

**CEC**  
中国电子

**OVU** 中电光谷  
产业资源共享平台

# 中電光谷聯合控股有限公司

China Electronics Optics Valley Union Holding Company Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號：798

年報 2021





OVU





# 目 錄

公司資料	2
財務概要	4
主席報告	5
管理層討論與分析	8
投資者關係	60
董事與高級管理層	61
董事會報告	69
企業管治報告	86
主要物業信息	106
獨立核數師報告	125
合併損益表	132
合併全面收益表	133
合併財務狀況表	134
合併權益變動表	136
合併現金流量表	138
合併財務報表附註	140
釋義	235

# 公司資料

## 公司名稱

中電光谷聯合控股有限公司

## 股份上市地點

香港聯合交易所有限公司

## 股票代號

798

## 股票簡稱

中電光谷

## 董事會

### 非執行董事

劉桂林先生(董事長)  
向群雄先生  
張傑先生  
孫穎女士  
胡斌先生(於2021年9月8日由執行董事調任為  
非執行董事，並不再擔任本公司執行總裁)

### 獨立非執行董事

齊民先生  
邱洪生先生  
陳清霞女士

### 執行董事

黃立平先生(總裁)

## 授權代表

劉桂林先生  
張雪蓮女士

## 審核委員會

邱洪生先生  
齊民先生  
向群雄先生

## 薪酬委員會

陳清霞女士  
齊民先生  
向群雄先生(於2021年9月8日獲委任為成員)  
胡斌先生(於2021年9月8日辭任成員)

## 提名委員會

劉桂林先生  
齊民先生  
邱洪生先生

## 財務控制委員會

黃立平先生  
王元成先生  
田茂明先生(於2021年9月8日獲委任為成員)  
黃敏女士(於2021年9月8日辭任成員)

## 公司秘書

張雪蓮女士

## 註冊辦事處

Clifton House  
75 Fort Street  
PO Box 1350  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Island

## 中國總部及主要營業地點

中國  
湖北省武漢市洪山區  
野芷湖西路16號  
創意天地  
高層1號樓

## 香港主要營業地點

香港中環  
皇后大道中2號  
長江中心  
19樓

## 法律顧問

香港法律  
禮德齊伯禮律師行有限法律責任合夥  
香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心17樓

開曼群島法律  
Appleby  
香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心42樓  
4201-03及12室

中國法律  
競天公誠律師事務所  
中國北京市  
朝陽區  
建國路77號  
華貿中心3號  
寫字樓34層

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 開曼群島股份過戶登記處

Ocorian Trust (Cayman) Limited  
Clifton House  
75 Fort Street  
PO Box 1350  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

## 香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716號舖

## 主要往來銀行

中國工商銀行  
交通銀行  
興業銀行

## 本公司網址

<http://www.ceovu.com/>

## 財務概要

本集團於過往五個財政年度之經審計的業績及資產負債概要列示如下：

	截至12月31日止年度				
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
業績					
持續經營業務收入	<b>4,530,568</b>	3,048,618	3,376,865	3,001,137	2,692,899
毛利	<b>1,297,965</b>	937,810	1,075,283	1,036,071	987,134
除所得稅前利潤	<b>1,084,883</b>	816,913	956,735	903,693	829,502
本公司擁有人應佔利潤	<b>640,203</b>	464,340	569,272	541,486	446,260
非控股權益應佔利潤	<b>(27,593)</b>	76,128	24,911	49,430	39,427
年度利潤	<b>612,610</b>	540,468	594,183	590,916	485,687

	於12月31日				
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產	<b>8,986,847</b>	8,356,649	6,388,670	5,237,370	4,218,606
流動資產	<b>12,320,873</b>	11,069,388	11,226,836	9,943,224	9,149,471
流動負債	<b>9,128,049</b>	8,728,185	7,438,297	6,038,876	3,903,664
流動資產淨值	<b>3,192,824</b>	2,341,203	3,788,539	3,904,348	5,245,807
總資產減流動負債	<b>12,179,671</b>	10,697,852	10,177,209	9,141,718	9,464,413
總權益	<b>8,505,323</b>	7,999,796	7,592,291	6,927,436	6,860,745
非流動負債	<b>3,674,348</b>	2,698,056	2,584,918	2,214,282	2,603,668
總權益及非流動負債	<b>12,179,671</b>	10,697,852	10,177,209	9,141,718	9,464,413



尊敬的各位股東：

回望2021，中電光谷人戮力同心，奮楫篤行，譜寫了新的華章。2021年，是中電光谷邁入「十四五規劃」的開局之年，也是全面推行「數字化能力建設」的起步之年。我們在中國電子加快打造網信產業核心力量和組織平台的國家戰略定位下，不斷調整步伐，與時俱進，於變局中開新局，將改革創新和數字化轉型融入中電光谷人的血液中，將「促進地方產業升級和經濟結構優化」植入中電光谷的基因中，以一往無前的姿態，凝心聚力，穩紮穩打，昂首闊步邁出了「十四五規劃」的第一步。

2021年，中電光谷逆勢增長，發展質量穩步提升，經營目標超預期達成。我們扎實推進「一體兩翼」的業務格局，進一步激發各業務版塊經營活力。報告期內，實現營業收入人民幣4530.6百萬元，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%。

## 中電光谷 全國產業園區佈局



此地圖統計信息截止至2021年12月底



**進一步完善法人治理機制，提升重大經營事項決策質量和效率。**

我們重新梳理各法人層級及各治理主體的職能地位、權責邊界、工作方式、重點事項清單、決策流程及議事規則，重新制定和修改相關支撐制度，進一步提高了企業管理精細化水平，為經營決策提質增效。

**以數字化為核心動力，強化中國電子網信產業生態的賦能作用。**

作為中國電子的成員企業，我們深入理解中國電子的國家使命和戰略定位，將「加快構建網信產業核心力量和組織平台」作為自己的應有使命，以提升數字化能力建設為突破口，強調深度，優化廣度，最大化整合內外部資源，發揮一體化聯動，解鎖網信產業集群生態發展的更多可能性。

**創新業務發展模式，進一步夯實高質量發展根基。**

我們始終秉持「客戶為中心」的服務理念，不斷在實踐中提煉經驗，拓寬業務模式創新，將「敏捷定制」和「P+EPC+O」作為中電光谷業務轉型的戰略抓手，項目拓展實現歷史性突破。

**未來，我們將激發新動能，挖掘新優勢，開創新局面。**

2022年是實現「十四五」規劃目標的加速升級年，我們將繼續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，明確戰略定位，構建科學高效的現代企業制度，進一步提升數字化建設能力、市場開拓能力，商業模式創新力、優勢資源的整合力、高效運轉的決策力，敢於擔當，勇於開拓，推動中電光谷實現質的飛躍。

中電光谷聯合控股有限公司

董事長

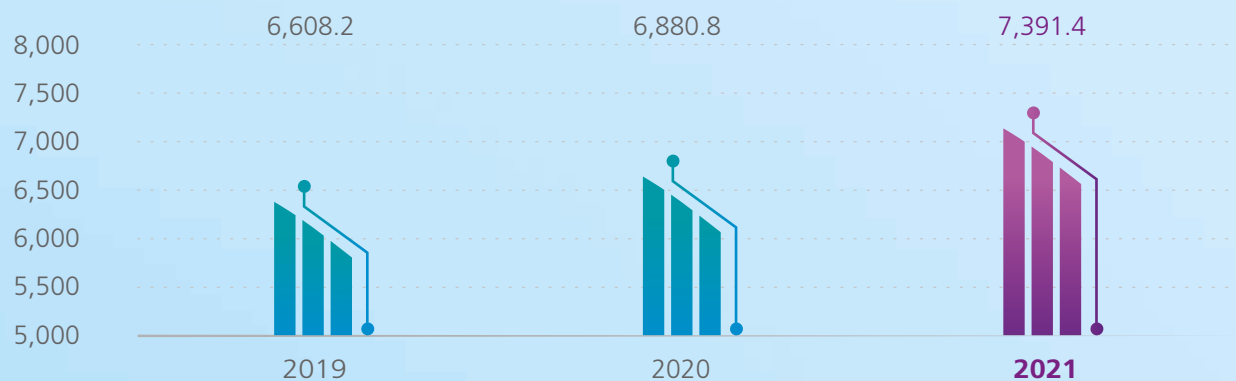
劉桂林

2022年3月25日

## 整體業績表現

- 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，較上年年底減少人民幣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年的平均借貸成本調減至5.1%。

2019-2021年本公司擁有人應佔權益總額增長圖（人民幣百萬元）



2019-2021年本公司擁有人應佔溢利增長圖（人民幣百萬元）



## 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(「中電國際信息服務」)，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超過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、招采系統、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

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	收入 (人民幣千元)	佔總額%	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	<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

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。

### 全國主要城市完工面積

城市	項目名稱	2021年完工面積 (千平方米)
咸陽	中國電子西部智谷	100.1
鄂州	鄂州光谷聯合科技城	54.8
黃岡	黃岡光谷聯合科技城	54.5
蔡甸	中電光谷數字產業園	37.2
長沙	中國(長沙)信息安全產業園	64.3
青島	青島中電信息港	82.9
青島	青島海洋科技園	79.4
成都	成都芯谷	34.1
瀋陽	瀋陽創客公社	26.1
洛陽	洛陽中電光谷信息港	7.3
合計		540.7

### 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。

#### 產業園用地儲備表

序號	項目	城市	位置	用途	本集團對項目 之權益佔比	土地儲備 (平方米)
1	光谷軟件園	武漢	湖北省武漢市關山大道1號	工業	100%	34,988
2	金融港一期	武漢	湖北省武漢市光谷大道77號	工業	100%	27,728
3	金融港二期	武漢	湖北省武漢市光谷大道77號	工業	100%	29,492
4	創意天地	武漢	湖北省武漢市洪山區野芷湖西路16號	商業	100%	159,840
5	武漢研創中心	武漢	湖北省武漢市光谷大道與楊橋湖大道交匯處	工業	100%	104,420
6	武漢中電信息港	武漢	湖北省武漢市光谷大道與楊橋湖大道交匯處	工業	100%	82,589
7	麗島2046	武漢	湖北省武漢市雄楚大道175號	住宅	100%	461
8	其他	武漢	不適用	住宅	100%	14,612

序號	項目	城市	位置	用途	本集團對項目之權益佔比	土地儲備(平方米)
9	青島光谷軟件園	青島	山東省青島市峨嵋山路396號	工業	100%	145,547
10	青島中電信息港	青島	山東省青島市峨嵋山路以東、江山路以西、開發區一中以南	工業	100%	130,244
11	青島研創中心	青島	山東省青島市峨嵋山路以東、江山路以西、開發區一中以南	住宅/工業	100%	68,089
12	青島海洋科技園	青島	山東省青島市青島經濟技術開發區長江西路以南、江山路以西、濱海大道以北	工業	100%	149,224
13	黃岡光谷聯合科技城	黃岡	湖北省黃岡市黃州區中環路與新港北路交界	工業	70%	99,841
14	瀋陽光谷聯合科技城	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區盛京大街與四環線交匯處	工業	100%	1,715
15	瀋陽中電光谷信息港	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與四環線交匯處	工業	100%	56,478
16	瀋陽中電光谷科技城	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街77號	工業	100%	80,312
17	瀋陽創客公社	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與沈北路交匯處	商業	100%	31,341
18	鄂州光谷聯合科技城	鄂州	湖北省鄂州市葛店開發區高新三路	工業	80%	242,529
19	黃石光谷聯合科技城	黃石	湖北省黃石市黃金山工業新區寶山路與金山大道交匯處	工業	100%	170,838

