投資團隊的投資經驗，對行業上下游相關企業進行中長期投資，並以與中國電子進行多重業務合作方式促進公司持續發展。

中電中金主要投資於成熟的中後期企業以及少部分擁有戰略新興技術的初創型企業，投資方式以領投為主、跟投為輔，退出方式以獨立上市為主，併購為輔。

2022年新增投資項目廣東立景創新科技有限公司、芯華章科技股份有限公司等10個項目，新增投資額人民幣469.9百萬元。部分已投項目在2022年取得重大進展：思派健康科技有限公司於2022年12月23日在香港聯合交易所主板掛牌上市，歌爾微電子股份有限公司創業板IPO於2022年10月19日獲上市委會議通過，上海合晶硅材料股份有限公司已於2022年12月22日向上海證券交易所正式遞交上市材料，並於12月29日完成受理。

## 2023年展望

中電光谷深耕園區行業近二十年，作為專業的產業園區開發運營集團，2023年是乘勢快上的又一關鍵年。本集團將進一步圍繞「創新驅動、製造強國、質量強國、網絡強國、數字中國和區域協調」等國家戰略和中國電子打造國家網信事業核心戰略科技力量的目標，牢記「綠色發展」的歷史使命，提高對於「建設現代產業體系，堅持把發展經濟的著力點，放在實體經濟上，推進新型工業化」這一重要論斷的認識，在園區運營、園區開發、產業投資「一體兩翼」業務格局下，探索新型工業化發展之路，為建設現代產業體系貢獻中電光谷力量。

### 譜寫「創新驅動」新篇章，壯大戰略性新興產業，推動產業升級

本集團將積極響應國家創新驅動發展戰略，繼續以「OVU創客星」為「雙創」服務載體，力爭獲得更多國家級科技企業孵化器和加速器授牌，加大雙創空間建設，基於企業發展的需求，持續優化產業服務，集聚創新創業者，凝聚創新力量，厚植創新土壤，壯大戰略性新興產業，著力補強產業鏈薄弱環節，促進傳統產業升級，打造創新生態。

## **打造「製造強國」新動能，圍繞製造業重點產業鏈，推進技術攻關**

製造業對於實體經濟發展的重要性不言而喻，如何促進傳統製造業轉型升級，這是產業園區發展的重要使命。本集團將按照國家建設新型工業化的戰略部署，發揮46城88園的產業資源優勢和園區建設運營經驗，以「系統規劃」和「綜合運營」方法論為指導，在若干城市新規劃建設一批能夠推動數字化升級的新型工業化園區，特別注重在「縣域經濟」推動新型工業化的高質量發展，集中優質資源合力推進關鍵核心技術攻關，為實現「製造強國」開闢一條新路徑。

## **建立「質量強國」新樣板，著力提升品牌影響力**

本集團將進一步提升「一體兩翼」業務格局和行業競爭力，創新商業模式，全面實施低碳園區和數字園區企業標準，堅持生態優先、低碳發展路線，積極響應「3060雙碳目標」，依托旗下綜合能源服務公司中電節能，以低碳規劃、低碳建設、低碳運營的理念打造低碳園區，建立中電光谷高質量園區發展標準，形成若干新產業地標，實現「在不確定性的市場環境下，用先進的發展理念，達成獲得確定性可持續性快速增長」的目標，建立中電光谷高質量發展新樣板。

## **構建「網絡強國」新生態，聚集網信資源，打造特色網信生態集群**

作為中國電子成員企業，本集團貫徹落實國家戰略，服務產業、服務社會的使命也更加堅定不移，圍繞網信產業鏈在全國進行業務佈局，充分發揮全國產業資源共享平台優勢，集聚網信產業生態資源，針對網信產業應用型人才短缺的現狀，立足於自身運營的國家網絡安全人才與創新基地(武漢)，通過央企網絡安全人才培訓，摸索出產教融合的新模式。2023年我們將堅定不移地圍繞「中國電子打造國家網信事業核心戰略科技力量」的目標，牢記中電光谷構建「產業資源共享平台」的使命，依托中國電子信息領域產業資源，充分發揮中電光谷獨特優勢，新建一批基於PKS生態體系的網信產業創新中心，打造具有中電光谷特色的網信生態集群，通過跨區域的生態與資源整合，有利促進各地經濟的高質量發展。

## 跑出「數字中國」新速度，加快傳統產業和中小企業數字化轉型

數字經濟產業是最具時代性的產業，本集團傾力打造OVU產業雲，作為數字經濟發展的重要抓手，為地方政府和平台公司提供產業組織數字化全棧解決方案。2023年本集團將進一步加快數字化建設，促進實數融合，以數字化驅動商業模式變革，以「產業雲」和「低碳雲」為抓手，釋放數字化對公司高質量發展的放大、疊加、倍增功效，實施園區建設的低碳標準，打造具有行業競爭力和影響力的數字產業園區集群，成為數字園區平台的構建者、運營者和引領者，助推數字中國快速發展。