序號	項目	城市	位置	用途	本集團對項目之權益佔比	土地儲備(平方米)
20	麗島半山華府	黃石	湖北省黃石市開發區杭州西路76號	住宅	100%	16,461
21	合肥金融港	合肥	安徽省合肥市徽州大道與楊子江路交匯處	商業	100%	304,594
22	西安CEC信息港	西安	陝西省西安市草灘十路西側、尚稷路北側	工業	73.91%	168,635
23	溫州產業園	溫州	浙江省溫州市溫州經濟技術開發區金海園區	工業	95%	189,912
24	上海中電信息港	上海	上海市松江區松江工業園101街坊114/1丘	科研	100%	206,369
25	成都芯谷	成都	四川省成都市東升街道豐樂社區1組。彭鎮光榮社區7組	商業/科研	80%	557,009
26	寧波杭州灣蔚藍海岸	寧波	寧波市杭州灣新區濱海六路北中興一路東	住宅/工業	31%	1,241,880
27	洛陽中電光谷信息港	洛陽	河南省洛陽市洛龍區關林路與龍山線交叉口	工業	70%	50,158
28	中國(長沙)信息安全產業園	長沙	湖南省長沙市高新區岳麓大道	工業	100%	384,031
29	咸陽西部智谷	咸陽	陝西省咸陽市秦都區高新技術產業開發區星火大道3號	工業	50%	94,208
30	天津中電科創園	天津	天津高新區華苑科技園	商業	80%	111,955
31	中電光谷智造中心	武漢	湖北省武漢市新洲區京東大道與五一南路交叉路口往西北約100米	工業	100%	214,745

序號	項目	城市	位置	用途	本集團對項目之權益佔比	土地儲備(平方米)
32	中電光谷數字產業園	武漢	湖北省武漢市蔡甸區常福工業園	工業	100%	122,527
33	珠海橫琴智數雲	珠海	廣東省珠海市橫琴新區富邦道以東	商業	30%	53,618
34	海南生態軟件園	澄邁	海南省澄邁縣老城經濟開發區南一環路東延線0.7公里處南側地段	住宅/科教 工業/商業/	10%	1,096,919
35	重慶中電光谷科技城	重慶	重慶市沙坪壩區西永AJ組團	工業	100%	100,676
36	中電西部智造園	重慶	重慶市北碚區蔡家崗	工業	100%	65,600
37	長沙星沙數智園	長沙	長沙市經濟技術開發區黃興大道以東，螺絲塘路以南	工業	60%	82,600
38	綿陽中電光谷科技城	綿陽	綿陽國家級高新技術產業開發區	工業	100%	134,551
39	中國電子東部智谷	南通	南通市崇川經濟開發區	工業	70%	291,528
合計						7,118,264

註：序號33-34為本集團通過附屬公司中電科技投資的項目。



## 主要產業園項目介紹

2021年產業園項目開發進度介紹

### 合肥金融港

為本集團發展的金融中後台及創新性金融業務聚集園區。

項目位置： 合肥市濱湖新區徽州大道與南京路交口。

項目規模： 規劃建築面積64萬平方米。

項目定位： 新金融特色聚集區、區域總部基地等。

建設內容： 包括高層商務辦公室、多層獨棟辦公室、OVU國際服務公寓、希爾頓花園酒店、沿街特色商業等。項目已於2019年12月全部建成並交付。





項目目標： 立足區域產業特色，依託產業升級轉型的大背景，重點引進銀行、保險、證券等金融機構區域總部和後台、融資租賃、互聯網金融、金融科技及金融服務外包等上下游產業鏈，帶動一批行業企業集中落戶，打造合肥濱湖金融產業生態圈。

最新狀況： 合肥金融港現已集聚金融商務產業企業695家，帶動就業超萬人，年度稅收連續3年超過人民幣5億元，形成了產業集聚、要素暢通、功能完善的產業生態，成為合肥市產業園區新標桿。

### 青島研創中心

為本集團發展的青島中小科技企業創新創業示範項目。

項目位置： 位於國家級新區青島西海岸新區江山南路。

項目規模： 項目規劃用地約6.8萬平方米，規劃建築面積約12.8萬平方米。

- 項目定位： 以人工智能、IC 設計、智能製造研發、工業互聯網等高端研發創意產業為主導，以人力資源及教育培訓、科技金融、新型數字服務等為衍生，建設集研發創意、新型總部、共享辦公、樂活商街、服務公寓等多種空間業態及服務功能於一體的新一代產城融合體暨特色研創街區，致力於打造全國一流的、助推傳統製造業和實體經濟轉型升級的高端研發創意產業示範區。
- 建設內容 研發創意、新型總部、共享辦公、樂活商街和服務公寓等。
- 項目目標 以行業頭部企業和新型總部引領，以專項產業資源共享共創平台依託，快速形成集研發創意、新型總部、共享辦公、服務公寓等多種功能於一體的新一代產城融合體，打造成為助推青島西海岸新區傳統製造業和實體經濟轉型升級的核心載體和示範園區。成熟期後可聚集各類研發創意及配套服務企業、機構200多家，實現年產值人民幣30到50億元，聚集各類人才近萬人。
- 項目進度 全部建設完成投入使用。



### 青島光谷軟件園

- 項目位置： 山東省青島西海岸新區峨眉山路396號
- 項目規模： 項目規劃佔地面積259畝(約17.3萬平方米)，規劃建築面積約41.7萬平方米，已交付運營30萬平方米
- 項目定位： 綜合型數字經濟產業園區、國家級海洋科技創新示範基地、新一代信息技術產業示範基地
- 建設內容： 研發辦公樓、科技企業總部、產業發展平台、商務配套等
- 建設目標： 通過構建全國領先的產業資源共享平台，助推城市產業轉型升級。帶動行業標桿集群式發展，打造西海岸高新產業聚集高地，提升區域經濟活力和競爭力，加快西海岸產業結構轉型和優化升級，成熟期後可聚集藍色涉海、高端數字經濟、高端智能製造、醫療大健康、人力資源服務等新興產業項目1500餘家，新增年產值人民幣300億元。
- 項目進度： 全部建設完成投入使用。

### 青島中電信息港

- 項目位置： 山東省青島西海岸新區峨眉山路396號
- 項目規模： 項目規劃用地約60畝，計劃總投資約10億元，規劃總建築面積18.5萬平方米，其中地上建築面積13萬平方米，地下建築面積5.5萬平方米。
- 項目定位： 致力於打造國家信創產業示範基地、國家高端數字經濟轉型升級示範區和新經濟產業核心引領發展區。項目以信創產業和高端數字經濟為主導產業方向，重點聚焦引進信息安全、人工智能、雲計算、5G、工業互聯網、數字製造等產業標桿項目。
- 建設內容： 建設打造數字技術應用中心、信息安全研究中心、科技研發總部、高端數字經濟轉型升級示範基地、商務時尚活力街區等。
- 項目目標： 項目全部建成並投入運營後，預計可聚集各類信創產業和新經濟產業標桿項目和機構300餘家，聚焦中高端產業人才5000餘人，實現年產值人民幣50至100億元，實現年稅收人民幣3至5億。
- 項目進度： 項目一標段已全部建成並投入使用，項目二標段正在建設當中，計劃2022年完成竣工。



## 青島海洋科技園

- 項目位置：** 山東省青島西海岸新區金沙江路77號
- 項目規模：** 項目規劃用地225畝(15萬平方米)，規劃建築面積約20萬平方米，其中一期總建築面積約8萬平方米(地上約6.3萬平方米、地下約1.7萬平方米)，二期總建築面積約12萬平方米。
- 項目定位：** 園區致力於打造國內領先、國際知名的國家海洋科技自主創新領航示範區、應用型海洋科技成果轉化示範區、高端涉海服務業總部和科研總部、以及現代海洋產業展示交易等創新要素聚合平台。園區以高端應用型海洋科技研發為特色主導產業，以人工智能、工業互聯網、IC設計、先進製造及高端裝備研發等為重點主導產業。
- 建設內容：** 海洋科技自主創新中心、海洋科技成果轉化及加速中心、高端涉海服務業總部和科研總部、先進製造等新型研發總部、有關商務配套。
- 項目目標：** 項目全部建成並投入運營後，預計可聚集各類藍色涉海及高新技術企業、機構300家，帶動中高級產業人才聚集1萬人，實現年直接產值人民幣50億元、帶動關聯產業年產值超過人民幣200億元(利稅約人民幣20億)。
- 項目進度：** 項目一期已全部建成並投入使用，項目二期計劃2022年動工，計劃2025年全面竣工。

### 中國(長沙)信息安全產業園

項目位置： 位於長沙市高新區嶽麓大道與尖山路交匯處。

項目規模： 整體規劃416畝，建築面積約62萬平方米。

項目定位： 系統規劃了特色產業研發空間、集中式能源管理系統(DHC)、數據中心系統、智慧園區運營服務平台。

秉持「產城融合、軍民兩用、科技藝術融合」的發展理念，以信息安全產業為核心，重點佈局移動互聯網、智能製造、北斗應用、大數據等前沿科技領域，引領性打造信息安全產業聚集高地，塑造湖南特色產業新名片。

建設內容： 研發、孵化、辦公、人才公寓及園區產業設施以及相關園區配套。



項目進度： 園區規劃A/B/C/D/E/F區，目前A、C獨棟辦公區及B1/B2/B7已交付並投產，其他區域同步開發，截止2021年12月，園區共開發面積約62.0萬平方米竣工面積約20.2萬平方米。現入駐企業約120餘家，引入包括國內信息安全領域龍頭企業北京天融信、數字政通、天維迅達、中國軟件、萬興科技、湖南競網、草花互動等頭部企業，其中含上市公司8家，初步形成信息安全及移動互聯網的產業生態聚集。

### 瀋陽中電光谷信息港

項目位置 遼寧省瀋陽市瀋北新區七星大街與四環線交匯處。

項目規模 項目總佔地面積22.3萬平方米，總建築面積16.6萬平方米，總棟數：67棟(100套)。

項目定位 以「智能製造、先進技術融合、生物醫藥與第三方檢測、農業種業、新材料與新能源」五大產業為核心。

建設內容 陸續建設智能製造產業用房、研發中心、測試中心、獨棟總部辦公等產業業態及園區配套設施。

項目進度 項目共分兩期開發，一期於2018年8月交付使用，二期於2019年12月交付使用。



## 成都芯谷

- 項目位置** 位於成都市雙流區宜城大道和銀河路規劃區域。
- 項目規模** 成都芯谷產業功能區規劃面積44.8平方公里，是成都市副中心、雙流區新中心。目前正加速打造的成都芯谷研創城(高品質科創空間)是成都芯谷產業功能區的核心啟動區，規劃用地面積1平方公里，正在加快建設百萬平米級高品質科創空間，全力構建千億級電子信息產業生態圈。
- 項目定位** 成都芯谷是中國電子信息產業集團與成都市政府共建的集成電路產業聚集區和創新策源地，以打造中國集成電路新一極為目標，聚焦「芯屏端網」四大細分領域。目前園區註冊企業176家，已入駐企業89家，重點包括中國電子旗下：瀾至科技、華大九天、中電九天、成都華微、華大半導體、中電數據、中電彩虹等企業，以及中科院微電子所西南研究院、瑞迪威科技、天津中發集團、桃子健康集團在內的相關頭部企業。構建了「央企帶動，中小微企業聯合創新」的新興產業高質量發展新格局。成都芯谷將不斷加快產業聚合，著力構建全鏈條、全要素的集成電路產業生態，打造開放式集成電路產業聚集區、國際科創人才首選地、成都未來公園城市新典範。