## 取得「區域協調」新成效，形成共促高質量發展合力

產業園區已經成為區域經濟高質量發展的主要載體和引擎，本集團將在「以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進」的新發展格局下，通過推動「長三角」和「粵港澳大灣區」的製造業向中部轉移，將發達地區的資源正向流動到不發達地區，破解區域發展不平衡的難題。同時，本集團將深入推進跨區域的協同招商與產業合作，提高產業組織效率，以「P+EPC+O」的全生命週期綜合運營服務模式，建設運營高品質的產業載體，打造超級產業生態，培育城市創新活力，彰顯區域協調發展新成效，形成共促高質量發展合力。

## 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2022年，本集團的年度收入為人民幣5,523.2百萬元，較2021年同期人民幣4,530.6百萬元，增長21.9%。

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			
	2022年 收入 (人民幣千元)	佔總額%	2021年 收入 (人民幣千元)	佔總額%
<b>園區運營服務</b>	<b>2,814,836</b>	<b>51%</b>	1,927,967	43%
設計與建造服務	1,316,627	24%	726,704	16%
物業管理服務	830,902	15%	759,455	17%
能源服務	176,255	3%	120,298	3%
園區餐飲及酒店服務	126,363	2%	104,501	2%
分租服務	77,228	1%	69,241	2%
其他	287,461	5%	147,768	3%
<b>園區開發服務</b>	<b>2,708,368</b>	<b>49%</b>	2,602,601	57%
產業園區銷售	2,514,577	46%	2,381,111	53%
自持園區租賃	193,791	4%	221,490	5%
<b>總計</b>	<b>5,523,204</b>	<b>100%</b>	<b>4,530,568</b>	<b>100%</b>

### 園區開發服務

本集團2022年產業園開發服務銷售收入為人民幣2,708.4百萬元，較上年增長4.1%，佔收入比重49.0%。

### 園區運營服務

於2022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、分租服務、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2,814.8百萬元，較2021年同期上漲46.0%。其中實現設計建造服務人民幣1,316.6百萬元，物業管理服務收入為人民幣830.9百萬元，分租服務收入為人民幣77.2百萬元，區域能源服務收入為人民幣176.3百萬元，園區餐飲及酒店服務收入人民幣126.4百萬元，園區金融等其他服務收入為人民幣287.5百萬元。

從結構上看，報告期內園區運營收入佔比51.0%。從運營服務業務類型看，設計與建造服務、物業管理服務及能源服務收入佔園區運營服務收入比達到82.6%，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2022年，本集團的銷售成本為人民幣3,963.4百萬元，較2021年同期增加人民幣730.8百萬元。截至2022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71.8%和71.4%。

### 產業園區銷售成本

產業園區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2022年，本集團的已售物業成本為人民幣1,505.0百萬元，較2021年同期減少人民幣51.4百萬元。截至2022年12月31日止年度，本集團已售物業成本佔總銷售成本的38.0%。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，於2022年，本集團的整體毛利為人民幣1,559.8百萬元，較2021年同期增加人民幣261.8百萬元。2022年整體毛利率為28.2%，相比去年毛利率基本持平。

### 其他收入及收益／(虧損)－淨額

於2022年，本集團的其他收入及收益淨額為人民幣215.8百萬元，較2021年同期減少為人民幣269.5百萬元，主要是深圳華大北斗科技有限公司(華大北斗) 2021年由聯營公司之投資轉入透過損益按公允價值計量之財務資產核算，確認投資收益為人民幣276.7百萬元，本期無上述因素影響。

## 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2022年，本集團的銷售及分銷開支為人民幣171.6百萬元，較2021年同期增加人民幣42.0百萬元。截至2022年12月31日止年度，本集團的銷售及分銷開支約佔本集團收入的3.1%，與上年水平相約。

## 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2022年，本集團的行政開支為人民幣432.0百萬元，較2021年同期減少人民幣18.1百萬元。截至2022年12月31日止年度，本集團的行政開支約佔本集團收入的7.8%，較上年同期下降2.1%。

## 投資物業公允價值收益

於2022年，本集團的投資物業公允價值變動收益為人民幣265.8百萬元，較2021年同期增加人民幣214.7百萬元，主要是本期新增咸陽西部智谷、長沙中電智造園等項目15.5萬平方米投資性物業。

## 財務收入

於2022年，本集團財務收入為人民幣53.7百萬元，較2021年同期減少人民幣23.8百萬元。

## 財務成本

於2022年，本集團財務成本為人民幣290.7百萬元，較2021年同期增加人民幣19.6百萬元，主要是本年有息負債增加。

## 分佔聯營公司虧損

於2022年，本集團分佔聯營公司虧損為人民幣81.1百萬元，主要是本年按權益法確認中電產城發展(深圳)有限公司、海南生態軟件園集團有限公司的投資虧損，較2021年同期減少人民幣157.3百萬元。