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

項目進度： 截止2022年2月，成都芯谷高品質科創空間產業載體開工建設面積71.3萬平方米，其中已竣工15.4萬平方米，正在加快建設16.0萬平方米；2022年計劃開工39.8萬平方米。



### 上海中電信息港

- 項目位置：** 本項目位於上海市松江區級經濟技術開發區內：北至文松路、西至文吉路旁的小昆山三號河，南至面丈港，東至相鄰地塊。擁有雙國家級產業定位(國家級經濟技術開發區、國家級綜合保稅區)。
- 項目規模：** 作為松江第一塊C65土地，相對於工業用地，C65土地價值更高。上海中電信息港，佔地140畝，總建築面積超約27.6萬平方米，一期建設19.0萬平方米、二期建設8.6萬平方米。
- 項目定位：** 依託中國電子產業資源優勢，以綜合性的全生命週期運營為基礎，以電子信息產業為主導，涵蓋集成電路、物聯網、人工智能等主導產業。
- 建設內容：** 展示中心、研發中心、總部辦公樓、智慧公寓、服務中心和相關商業配套。
- 項目進度：** 項目一期實體建設基本完工，進入驗收階段，計劃2022年五月辦理竣工備案，2022年六月交付；項目二期計劃2022年三月開工，2024年三月竣工。



### 重慶中電光谷科技城

項目位置：重慶市沙坪壩區青鳳高科產業園

項目規模：規劃建築面積約10.2萬平方米

項目定位：西部(重慶)科學城先進製造業基地

建設內容：以先進智造產業為方向，聚焦新一代信息技術、智能網聯汽車、高端裝備為主導產業，涵蓋敏捷定制、單層廠房、獨棟廠房、雙拼廠房、多層廠房等多元業態，集智能智造、科創中試、總部研發等功能為一體，搭建全生命週期的資源共享平台，為企業提供產業孵化、加速及發展服務，打造引領時代的100數智園。

項目目標：搶抓成渝地區雙城經濟圈國家戰略機遇，佈局西部科學城，致力建設成為西部(重慶)科學城先進製造業基地，助力沙坪壩成為建設西部(重慶)科學城的主陣地、主力軍，推動共建「一帶一路」先進製造業基地。

項目榮譽：列入《共建成渝地區雙城經濟圈2022年重大項目名單》

入選《重慶市數字經濟「十四五」發展規劃(2021-2025年)》創新基礎設施建設重點工程

項目進度：截止2021年12月31日，項目開發中物業約5萬方，2022年計劃開工5.2萬平方米。

## 中電西部智造園

項目位置： 位於重慶市兩江新區、北碚蔡家組團—歇馬組團，毗鄰嘉運大道，地鐵6號線向家崗站。

項目規模： 項目用地規模1000畝，起步區202畝，建築面積約20萬方。

項目定位： 實現4個定位

北碚區— 1.重慶工業互聯網「示範先導區」；2.工業互聯網國家新型工業化產業示範基地。

重慶市— 1.成渝地區工業互聯網一體化發展示範區；2.國家工業互聯網創新發展高地。

建設內容： 一期(約200畝)，包含高層研發辦公樓，多層研發辦公樓，獨棟研發辦公樓，高層廠房，獨棟廠房，食堂配套等業態。

項目目標： 立足於工業互聯網主題，在垂直領域，聚焦智能感知器件、信息技術服務領域，構建工業互聯網「硬件、軟件、安全」三位一體生態體系；在協同架構上，以工業互聯網為賦能方向，聚焦新型智能終端、智能網聯汽車兩大戰略新興產業，推動供應鏈優化協同、C2M定制生產和柔性生產。

這裡將成為國家工業互聯網創新應用中心、西部傳統產業數字化示範標桿園區、重慶智能產業生態融合引領集聚區，成為川渝、中西部地區製造業高質量發展的典範。



### 西安CEC信息港

項目位置： 陝西省西安市經濟技術開發區草灘十路1288號。

項目規模： 園區佔地面積約13餘萬平方米，園區已建約20萬平方米。

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

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

項目進度 項目一期建築面積約13.5萬平方米，於2017年竣工交付使用，包含14棟單體樓及地下車庫。

二期工程約5.7萬平方米，雲計算服務產業項目10-16#共計7棟單體於2019年10月18日交付使用。創新產業及公共服務區項目6-18#共計13棟單體於2019年5月啟動，已於2020年12月01日竣工。





## 天津中電科創園

京津冀協同創新示範區

項目位置： 位於天津市南開區華苑產業園區迎水道與簡陽路交匯處。

項目規模： 項目佔地面積約4.5萬平方米，總建築面積約16萬平方米(其中地上計容建築面積約11.2萬平方米)。

項目定位： 項目產業定位於新一代信息技術和數字經濟，聚焦數字內容、網絡安全、智慧城市、智能製造技術等領域，致力於建設自主創新的完善生態體系，打造京津冀協同發展示範園區和國內領先的數字產業創新中心。

建設內容： 由7棟多、高層研發辦公樓及部分商業配套構成。

項目目標： 項目建成後，將新增培育、引進優質企業120家以上，入園企業銷售收入預計達到人民幣30億元左右。



### 洛陽中電光谷信息港

- |      |  |
|------|--|
| 項目位置 | 河南省洛陽市高新區關林路與龍山大道交會處。  |
| 項目規模 | 規劃建設150畝，總建築面積約10萬平方米。   |
| 項目定位 | 航空航天裝備製造、先進裝備製造、新材料新能源、電子信息產業、信創產業、互聯網大數據微電子軟件開發、安全諮詢、系統集成、安全運維、網絡信息安全等主導產業。 |
| 建設內容 | 單層廠房，兩層廠房，多層廠房及高層研發辦公樓及小微企業孵化創空間、總部經濟等，是集生產、辦公、居住、生活、娛樂於一體的綜合性示範園區。          |
| 項目進度 | 一期廠房建築為19棟，含展示中心、生產廠房、配套廠房，竣工面積6.2萬方，容積率1.25，一期廠房已全部交付使用。                    |

### 中國電子(溫州)信息港

- 項目位置： 溫州經濟技術開發區金海大道與濱海十三路交叉口
- 項目規模： 規劃建築面積約28萬平方米
- 項目定位： 圍繞建設自主創新研發生產基地、數字溫州建設與運營基地、健康醫療大數據基地、工業互聯網運營服務基地，推動產業數字化和數字產業化，輻射浙江及華東區域，促進溫州及浙江數字經濟快速發展。
- 建設內容： 包括單層、三層、四層標準廠房，項目配套食堂、宿舍、研發樓及辦公樓，其中一期項目13.7萬m<sup>2</sup>於2020年9月14日竣工備案並投入運營，二期項目計畫於2022年3月竣工備案。
- 項目目標： 溫州產業園建設成為浙江傳統製造業轉型升級示範區及國家級工業資訊化融合示範基地，成為國內領先的產業新城運營商。





最新狀況： 目前已完成一期地塊招商入駐，且園區配套服務已完善，二期已完成工程預驗收，已簽約10家意向入駐企業，接下來溫州產業園區將進行轉型，已與多個地方政府對接合作綜合運營輕資產項目，如樂清、淮安、蕪湖、蘇州、鞍山、上海奉賢、上海閔行等，努力達成產業園經營建設項目落地。



### 中國電子西部智谷

- 項目位置** 國家級咸陽高新區星火大道3號。
- 項目規模** 總規劃用地3,200畝，其中先導區CEC咸陽8.6代液晶面板生產線項目佔地面積1,200畝，已建成投產，發展區1,000畝，預留控制區1,000畝。西部智谷一期佔地面積約17.31萬平方米，總建築面積約18.8萬平方米，三期佔地面積約17.1萬平方米，總建築面積約20.3萬平方米。
- 項目定位** 國家級顯示器件產業聚集區。以電子信息、智能製造等戰略新興產業為主導產業。
- 建設內容** 展示中心、雙創中心、星級酒店、智能製造廠房、定制廠房、研發辦公樓、智慧公寓、服務中心和相關商業配套。
- 項目進度** 截止2022年2月，中國電子西部智谷1.1期項目建築面積10萬平方米已經全面交付並投入運營，入園企業2021年為咸陽貢獻產值36,350萬元；1.2期5萬平方米於2021年5月取得施工許可證，土建主體已全部完成，裝修及安裝工程進度已過半；1.3期1.7萬平方米地下室結構施工中；3.1期33棟單體的樁基礎工程已施工18棟並檢測完成。



### 中國電子東部智谷

是中電光谷和彩虹集團雙方合作打造的以智能製造為核心，重點圍繞新一代信息技術產業、高端裝備製造業等主要企業的示範區。

項目位置： 位於江蘇省南通市崇川經濟開發區鍾秀中路以南，世倫路以東，新勝路以北，規劃盤香路以西。佔地約259畝，整體呈梯形，用地東西總長約341米，南北總長約560米。

項目規模： 園區規劃建築面積約31萬方。

項目定位： 打造以智能製造為核心，重點圍繞新一代信息技術產業、高端裝備製造業等主要企業的示範區。

建設內容： 項目周邊以工業用地為主，產業園區集中，地理位置優越，用地性質為工業用地，是南通市區都市工業綜合體項目。規劃總用地面積 $172,359.61\text{ m}^2$ ，總建築面積 $310,340.66\text{ m}^2$ ，其中地上建築面積 $291,578.74\text{ m}^2$ ，地下建築面積 $18,761.92\text{ m}^2$ ，計容建築面積 $346,795.73\text{ m}^2$ ，容積率：2.0，綠地率：15%，機動車停車位：1,860輛。一期建設面積約8萬方。

項目目標： 發揮南通市崇川經濟開發區、中電光谷、彩虹集團三方優勢資源，建設以智能製造為核心，重點圍繞新一代信息技術產業、高端裝備製造業為主導產業的科技園區，集聚高成長性中小型科技企業，實現產城一體，成為國家智能製造企業的示範基地。

項目進展： 目前正在樁基施工中，部分樁基已開始檢測工作。



### 中電光谷數字產業園

項目位置： 武漢市蔡甸區星光大道88號。

項目規模： 項目佔地約220畝，項目總建築面積約15.8萬平方米。

項目定位： 以智能製造、電子信息、新能源及智能網聯汽車為主導產業。

建設內容： 智能製造產業用房、高層研發辦公樓、工業賦能中心、展廳，以及相關商業配套。

項目進度： 截止2021年2月18日，武漢數字產業園一二期已全部建成，三期主體結構已封頂，四期樁基開始施工。計劃2022年12月三期工程全部完工並投入使用，四期工程房建部分全部完工。



## 武漢中電信息港

武漢地區首個信息化+智能化工業上樓項目

項目位置： 位於武漢市光谷大道與楊橋湖大道交匯處

項目規模： 整體規劃50畝，建築面積約21.8萬平方米，分為匯盛與鳴鴻兩個地塊。

項目定位： 打造武漢網信產業生態創新基地，計劃到2030年，中電信息港落戶企業達到50家，產值達到20億，稅收1億元，帶動就業人才1萬人。中電信息港的建成，將成為新興產業發展的搖籃和區域經濟提檔升級的動力引擎。

建設內容： 研發、輕型生產、孵化、辦公、園區產業設施以及相關園區配套。

項目進度： 鳴鴻地塊兩棟8層研發樓於2021年8月1日正式開工，截止2022年1月底完成地上一層，計劃2022年12月底竣工；匯盛地塊三棟研發樓計劃2022年5月份開工，2023年10月底完成竣工備案。



## 中國電子智造中心

項目位置： 陽邏開發區京東大道。

項目規模： 總規劃用地1,000畝，其中先導區中國電子智造中心項目佔地面積300畝，預留控制區700畝。首發區佔地面積約19.77萬平方米。總建築面積約21.80萬平方米。

項目定位： 依託中國電子的產業資源和信息化核心技術，以空間為載體構建產業生態，重點圍繞網信行業、新興信息產業、節能環保、醫療器械、新材料、高端裝備製造業等戰略性新興產業，結合大數據技術、人工智能技術及雲服務的個性化服務解決方案，將園區打造成以智能製造為核心，對接國內外數字製造和工業互聯網平台，從而促進產業聚集與產業生態構建，實現產城深度融合。

建設內容： 展示中心、智能製造廠房、定製廠房、研發辦公樓、智慧公寓、服務中心和相關商業配套。

項目進度： 截止2021年12月31日，中國電子智造中心1.1期項目建築面積5.38萬平方米已全面封頂，取得建設工程規劃許可證、建築施工許可證。1.2期項目建築面積4.12萬平方米已於2021年8月取得建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證，二期項目已完成土地招拍掛。



## 其他在建項目進度說明

### 武漢創意天地

項目位置： 位於武漢市洪山區野芷湖西路16號(武漢二環線與三環線之間)。

項目規模： 佔地面積291畝，規劃建築面積38.7萬平方米。

項目定位： 是藝術、文化、商務為一體的綜合性創意產業聚集區。

建設內容： 包含高層辦公樓、創意工坊、藝術家工作室、劇場、創意商街、商業中心、精品藝術酒店、餐飲主力店、藝術品賣場、OVU創客星等，項目一期已建成並投入運營，項目二期已在規劃中，預計建成後總面積共計80萬平方米，是目前國內新建面積最大、功能業態最豐富的科技與文化相融的創意創新主題園區。

項目目標： 根據規劃，武漢創意天地二期規劃建築規模100萬方，將集聚3,000餘家企業。以已形成的遊戲產業聚集區為抓手，進一步發展遊戲、直播、影視孵化、美術館、畫廊於一體的園中園，帶動文旅融合發展，打造新興文化企業聚集區，形成百萬方的國內數字創意產業高地。

最新狀況： 園區已集聚了藝術原創、工業設計、服裝設計、工程設計、園林設計、空間設計、廣告設計、數字傳媒、文化出版、遊戲、直播、影視等全品類文化創意產業鏈。





### 光谷聯合科技城

是湖北省科技廳、鄂州市國家級葛店開發區、中電光谷三方合作打造的新興產業綜合體和科技成果轉化示範區。

項目位置： 位於國家級葛店經濟技術開發區高新三路發展大道。

項目規模： 園區規劃建築面積約120萬方。

項目定位： 打造新興產業綜合體和科技成果轉化示範區。

建設內容： 包括獨棟研發生產中心、高層研發總部、現代服務產業創新平台等，以及食堂、公寓、活動中心等配套設施。

項目目標： 發揮湖北省科技廳、鄂州市國家級葛店開發區、中電光谷三方優勢資源，建設以光電信息、智能裝備製造、新材料、電子商務為主導產業的科技園區，集聚高成長性中小型科技企業，實現產城一體，成為國家科技企業加速器示範基地。

項目進展： 截止2021年12月31日項目已建成37.3萬方，入駐企業80餘家。現已形成以武漢光安倫為代表的芯片技術企業，以拓材科技為代表的新材料技術企業，以東泰模具為代表的智能裝備製造技術企業，以濱會生物、泰科生物為代表的生物技術企業等戰略性新興產業集群。

### 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。

所投資公司全稱	擬投資金額 (萬元)	累計已投資額 (萬元)	佔股
武漢慧聯無限科技有限公司	180.39	180.39	1.79%
武漢迅牛科技有限公司	600.00	600.00	8.99%
深圳普得技術有限公司	200.00	200.00	2.59%
武漢十一平米投資有限責任公司	11.00	11.00	50.00%
北京玩驛科技有限公司	572.00	572.00	20.80%
武漢青春燃城文化發展有限公司	198.00	198.00	39.60%
長沙英倍迪電子科技有限公司	990.00	990.00	15.23%
深圳九明珠信息科技有限公司	1,984.50	1,984.50	28.15%
南通星睿普聯科技有限公司	995.00	995.00	29.85%
武漢莘者酷科技有限公司	796.00	796.00	15.85%
武漢視飛科技有限公司	693.00	693.00	14.36%

所投資公司全稱	擬投資金額 (萬元)	累計已投資額 (萬元)	佔股
武漢理慧誠機器人科技有限公司	825.00	825.00	24.75%
上海嘉筠通信技術有限公司	445.50	445.50	9.19%
湖南酷陸網路科技有限公司	896.40	896.40	20.06%
武漢市風奧科技股份有限公司	227.10	227.10	30.00%
武漢倍思凱爾資訊技術有限公司	297.00	297.00	14.85%
武漢球之道科技有限公司	485.00	485.00	8.90%
武漢大風兄弟網絡科技有限公司	582.00	582.00	7.70%
武漢領普科技有限公司	1,038.00	1,038.00	8.48%
武漢道森媒體股份有限公司	1,980.00	1,980.00	5.43%
杭州杉帝科技有限公司	594.00	594.00	19.80%
上海霄卓機器人有限公司	396.00	396.00	9.28%
武漢亦言堂文化傳播發展有限公司	297.00	297.00	15.67%
武漢漢烯科技有限公司	500.00	500.00	9.50%
深圳海容高新材料科技有限公司	485.00	485.00	3.59%
合計	16,267.89	16,267.89	

註： 僅指零度資本管理的ovu基金的投資

## 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，最大力度保證經營性現金流為正**

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，加大任用年輕幹部力度，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年同期增加人民幣1,482.0百萬元，增長48.6%。

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			
	2021年 收入 (人民幣千元)	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	<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，相比2020年同期增長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、園區團體餐飲及酒店服務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。

### 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，相比2020年同期增長64.1%，結轉收入面積36.7萬平方米，繼續發揮好了「壓艙石」作用。

## 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年同期增長人民幣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年同期增長人民幣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，主要是西安產業園、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26及27。

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30。

### 主要財務比率

#### 流動比率

本集團的流動比率(總流動資產除以總流動負債)由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日約人民幣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約人民幣2,125.0百萬元及人民幣2,155.1百萬元，較上年增加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約人民幣3,192.8百萬元，於2021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報告日期，概無發生任何重大年度結束後事件會重大影響本集團的財務狀況或營運。

### 僱員

於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。

### 結算日後事件

本集團於結算日後發生主要事件詳見第229頁合併財務報表附註38。

## 投資者關係

本集團保持與股東及投資者的有效溝通及維持本集團的信息透明度。為加強投資者的溝通，本集團於上市後成立了專門機構，致力於為股東和投資者提供有效的溝通渠道。本集團成立了信息披露工作小組，由本集團的相關部門負責人參加，以期加強對本集團信息披露的領導，提高信息披露的透明度和規範化。

除半年度、全年業績發佈、本集團日常亦通過電子郵件、電話會議、投資者會議及項目參觀活動等，確保股東和投資者獲得本集團的最新資訊，並通過同投資者的溝通過程獲取市場對本集團的回饋意見，更好地加強本集團的管理決策和為投資者提供信息服務。

截至最後實際可行日期，董事會包括九名董事，其中包括五名非執行董事、三名獨立非執行董事及一名執行董事。

以下為於報告期間及直至最後實際可行日期本公司董事及高級管理人員之履歷：

### 非執行董事

**劉桂林先生**，50歲，於2020年11月26日獲委任為非執行董事、本公司董事長，於2020年12月22日獲委任為提名委員會主席。劉先生畢業於北京大學，持有高級管理人員工商管理碩士學位。劉先生曾任山西煤炭進出口集團公司幹部、經理辦公室副主任、天津公司經理、集團公司經理助理兼天津公司經理、集團公司經理助理兼秦皇島公司經理、集團公司副總經理、黨委委員，山西省經貿資產經營公司副董事長、黨委委員、總經理，山西省經貿投資控股集團有限公司副董事長、黨委委員、總經理，中國瑞達系統裝備公司委員會書記，中國瑞達投資發展集團公司黨委書記、黨委書記兼副總經理，中國電子黨群工作部(黨組辦公室)主任、辦公廳主任、黨建工作部(黨組辦公室)主任。

劉先生目前於中國電子集團內出任多個職位，包括中國中電國際信息服務董事長兼黨委書記。劉先生同時為深圳市桑達實業股份有限公司(一家股份於深圳證券交易所上市的公司(股份代號：000032))董事長。

**向群雄先生**，57歲，於2020年11月26日獲委任為非執行董事、審核委員會成員，於2021年9月8日獲委任為薪酬委員會成員。向先生現為深圳中電投資董事長及黨委書記。向先生曾擔任深圳中電投資多個職務，包括法律顧問、法律事務部主管副主任、總經理辦公室主任、法律事務部主任、董事、監事及副總經理。向先生亦曾擔任中電國際信息服務多個職務，包括董監事會辦公室主任、董事會秘書及總法律顧問。向先生曾於2016年12月至2020年5月擔任非執行董事。

向先生具有中國律師從業資格，為註冊公司律師。向先生於二零一五年一月獲得中國國有企業二級法律顧問職稱，並於2018年11月獲委任為深圳國際仲裁院(又稱「深圳仲裁委員會」及「華南國際經濟貿易仲裁委員會」)仲裁員。向先生於1993年1月畢業於中南財經政法大學(前稱中南政法學院)並持有法學碩士學位。

**張傑先生**，52歲，於2014年6月12日獲委任為非執行董事。張先生於房地產管理擁有超過23年的經驗。張先生現為本公司股東陽光保險集團股份有限公司的養老與不動產中心副總經理、北京陽光融和置業有限公司董事長以及陽光保險集團股份有限公司的附屬公司海南陽光頤和發展有限公司及海南陽光鑫海發展有限公司的董事兼總經理。於1993年8月至2011年11月，張先生於中糧集團有限公司任職，於該期間內，彼分別擔任中糧置業發展有限公司三個部門的副經理，即管理部、技術及設備部門以及三亞亞龍灣開發股份有限公司的工程總監、總裁助理及其後出任副總裁。張先生曾擔任陽光保險集團股份有限公司不動產建設及運營中心總經理，於2007年1月至2012年1月擔任中國人民政治協商會議第五屆三亞市委員會之委員，並自2012年1月起至2017年1月任中國人民政治協商會議第六屆三亞市委員會常務委員會委員，自2017年1月起任中國人民政治協商會議第七屆三亞市委員會委員。張先生亦自2002年起任三亞市房地產業協會副會長。