## 分佔合營企業虧損

於2022年，本集團分佔合營企業虧損為人民幣25.3百萬元，主要是本年按權益法確認寧波卓越光谷置業有限公司虧損。

## 所得稅開支

於2022年，本集團所得稅開支為人民幣468.6百萬元，較2021年同期增加人民幣3.7百萬元，2022年度及2021年度，本集團的有效稅率分別為47.3%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536.1百萬元，較2021年同期減少人民幣104.1百萬元。扣除稅後投資性物業公允價值變動人民幣199.3百萬元後，本公司持有人應佔之核心淨利潤人民幣336.7百萬元。

## 每股基本盈利

2022年每股基本盈利為7.08人民幣分，2021年為人民幣8.45分。

## 財務狀況

### 開發中物業

於2022年12月31日，本集團開發中物業的賬面值為人民幣3,115.1百萬元，較2021年12月31日減少人民幣789.5百萬元，主要是本年已開工項目竣工面積大於新項目開工面積。

### 持有待售竣工物業

於2022年12月31日，本集團持有待售竣工物業的賬面值為人民幣3,481.9百萬元，較2021年12月31日增加人民幣774.6百萬元，主要是本年竣工物業面積大於已結轉銷售物業面積。

### 貿易及其他應收款項

於2022年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項為人民幣2,995.8百萬元，較2021年12月31日增加人民幣639.1百萬元，佔總資產比為13.3%，較上年增長2.3%。

### 貿易及其他應付款項

於2022年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項為人民幣3,346.1百萬元，較2021年12月31日減少人民幣1,186.2百萬元。

### 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。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。

2022年，本集團來自融資活動的現金淨流出為人民幣97.8百萬元。於2022年來自融資活動的現金流入主要來自本公司發行香港市場的銀團貸款等，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2022年12月31日，本公司的法定股本為1,000.0百萬港元，分為10,000,000,000股每股0.10港元的股份。有關本公司普通股的變動，詳情載於本集團合併財務業績附註19。

## 主要財務比率

### 流動比率

本集團的流動比率(總流動資產除以總流動負債)由2021年12月31日的1.35增加至2022年12月31日的1.42，主要由於本集團2022年持有待售竣工物業較上年增加。

### 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及淨計息債務之和的比率再乘以100%)由2021年12月31日的27.2%上升至2022年12月31日的35.0%，該比率仍在風險可控範圍。

### 債項

於2022年12月31日，本集團尚未償還債項總額為人民幣7,068.3百萬元。

於2022年12月31日，未動用銀行融資為人民幣2,843.4百萬元。

### 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2021年12月31日及2022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463.4百萬元及人民幣939.8百萬元。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2022年12月31日為人民幣12,364.2百萬元，於2021年12月31日則為人民幣12,320.9百萬元，流動資產保持穩定規模。於2021年12月31日及2022年12月31日，本集團現金及現金等價物總額分別為人民幣2,155.1百萬元及人民幣2,254.2百萬元，較上年增加人民幣99.1百萬元，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2022年12月31日為人民幣8,680.8百萬元，於2021年12月31日則為人民幣9,128.0百萬元。

於2022年12月31日，本集團的流動資產淨值為人民幣3,683.5百萬元，於2021年12月31日則為人民幣3,192.8百萬元。

### **資本開支及資本承擔**

本集團的資本開支自2021年的人民幣47.7百萬元增加人民幣47.4百萬元至2022年的人民幣95.1百萬元。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2021年12月31日及2022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885.7百萬元及人民幣857.0百萬元。

### **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2022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732.0百萬元(2021年12月31日：約人民幣888.2百萬元)。於2022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2022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2022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2022年12月31日，本集團聘有8,207名全職僱員。截至2022年12月31日止年度，本集團的員工成本約為人民幣825.6百萬元。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2022年12月31日，尚未償還銀行借款乃由本集團賬面淨值合共達人民幣5,248.6百萬元的資產抵押，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2022年12月31日的尚未償還金額為人民幣7,068.3百萬元。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。有息負債利率由2021年的5.1%下降至2022年的4.8%，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2022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2022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2022年12月31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。

鑒於上市規則的相關更新，本公司亦已於2023年3月23日採納本公司薪酬委員會之新職權範圍，有關職權範圍已於本公司及聯交所網站刊載。

## 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2022年1月1日至本公告之日，本公司董事資料變更如下：

劉桂林先生，於2022年12月27日擔任中國電子財務有限責任公司黨委書記，不再擔任中國中電國際信息服務有限公司董事長兼黨委書記。

張傑先生，於2022年1月不再擔任中國人民政治協商會議第七屆三亞市委員會委員。

邱洪生先生，於2022年11月10日擔任有研半導體硅材料股份公司獨立董事(於上海證券交易所科創板上市，證券代碼：688432)；

## 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2022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2022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2023年6月15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2022年12月31日止年度末期股息，按每股2.5港仙(折合約人民幣2.19分)合共約189.4百萬港元(折合約人民幣165.8百萬元)基於本公告日期的7,574,352,000股已發行股份)，分派予於2023年6月26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2023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2023年6月12日至2023年6月15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2023年6月9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2023年6月23日至2023年6月26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2023年6月21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2022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>)。2022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  
劉桂林  
董事長

中華人民共和國香港  
2023年3月23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、邱洪生先生及齊良先生；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0.8755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。