於1993年6月，張先生自清華大學畢業，取得工程學士學位，並於2004年5月自清華大學獲取工程碩士學位，主修房地產管理。張先生於1998年5月取得由中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的國家註冊房地產估價師證書及於1998年12月取得由北京市住房和城鄉建設委員會頒發的監理工程師證書。

**孫穎女士**，39歲，於2018年3月22日獲委任為非執行董事。孫女士現任本公司股東湖北省科投副總經理。孫女士於2010年4月至2016年9月期間曾任武漢東湖新技術開發區發展改革局之副科級及正科級職員。孫女士為中國致公黨黨員。孫女士於2009年畢業於阿爾伯特-路德維希-弗萊堡大學(University of Freiburg (Albert-Ludwigs-Universität Freiburg im Breisgau))，持有國民經濟學專業碩士學位，且於2015年畢業於華中科技大學，持有西方經濟學專業博士學位。

**胡斌先生**，53歲，於2021年9月8日由執行董事調任為非執行董事，並不再擔任執行總裁。胡先生現任湖北科技企業加速器有限公司及天津中電光谷發展有限公司董事長。胡先生於1997年加入本公司，於2014年3月6日獲委任為董事，負責協助本集團總裁進行整體業務運營及管理。自1997年一直為光谷聯合控股的副總經理，於2005年7月起擔任武漢光谷聯合董事(包括2011年5月起擔任其副董事長)。胡先生於業務管理方面擁有22年經驗。胡先生畢業於湖北經濟學院(前稱湖北省計劃管理幹部學院)，修畢國民經濟管理學士課程，於2003年6月畢業於中南民族大學，修畢中國少數民族經濟碩士課程。胡先生具有房地產高級經濟師資格。胡先生於2006年獲頒中國房地產百傑獎項，並於2012年4月獲頒發武漢五一勞動獎章。



## 獨立非執行董事

齊民先生，71歲，於2014年3月28日獲委任為獨立非執行董事。齊先生現為薪酬委員會成員、審核委員會成員及提名委員會成員。齊先生曾任職於湖北省統計局、湖北省人民政府辦公廳及研究室，以及中共湖北省委財經辦公室主任，他亦曾擔任湖北清江水電開發有限責任公司董事兼副總經理、武漢高科國有控股集團有限公司董事兼副總經理，曾任深圳證券交易所上市公司武漢三特索道集團股份有限公司(深圳證券代號：002159)董事長，曾擔任湖北太子山狩獵文化股份有限公司(全國中小企業股份轉讓系統代號：870746)董事，曾擔任華中科技大學(前稱華中理工大學)兼職教授。齊先生現時亦擔任湖北省經濟學會副主席、上海證券交易所上市公司人福醫藥集團股份有限公司(證券代號：600079)監事。齊先生於1982年8月自武漢大學取得經濟學學士學位，並於2002年6月自華中科技大學取得經濟學博士學位，具有高級經濟師資格。齊先生於2002年11月獲中國優秀民營科技企業家稱號。

邱洪生先生(曾用名：邱洪賓)，57歲，於2020年3月10日獲委任為獨立非執行董事。邱先生現為審核委員會主席及提名委員會成員。邱先生現任中華財務諮詢有限公司執行董事及總經理及天津財經大學客座教授。邱先生曾於中國航天工業部710所從事經濟分析工作多年，並於1994年加入中國財政部直接管理之中華財務諮詢有限公司從事管理諮詢及企業重組工作。邱先生在企業財務、併購定價、戰略整合及精細化管理等方面，具有豐富的專業知識和實踐經驗。邱先生現擔任中電華大科技(於聯交所上市公司，股份代號：00085)獨立非執行董事、中節能萬潤股份有限公司(於深圳證券交易所上市公司，證券代號：002643)和中國長城科技集團股份有限公司獨立董事(於深圳證券交易所上市公司，證券代號：000066)。邱先生於2021年5月辭任有研新材股份有限公司獨立董事(於上海證券交易所上市公司，證券代號：600206)；於2021年9月辭任中航重機股份有限公司(於上海證券交易所上市公司，證券代號：600765)獨立董事，於2022年2月辭任武漢達夢數據庫股份有限公司獨立董事。邱先生畢業於哈爾濱工業大學，持有自動化控制學士學位及系統分析碩士學位。邱先生為中國註冊資產評估師、國際註冊高級企業風險管理師、中國註冊併購交易師、高級經濟師及擁有基金從業資格。

**陳清霞女士**，65歲，太平紳士、銀紫荊星章、榮譽法學博士。於2020年5月8日獲委任為獨立非執行董事及薪酬委員會主席。陳女士目前為勤信律師事務所資深顧問(始創人)及德勤中國會計事務所高級顧問，以及全國政協委員及天津市政協常委。陳女士是天津市人民政府對外經濟事務法律顧問、中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員、香港中國企業協會法律顧問及中國司法部委託公證人。陳女士曾為港區省級政協委員聯誼會主席，現為該會名譽主席。

陳女士曾任香港特區第一屆政府推選委員會委員、香港特區行政長官選舉委員會委員及全國人民代表大會香港特區代表選舉會議成員。陳女士曾擔任香港政府委任的多項公職，主要包括有香港醫院管理局董事、香港公務員敘用委員會委員、香港教育委員會委員、香港考試及評核局成員、香港九龍醫院主席、香港眼科醫院主席、將軍澳醫院主席、香港醫務委員會委員、退休金上訴委員會主席、行政上訴委員會委員、香港入境事務審裁處審裁員及香港會計師公會紀律委員會委員。她亦曾擔任香港科技大學校董及香港科技園公司董事。陳女士亦曾為香港加拿大商會會長及主席。

陳女士曾為聯交所上市公司天津發展控股有限公司(股份代號：882)的非執行董事、倫敦證券交易所上市公司Cathay International Holdings Limited的獨立非執行董事，現為聯交所上市公司北京同仁堂科技發展股份有限公司(股份代號：1666)的獨立非執行董事。

## 執行董事

**黃立平先生**，60歲，為執行董事、本公司總裁。黃先生於2005年創辦了以產業園區開發、運營為主營業務的武漢光谷聯合集團有限公司，出任董事長、總裁，主導武漢光谷聯合集團有限公司在香港聯交所主板上市，並在引入中國電子信息產業集團有限公司為上市公司第一大股東後，將上市公司更名為「中電光谷」。2018年，黃先生提出「產業資源共享平台」發展戰略，推動園區數字化升級，全面實施產業園區「系統規劃方法論」、「綜合運營方法論」和「敏捷定制方法論」；構建「產業園區運營為主體，產業園區開發及產業投資為兩翼的」業務體系。

黃先生有逾26年的業務管理經驗，為紅桃開集團股份有限公司創始合夥人，擔任副董事長、執行總裁；曾擔任武漢東湖高新集團有限公司(為於上海證券交易所公開上市的公司，股份代號為：600133)董事長，先後創辦「科諾生物」「中博生物」等高新技術企業；創立第一批國家認定企業技術中心；主導開發國內最早的主題產業園區—國際企業中心；創辦武漢中電節能有限公司，開創區域供冷供熱商業化模式；創辦合美術館，構建藝術與設計、文化與科技融合的文化創意產業服務平台。

黃先生於1983年7月獲武漢理工大學(前稱武漢水運工程學院)船舶港口電氣化學士學位，並於1986年6月獲華中師範大學法學雙學士學位，具有經濟管理教授資格以及房地產估價師資格；於1996年被武漢大學評定為教授並屢獲殊榮、獎項及表彰，包括：武漢市十佳科技創新成果獎、武漢傑出科技青年創業獎、湖北五一勞動獎章、2002年度湖北省優秀企業家(金牛獎)、武漢慈善公益之星以及國務院特殊津貼專家。

### 高級管理層

**賀海華先生**，59歲，為本公司副總裁。賀先生於2016年9月加入本公司，擔任成都芯谷產業園發展有限公司總經理，兼任四川中電致遠園區運營管理有限公司、眉山智創未來產業園發展有限公司董事長，負責武漢吉天建設工程有限公司成都分公司工作。賀先生於清華大學經濟管理學院工商管理碩士研究生畢業。歷任電子部六所(信息產業部電子第六研究所)計劃部主任、紀委書記，彩虹集團中央研究所副所長，華科高技術股份有限公司總經理，華北計算機系統工程研究所總經理，以及中電華大科技副總經理、中電科技總經理。

**王元成先生**，57歲，為本公司副總裁。王先生於1996年加入本公司，擔任武漢光谷聯合總裁、青島光谷聯合總經理，兼任合肥光谷聯合、武漢麗島科技和湖北千寶設計工程有限董事長。王先生於1996年至2000年間擔任光谷聯合控股綜合技術部經理，自2000年起至2010年間擔任任武漢麗島科技總經理，並自2000年起一直任武漢麗島科技董事。王先生於1986年8月取得江漢大學市政工程專科文憑，於2008年7月取得北弗吉尼亞大學工商管理碩士學位，並具有工程師職稱。王先生獲武漢地區優秀企業經理稱號。

陳同舉先生，56歲，為本公司副總裁，人力資源中心總經理，績效與薪酬管理專委會辦公室主任；兼任武漢麗島物業管理、中電(武漢)網安基地運營有限公司、武漢全派餐飲管理有限公司、深圳藍域智能科技有限公司及武漢楚衛防線保安服務有限公司等公司董事長；分管戰略合作部、中電(武漢)網安教育科技有限公司、襄陽項目工作組、包頭項目工作組、武漢紫緣酒店管理有限公司工作。陳先生於1996年加入本公司，於1996年至2011年間任光谷聯合控股董事兼監事，並一直擔任武漢麗島物業管理、武漢全派餐飲管理有限公司的執行董事及武漢紫緣酒店管理的執行董事兼總經理。陳先生於1987年7月自中南財經政法大學(前稱中南財經大學)取得法學學士學位，並於1993年7月自武漢大學取得西方哲學碩士學位。陳先生於2006年2月當選為洪山區物業管理協會主席及武漢市物業管理協會副主席。陳先生獲武漢大學評為講師，獲武漢創名牌十大優秀人物稱號、武漢物業管理最佳領導人稱號以及中國物業管理傑出貢獻企業家稱號。

余學文先生，52歲，為本公司副總裁，兼任北方區總裁，兼任西部智谷董事長，南通光谷智能智造有限公司、瀋陽光谷聯合董事長，洛陽中電光谷信息港實業有限公司、武漢中電光谷產業園發展有限公司董事長、總經理；分管產業經濟研究所、銀川中電光谷科技產業發展有限公司、中電光谷(延安)創新發展有限公司、榆林中電光谷科技產業發展有限公司工作。余先生於2010年9月至2012年2月擔任武漢光谷聯合技術經理，於2012年2月至2013年2月任生物城項目部執行經理，於2013年2月至2014年6月任集團項目執行總經理。加入本集團前，余先生曾擔任武漢馬應龍藥業股份有限公司生產部副部長、武漢紅桃開藥業股份有限公司工程室主任。余先生於1992年畢業於湖北工學院取得機械製造工藝與設備本科文憑。

**尹碧濤先生**，41歲，為本公司副總裁，規劃發展中心總經理，項目規劃審核專委會辦公室主任；兼任中電光谷建築設計院有限公司董事長、總經理；兼任武漢吉天建設工程有限公司、宜昌中電光谷產業園發展有限公司、武漢數字產業園發展有限公司董事長；分管武漢歐微優科技有限公司、數字園區事業部工作。尹先生於2010年5月至2013年8月擔任武漢光谷聯合發展中心總監，於2013年9月至2017年2月擔任合肥光谷聯合工程總監兼運營總監，於2017年2月至今擔任武漢光谷聯合規劃發展中心總經理、中電光谷建築設計院總經理、中電光谷產業研究院副院長。尹先生於2004年7月，於華中科技大學工程管理專業取得本科文憑及學士學位，於2006年12月，取得華中科技大學技術經濟與管理專業學習碩士學位。

**李明輝先生**，36歲，為本公司副總裁，兼任南方區總裁；兼任長沙中電產業園發展有限公司董事長、總經理；兼任福建中電光谷科創產業發展有限公司董事長(法定代表人)、綿陽中電光谷科技發展有限公司董事長；兼任中國電子溫州產業園發展有限公司董事、重慶光谷聯合科技發展有限公司執行董事；分管產業合作中心、長沙中電光谷智能產業園發展有限公司、重慶中電光谷科技產業發展有限公司、湖南中電光谷產業園運營有限公司、深圳中電智谷運營有限公司工作。李先生於2012年加入本公司，帶領產業合作中心長期工作在主題產業園區開發運營一線，在城市經濟產業研究、區域產城發展規劃、園區開發及運營等領域具備豐富的經驗及資源，並擔任重慶大學城產業技術創新戰略聯盟的秘書長及法定代表人。李先生於2008年6月自華中科技大學取得工學學士學位。

**黃敏女士**，47歲，為本公司副總裁，項目開發管理專委會(PMO)辦公室主任；負責安全生產工作；分管項目管理中心、數字化中心、辦公室工作；兼任湖北中創融資擔保有限董事長、總經理。黃女士於2002年加入本公司，曾任本公司財務中心、項目管理中心總經理，首席財務官等職。加入本集團前，黃女士曾出任武漢東湖高新會計及主管會計。黃女士於1996年6月自湖北財經高等專科學校取得審計專科文憑，於2001年6月修畢中南財經政法大學會計(自學課程)學士課程，於2006年6月自武漢大學取得工商管理碩士學位。黃女士為湖北省註冊會計師協會會員，並於2006年12月獲評為高級會計師，2021年取得一級建造師執業資格。黃女士曾獲頒發武漢市技能選拔賽一等獎及武漢五一勞動獎章及「金蝶杯」第二屆全國會計知識大賽三等獎。

**田茂明先生**：40歲，為本公司首席財務官，項目投資審核專委會辦公室主任；負責公司財務管理工作；兼任零度資本董事長。曾任山東匡山經貿有限公司會計，中國電子器材總公司山東分公司主管會計，中國電子器材總公司高級經理，中國電子器材華北公司財務經理(兼)，深圳市中電華星電子技術有限公司財務總監、總經理助理，珠海南方軟件園發展有限公司總會計師，廣東中電億科電子器材有限公司總經理。田先生持有北京大學匯豐商學院工商管碩士學位，於山東省工商管理幹部學院(現稱山東管理學院)完成大專會計學教育。田先生為註冊管理會計師、並持有高級會計師資格、證券從業人員資格及基金從業人員資格。

**張雪蓮女士**，46歲，為本公司董事會秘書兼集團法務室主任，分管香港辦公室工作。張女士自2014年3月6日起擔任本公司聯席公司秘書，並自2019年12月12日起擔任本公司唯一公司秘書及授權代表。張女士於2008年加入本公司，負責董事會秘書處及集團法務室工作，分管香港辦公室工作，並於本公司歷任多職，包括武漢金融港開發有限公司有限公司監事、行政中心總監、董事會秘書及集團法務室主任。加入本公司前，張女士曾歷任武漢東湖高新秘書、證券事務代表、招商部總經理、審計法務部主任、副總經濟師及監事。張女士於1998年7月自中南財經政法大學(前稱中南政法學院)取得經濟法學士學位，並獲評為高級經營師、高級人力資源管理師及高級經濟師。張女士曾參加為上市公司董事會公司秘書、高級管理層及獨立非執行董事舉辦的培訓課程，並分別於2001年6月、2007年5月及2008年4月獲上海證券交易所頒發相關資格。

### 公司秘書

**張雪蓮女士**，46歲，為本公司董事會秘書兼集團法務室主任。張女士自2014年3月6日起擔任本公司聯席公司秘書，並自2019年12月12日起擔任本公司唯一公司秘書及授權代表。有關其履歷詳情，請參閱本節「高級管理層」部分。

董事會欣然提呈其報告及本集團截至2021年12月31日止年度之經審核合併財務報表。

## 公司資料及全球發售

本公司於2013年7月15日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於2014年3月28日在聯交所主板上市。

## 主要業務

本集團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。主要包括：(i) 園區開發服務；(ii) 園區運營服務(包括設計與建造服務、物業管理服務、租賃服務、能源服務、數字園區(公寓)服務、孵化器與共享辦公服務、園區金融服務及團體餐飲及酒店服務等服務)；及(iii) 產業投資(與各主題園區產業相關的產業投資業務)。

2021年收入結構和利潤組成較好地體現轉型變革戰略成效。截至2021年12月31日，本集團在武漢、宜昌、襄陽、黃岡、黃石、鄂州、長沙、郴州、洛陽、鶴壁、新鄉、上海、青島、東營、合肥、莆田、溫州、寧波、南通、淮安、成都、綿陽、眉山、自貢、重慶、咸陽、西安、延安、榆林、銀川、深圳、珠海、佛山、澄邁、天津、邯鄲、太原、包頭、瀋陽、哈爾濱等41個城市開發或運營多個產業園區。

## 業務回顧

本公司業務回顧的詳情載於本年度報告第9至50頁，並成為本董事會報告的一部分。

## 主要風險

本公司的主要風險及不確定因素的詳情載於本年度報告第58頁至第59頁，並成為本董事會報告的一部分。

### 未來發展

本公司的預期業務發展的詳情載於本年度報告第50至51頁，並成為本董事會報告的一部分。

### 業績及末期股息

本集團截至2021年12月31日止年度業績載於本年度報告第132頁的合併損益表。

按於最後實際可行日期已發行7,574,352,000股股份的基準計算下，董事會建議就截至2021年12月31日止年度，向於2022年8月5日(星期五)名列本公司股東名冊之本公司股東派付末期股息每股2.50港仙(相當於約人民幣2.03分)，合共約189.4百萬港元(相當於約人民幣154.0百萬元)，惟須經股東於本公司應屆股東週年大會上批准方可作實。預期末期股息將於2022年8月31日(星期三)或之前派付。

### 股息政策

本公司已於2018年12月13日採納了股息政策。在建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其資金需求、未來增長以及其股權價值。本公司沒有預設的派息比率。根據組織章程細則、所有適用法規及各項因素，董事會有權宣派及分發股息予本公司股東。

董事會在考慮宣派股息時，應同時考慮以下有關本集團的各項因素，包括財務業績、現金流狀況、業務狀況及策略、未來營運及收入、資金需求及支出計劃、股東的利益、任何派付股息的限制及董事會可能視為相關的任何其他因素。視乎本集團的財政狀況以及上述條件及因素，董事會可在財政年度或期間建議及／或宣派股息。而任何年度股息均須由股東批准。董事會將在有需要時檢討股息政策。

### 財務概要及財務關鍵績效指標

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債的概要載於本年度報告第4頁。該概要並不構成經審核合併財務報表之一部分。

本公司的財務關鍵績效指標的詳情載於本年度報告第52至58頁，並成為本董事會報告的一部分。



## 優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島法例並無有關本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份之優先購買權的規定。

## 物業、廠房及設備

本集團截至2021年12月31日止年度之物業、廠房及設備之變動詳情載於本年度報告第196至197頁合併財務報表附註13。

## 股本及股份獎勵計劃

本公司截至2021年12月31日止年度之股本變動詳情載於本年度報告第219頁至220頁合併財務報表附註30，並成為本董事會報告的一部分。

於2016年12月22日，本公司採納一項股份獎勵計劃，據此，本公司可向經甄選參與者(即本集團任何成員公司之董事、高級職員及／或僱員(不論全職或兼職))授出現有股份。採納股份獎勵計劃旨在認可若干董事、高級職員及／或僱員之貢獻，並向彼等提供獎勵以挽留彼等為本集團之持續營運及發展作貢獻，以及為本集團之進一步發展吸引合適員工。概不會根據股份獎勵計劃授出新股份。有關股份獎勵計劃之詳情載於本公司日期為2016年12月22日之公告。

董事會於2021年12月14日決議將該股份獎勵計劃續期五年，股份獎勵計劃將於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股股份。截至2021年12月31日，概無授出該152,998,000股股份。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

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

## 儲備

本公司及本集團於報告期間之儲備變動詳情載於本年度報告第220至221頁合併財務報表附註31。

### 可供分派儲備

於2021年12月31日，根據開曼群島法例計算的本公司可供分派的儲備約為人民幣1,713.0百萬元。

### 公司債券、銀行貸款及其他借貸

有關本集團於2021年12月31日發行的公司債券詳情載於本年度報告第212頁合併財務報表附註26。於2021年12月31日，本公司及本集團的銀行貸款及其他借貸的變動詳情載於本年度報告第213頁至215頁合併財務報表附註27。

### 主要客戶及供應商

於報告期內，本集團五大客戶銷售項目物業的營業額佔本集團銷售總額約14%，而本集團最大客戶銷售項目物業的營業額則佔本集團總銷售額約5%。本集團五大供應商之採購額佔本集團於本年度之總採購額在26%以內；而本集團最大供應商之採購額佔本集團於本年度之總採購額為16%。概無任何董事、董事之緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有超過本公司已發行股本之5%以上者)於本集團的五大客戶及五大供應商中擁有任何權益。

### 遵守法律及法規

於報告期內，本集團已遵守對其營運有重大影響的相關法律及法規。

### 本集團與僱員、客戶、供應商及其他人士之間的主要關係

本集團認同僱員、客戶、供應商及其他人士對其可持續發展的重要性。

本集團致力於僱員維持緊密關係並向其客戶提供高質素服務。同時，本集團亦加強與供應商及其他人士之間的合作。本集團僱員詳情載於本年度報告的第58頁。

### 環境政策及表現

本集團環境政策及表現詳情將另行刊發報告。

## 獲準許彌償條文

惠及董事的獲準許彌償條文現正生效及於整個年度一直生效。根據組織章程細則第191條，每位董事將獲以本公司資產作為彌償保證及擔保，使其不會因其或其任何一方、其任何遺囑執行人或破產管理人於或就執行其各自的職位或信託的職務或假定職務而作出、贊同或遺漏的任何行為而將會或可能招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支而蒙受損害，惟因其本身欺詐或不誠實而招致或蒙受者(如有)，則作別論。本公司已為本集團董事及高級職員購買適當的董事及高級職員責任保險作為保障。

## 董事及董事服務合約

於截至2021年12月31日止年度內及截至最後實際可行日期董事為：

### 非執行董事

劉桂林先生(董事長)

向群雄先生

張傑先生

孫穎女士

胡斌先生(於2021年9月8日由執行董事調任為非執行董事，並不再擔任本公司執行總裁)

### 獨立非執行董事

齊民先生

邱洪生先生

陳清霞女士

### 執行董事

黃立平先生(總裁)

董事及高級管理層之履歷詳情載於本年度報告「董事及高級管理層」一節。

本公司董事概無與本集團訂立任何本集團不可在一年內毋須支付任何補償即可終止的服務合約(法定補償除外)。

### 董事之合約權益

報告期末或年內任何時間，本公司或任何其附屬公司概無訂立與本集團業務有關，且董事或與董事有關連的任何實體於其中直接或間接享有重大權益的重要交易、安排或合約。

### 管理合約

於截至2021年12月31日止年度並無就有關本公司整體業務或其任何主要部分之管理及行政訂立或訂有任何合約。

### 不競爭承諾

各控股股東已向本公司確認其已遵守於2014年3月14日對本公司作出的不競爭承諾。不競爭契據的詳情於招股章程「與控股股東的關係」一節中披露。獨立非執行董事已審閱有關遵守情況，並確認控股股東已經遵守該等不競爭承諾。

### 董事及高級管理層及五位最高薪酬人士的薪酬

有關董事及高級管理層及五位最高薪酬人士的薪酬詳情載於本年度報告第185至186頁、第227頁及第232至234頁合併財務報表附註8、37及40。

於報告期間內應付予董事及高級管理層成員之薪酬屬於以下範圍。

薪酬範圍	人數
人民幣5.0百萬元以上	1
人民幣4.0百萬元至5.0百萬元	1
人民幣3.0百萬元至4.0百萬元	2
人民幣2.0百萬元至3.0百萬元	2
人民幣1.0百萬元至2.0百萬元	4
人民幣1.0百萬元以下	8

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2021年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第352條登記於本公司存置的登記冊之權益及淡倉，或(ii)須根據上市規則附錄十所載之標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	概約持股百分比 <sup>(2)</sup>
黃立平先生	受控制法團權益	1,904,188,000 <sup>(3)</sup>	25.14%
胡斌先生	實益持有人	70,320,000	0.93%

附註：

- (1) 所有上述股份均以好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)持有。
- (2) 所披露的百分比是根據本公司在2021年12月31日發行的股份總數7,574,352,000計算的。
- (3) 黃立平先生持有AAA Finance及Lidao BVI各100%股權。根據證券及期貨條例，黃立平先生被視作於AAA Finance所持有的1,784,188,000股股份及Lidao BVI所持有的120,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，根據各董事或本公司最高行政人員所知，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或相關法團的股份、相關股份或債權證中擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊內之權益或淡倉，或(ii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 董事購買股份或債券的權利

自上市日期起至2021年12月31日整個期間，概無授予任何董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女通過購買本公司股份或債券而獲益的權利或由彼等行使任何該等權利。本公司或其任何附屬公司亦概無作出任何安排致使董事或彼等各自配偶或未滿18歲的子女於任何其他法人團體獲得該等權利。

## 董事於競爭業務中的權益

於報告期內，概無董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有權益。

## 與控股股東的合約

於報告期內，本公司或任何其附屬公司與控股股東或任何其附屬公司之間概無訂立重要合約。

## 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2021年12月31日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，以下人士(並非本公司董事或最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	概約持股百分比 <sup>(2)</sup>
中電國際信息服務	實益持有人	2,550,000,000	33.67%
中國電子	受控制法團權益	2,550,000,000 <sup>(3)</sup>	33.67%
AAA Finance	實益持有人	1,784,188,000 <sup>(4)</sup>	23.56%
科投香港	實益持有人	479,910,000	6.34%
湖北省科投	受控制法團權益	479,910,000 <sup>(5)</sup>	6.34%
中國國際金融香港證券有限公司	持有股份的保證權益	382,518,000	5.05%
中國國際金融(香港)有限公司	受控制法團權益	382,518,000 <sup>(6)</sup>	5.05%
中國國際金融股份有限公司	受控制法團權益	382,518,000 <sup>(7)</sup>	5.05%

附註：

- (1) 所有上述股份均以好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)持有。
- (2) 所披露的百分比是根據本公司在2021年12月31日發行的股份總數7,574,352,000計算的。
- (3) 該等股份由中電國際信息服務持有。因為中電國際信息服務為中國電子有限公司(其由中國電子全資擁有)的全資附屬公司，所以中國電子於證券及期貨條例下被視為於中電國際信息服務持有的所有股份中擁有權益。

- (4) AAA Finance為執行董事黃立平先生全資擁有。黃立平先生的權益載於本報告「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節。
- (5) 該等股份由科投香港持有。湖北省科投持有科投香港的100%股權。根據證券及期貨條例，湖北省科投被視作於科投香港所持有的全部股份中擁有權益。
- (6) 中國國際金融香港證券有限公司持有該等股份的保證權益。中國國際金融(香港)有限公司持有中國國際金融香港證券有限公司的100%股權。根據證券及期貨條例，中國國際金融(香港)有限公司被視作於中國國際金融香港證券有限公司所持有的股份的保證權益中擁有權益。
- (7) 中國國際金融股份有限公司持有中國國際金融(香港)有限公司100%股權，中國國際金融(香港)有限公司持有中國國際金融香港證券有限公司的100%股權。根據證券及期貨條例，中國國際金融股份有限公司被視作於中國國際金融香港證券有限公司所持有的股份的保證權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，概無任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)知會本公司其根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上的權益或淡倉。

## 重大收購事項

截至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。

## 重大出售事項

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。

## 關連交易

截至2021年12月31日止年度，本集團所進行的關連交易詳情如下：

## 須遵守申報、公告及獨立股東批准的持續關連交易

於2017年9月27日，本公司與中電財務訂立金融服務協議(「金融服務協議」)，據此，中電財務已同意根據金融服務協議所載的條款及條件向本集團提供(其中包括)若干存款服務。於2019年11月13日，本公司與中電財務訂立金融服務協議的補充協議(「補充金融服務協議」)，據此，訂約方已同意修訂金融服務協議所載的原本年度上限，因此，由2019年9月27日至2020年9月26日止期間，資金結算餘額(存款額)每日最高結餘須由人民幣120百萬元調整為人民幣160百萬元。

於2020年5月19日，本公司與中電財務進一步訂立第二份補充金融服務協議(「第二份補充金融服務協議」)，以修訂補充金融服務協議所載的年度上限。鑒於本集團的業務發展及預計本集團閒置現金及現金結餘的增加，董事估計，補充協議所載的原本年度上限將無法滿足本集團相關期間對存款服務需求的增加。此外，金融服務協議(經補充金融服務協議補充)項下的存款服務，如不延長有關期限，將於2020年9月26日到期。根據第二份補充金融服務協議，訂約方已同意修訂補充金融服務協議所載的原本年度上限，因此，由2021年6月26日至2023年6月25日止期間，資金結算餘額(存款額)每日最高結餘須由人民幣160百萬元調整為人民幣650百萬元(「新上限」)。截至2021年12月31日止年度，最高的每日資金結算餘額(存款額)為人民幣436,589,000元。

中電財務為中國銀行業監督管理委員會批准成立之非銀行金融機構，並為中國電子之附屬公司，而中國電子間接持有本公司的2,550,000,000股股份，相當於本公司已發行股本的約33.67%。因此，中國電子為本公司之主要股東，而根據上市規則第14A.07(4)條，中電財務為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，第二份補充金融服務協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於第二份補充金融服務協議項下資金結算餘額(存款額)每日最高結餘根據上市規則計算之最高適用百分比率高於5%但少於25%，第二份補充金融服務協議項下有關存款服務事宜及新上限須遵守上市規則第14A章之報告、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。



## 須遵守申報及公告但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易及關連交易

1. 於2018年11月8日，深圳智谷(本公司間接持有其60%股權的附屬公司)與中電國際信息服務已就位於中國深圳市福田区的若干物業(「物業」)訂立租賃協議(「租賃協議」)。租賃協議之年度上限分別為：(i)2018年11月11日至2019年11月10日期間的人民幣15,600,000元；(ii)2019年11月11日至2020年11月10日期間的人民幣17,500,000元；及(iii)2020年11月11日至2021年7月25日期間的人民幣12,700,000元。截至2021年12月31日止年度，租賃協議的實際交易金額為人民幣9,905,000元。

鑒於中電國際信息服務與本集團過往的友好關係以及中電國際信息服務的上述物業的位置符合本集團運營及業務擴張，故董事(包括獨立非執行董事)認為，根據租賃協議向中電國際信息服務租賃上述物業有利於本集團通過舊物業改造開展價值創新業務，從而樹立優質項目運營標桿，其預期將為本集團今後開展跨區域項目、提供多種服務所得收益提升及促進本集團可持續發展帶來積極作用。

中電國際信息服務為本公司的主要股東中國電子的間接全資附屬公司。因此，根據上市規則，中電國際信息服務為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

於2019年5月27日，深圳智谷與中電國際信息服務就租賃協議訂立兩份補充協議(「補充協議」)，據此租賃協議之期限將延長至2023年11月10日。根據補充協議，相關月租：(i)於2020年12月11日至2021年12月10日期間為人民幣1,497,842.96元；及(ii)於2021年12月11日至2022年12月10日期間為人民幣1,542,825.97元。

根據《華強上步片區產業空間供給側改革專項政策》，深圳福田區政府將向位於適用地區物業的任何合資格運營單位提供補貼，惟(其中包括)該等物業獲租賃不少於五年。深圳智谷作為物業的運營單位(包含在適用地區內)，倘物業的租賃期限不少於五年，將成為合資格的運營單位。鑒於以上所述，深圳智谷與中電國際信息服務訂立補充協議以延長租賃協議之期限，其與本集團相關項目的發展進程及運營需要相符。

就2018年11月11日至2021年7月25日期間(於訂立補充協議前)的租賃協議項下租賃(即持續關連交易)而言，有關年度上限將繼續適用於上述期間。由於上市規則第14.07條項下有關上述年度上限之一項或多項適用百分比率超過0.1%但不超過5%，故該持續關連交易在上述期間須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

應用於本集團的國際財務報告準則包括已於2019年1月1日生效的國際財務報告準則第16號「租賃」，據此，本集團(作為承租人)將租賃於本集團合併財務狀況表中確認為使用權資產及租賃負債。因此，在應用國際財務報告準則第16號的情況下，租賃協議項下租賃(經補充協議所補充)的延長期限為2021年7月26日至2023年11月10日，根據上市規則第14A章，有關交易在上述期間構成本公司的關連交易(而非持續關連交易)。

僅作參考用途，由於按照使用權資產估計價值的基準，上市規則第14.07條項下有關租賃協議(經補充協議所補充)的一項或多項適用百分比率超過0.1%但不超過5%，故租賃協議(經補充協議所補充)項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

2. 於2021年10月29日，武漢光谷聯合(本公司之間接全資附屬公司)與中電財務訂立融資協議，據此，中電財務已同意由2021年10月29日至2022年9月10日期間向武漢光谷聯合提供最高為人民幣110,000,000元之循環融資。武漢光谷聯合應就循環貸款之每次提取向中電財務提出書面申請，並應根據融資協議所規定原則訂立單獨協議，當中載列特定條款及每次提取之條件。

循環貸款由兩項押記作抵押，並已於2021年10月29日由武漢光谷聯合若干全資附屬公司(各為押記人)與中電財務(作為承押人)訂立兩份相關押記協議，當中涉及下列物業：(i)位於中國湖北省黃石市黃金山開發區金山大道185號之54個研發辦公樓單位(總建築面積合共約21,071.71平方米)；及(ii)位於中國湖北省武漢市東湖新技術開發區光谷大道77號金融後台服務中心基地建設項目一期展示中心1-2層(總建築面積合共約2,414.06平方米)。

融資協議項下人民幣110,000,000元之信貸額度獲設為融資協議各自2021年10月29日至2021年12月31日期間及2022年1月1日至2022年9月10日期間之年度上限。截至2021年12月31日止年度，循環貸款的最高每日餘額為人民幣110,000,000元。

武漢光谷聯合為獲得商業匯票之承兌付匯、保函開立、商業匯票貼現等國際貿易融資服務，在日常業務經營中需要高效、可靠之信貸融資。通過訂立融資協議，本集團能夠通過額外渠道獲得利率不高於中國主要商業銀行提供之同期同類貸款利率之提款貸款，預計這將提高本集團外部融資之議價能力、降低整體融資成本以及維持本公司充足之流動資金水平及財務靈活性。

中國電子為本公司之主要股東。中電財務作為中國電子之附屬公司，根據上市規則第14A.07(4)條，其因此為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，融資協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於融資協議根據上市規則計算之最高適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，融資協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則14A.76(2)條之報告、年度審閱及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

3. 於2021年1月8日，武漢光谷聯合(本公司之間接全資附屬公司，作為承租人)與武漢中原電子集團有限公司(「武漢中原電子」)(作為出租人)就位於中國武漢市東湖新技術開發區金融港四路10號武漢中原電子民品園一期園區6#、7#、9#及10#樓的物業(「租賃物業」)訂立租賃協議(「租賃協議」)，年期由2021年1月26日至2025年1月25日(「租期」)租賃物業於租期的總租金應為人民幣13,754,162.88元(包括增值稅但不包括管理服務費及其他支出及費用)。

本集團擬持有租賃物業出租給目標客戶(如孵化器公司或從事數字化經濟、信息技術創新或光電工程的企業)。鑒於租賃物業的優越地理位置及周邊區域相對較高的入住率，本公司認為持有租賃物業將為本集團提供通過分租獲取收益之機會，從而擴大本集團的收入基礎，為股東帶來有價值的回報。

由於中國電子(為本公司主要股東)間接持有武漢中原電子約42.18%的股權，因此，武漢中原電子為中國電子之聯繫人，及因而為上市規則第14A.07(4)條項下本公司的關連人士。適用於本集團的國際財務報告準則包括已於二零一九年一月一日生效的國際財務報告準則第16號「租賃」，據此，本集團(作為承租人)於本集團綜合財務狀況表中將租賃確認為使用權資產及租賃負債。應用國際財務報告準則第16號後，就租賃協議項下之租賃而言，該交易將被本集團確認為收購使用權資產。因此，租賃協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於基於使用權資產估計價值約人民幣11.5百萬元(相當於約13.8百萬港元)計算的上市規則第14.07條項下有關租賃協議的最高適用百分比率超過0.1%但不超過5%，故租賃協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之獨立股東批准規定。

4. 於2021年11月25日，中電(瀘州)產業園發展有限公司(「產業園附屬公司」)(本公司的非全資附屬公司)、數字瀘州產業投資集團有限公司(「瀘州公司」)及中國電子系統技術有限公司(「中國電子系統技術」)就成立瀘州市數字創新科技有限公司(「合資公司」)訂立章程(「合資章程」)。

根據合資章程，瀘州公司、中國電子系統技術及產業園附屬公司同意於四川省瀘州成立合資公司，及瀘州公司、中國電子系統技術及產業園附屬公司同意向合資公司出資分別人民幣9,800,000元、人民幣7,200,000元及人民幣3,000,000元，分別佔合資公司股權總額49%、36%及15%。合資公司成立後，其將由本集團持有15%之權益，並因此入賬列為本公司的聯繫人。

董事認為，通過成立合資公司，本集團可以將其於產業園營運方面的資源及經驗，與瀘州公司的網絡以及中國電子系統技術於開發創新信息系統和營運現代數字城市方面的經驗相結合，從而使本集團能夠參與並進一步瞭解新數字經濟的發展。預計本次合作將進一步加速本集團拓展至現代數字城市的開發與營運，並符合本集團打造核心能力的發展戰略，成為數字服務創新發展領域的行業領先者。

據董事作出一切合理查詢後盡悉及確信，瀘州公司及其最終實益擁有人並非本公司關連人士，且獨立於本公司及其關連人士。

中國電子系統技術為中國電子的附屬公司，而中國電子為本公司的主要股東，而中國電子系統技術(作為中國電子的聯繫人)根據上市規則為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，成立合資公司構成本公司之關連交易。

由於根據上市規則就成立合資公司之最高適用百分比率超過0.1%但所有比率低於5%，合資章程項下擬成立合資公司須遵守上市規則項下之公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

獨立非執行董事已審閱以上載列的持續關連交易及關連交易並確認有關交易乃(i)於本公司的日常及一般業務過程中，(ii)按一般商業條款訂立及(iii)根據屬公平合理並符合股東之整體利益之條款規限之協議。

本公司核數師乃獲委聘以根據香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱以外的過往財務資料核證委聘工作」，並經參考香港會計師公會頒佈的實務註釋第740號「有關香港上市規則項下的持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出報告。核數師已出具其無保留意見函件，當中載有其有關本集團根據上市規則第14A.56條披露的持續關連交易的發現及結論。核數師於函件中確認並聲明：

- 並無發現任何導致其認為披露的持續關聯交易未經本公司董事會批准的情況；
- 就涉及本集團提供商品或服務的交易而言，彼等並無注意到任何使彼等認為該交易在所有重大方面均未按照本集團定價政策進行的情況；
- 彼等並無注意到任何導致彼等認為交易在所有重大方面並無按照交易的相關協議進行的情況；及
- 就上述持續關連交易的總交易金額而言，彼等並無發現任何令彼等認為披露的持續關聯交易超過本公司批准的相關年度上限的情況。

本公司已向香港聯交所提供核數師函件副本。

本公司已就上述持續關連交易及關連交易遵守上市規則第14A章的披露規定。

## 關聯方交易

於報告期內，本集團與根據適用會計準則被視為「關聯人士」之人士進行若干交易。該等交易的詳情載於本年度報告第227頁至229頁合併財務報表附註37。除上文所披露的關連交易及持續關連交易外，合併財務報表附註37所披露的關聯方交易屬上市規則第14A章項下的關連交易，獲豁免申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定或根據上市規則第14A章並不構成關連交易。

### 僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團在香港及中國合共有7,799名僱員。於報告期內，本集團的員工成本約為人民幣765.1百萬元。

僱員薪酬政策乃參考有關當地市場的薪酬資訊、行業的整體薪酬標準、通脹水準、企業營運效率及僱員資格、職位、年資及表現等因素而釐定。

僱員薪酬包括基本工資、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團設有年審制度評核僱員績效，作為我們釐定加薪幅度、花紅及晉升的基準。

薪酬委員會的組成目的乃參考本集團董事及高級管理層的個人貢獻及表現以及可作比較的市場慣例，制訂本集團的薪酬政策及本集團董事及高級管理層的酬金架構。

### 股票掛鈎協議

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

### 結算日後事項

2021年12月31日後之結算日後事項詳情載於本年度報告第229頁合併財務報表附註38。

### 企業管治

於報告期內，本公司一直遵守於截至2021年12月31日止年度生效的上市規則附錄十四載列之企業管治守則及企業管治報告所載的所有守則條文。

有關本公司採用的主要企業管治常規資料載於本年度報告第86至105頁之企業管治報告。

## 獨立非執行董事之獨立性確認函

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的年度確認函，本公司認為各獨立非執行董事齊民先生、邱洪生先生及陳清霞女士於報告期內均屬獨立人士。

## 足夠公眾持股量

上市規則第8.08條規定尋求上市的證券必須有公開市場且發行人的上市證券須維持足夠公眾持股量。該規定一般指在任何時間發行人的已發行股本總數最少25%必須由公眾人士持有。

基於本公司所獲公開資料及就董事所知，於最後實際可行日期，董事確認本公司自上市日期以來一直維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

## 審核委員會

審核委員會已與管理層及外部核數師審閱本集團採納的會計準則及政策以及截至2021年12月31日止年度之經審核合併財務報表。

## 核數師

截至2021年12月31日止年度之合併財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核，而羅兵咸永道會計師事務所任滿告退，並將合資格膺選續聘。於過去三年，本公司核數師並無變動。

代表董事會  
中電光谷聯合控股有限公司  
董事長  
劉桂林

香港，2022年3月25日

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

本公司採納了上市規則附錄十四所載於截至2021年12月31日止年度生效的企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）的原則及守則條文為本公司企業管治常規之基礎。於報告期內，本公司已嚴格遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則的所有守則條文。

## 證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為董事及有關僱員進行證券交易的行為守則。

本公司於向所有董事及有關僱員作出具體查詢後確認，所有董事及有關僱員於報告期內一直遵守標準守則所載的規定標準。

## 董事會

### 董事會的責任

董事會本公司企業管治架構的核心，負責本公司的總體戰略領導和規劃。所有重要事宜須待董事會決定，且董事會保留對該等事宜做出決定的權力。上述重要事宜包括制定並監察本公司的長期戰略和政策事宜、檢討財務業績、批准年度預算、監察並檢討內部控制和風險管理制度、對本公司的企業管治制度承擔責任以及維護本公司的核心價值觀。全體董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）廣泛而極具價值之業務經驗、知識及專業精神，有助董事會有效及高效地運作。

全體董事可適時地全面查閱本公司所有資料及獲取公司秘書及高級管理層之服務及意見。董事可於履行其對本公司承擔之職務時，在適當的情況下提出要求，以尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

董事須向本公司披露彼等擔任其他職位之詳情，而董事會定期檢討各董事為履行對本公司的職責所需作出的貢獻。



## 董事會的授權

董事會依靠管理層進行本公司業務的日常經營，並已將對本集團進行日常管理、行政和運營以及實施董事會政策和戰略的許可權和責任轉授給了本集團的高級管理人員。董事會和高級管理人員充分理解各自的職責，並在制定和維持本公司較高企業管治常規標準方面相互配合。

## 董事會組成

董事會的構成旨在確保董事會具有較高的水準，並擁有適合本公司業務需要的均衡技能和經驗。董事會截至最後實際可行日期由九名董事組成，包括五名非執行董事、三名獨立非執行董事和一名執行董事(如下所示)。

### 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

胡斌先生(於2021年9月8日由執行董事調任為非執行董事，並不再擔任本公司執行總裁)

### 獨立非執行董事

齊民先生

邱洪生先生

陳清霞女士

### 執行董事

黃立平先生(總裁)

本年度報告中的「董事及高級管理層」一節進一步介紹了董事會成員的簡歷。聯交所的指定網站和公司網站上均載有董事名單。

董事之間不存在財務、業務、家庭或其他重大或相關的關係。

## 非執行董事

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

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

胡斌先生自2021年9月8日由執行董事調任為非執行董事及不再擔任本公司執行總裁。胡斌先生已與本公司訂立委任書，自2021年9月8日起計初步任期三年，可重選連任。

## 獨立非執行董事

獨立非執行董事鑒於其獨立的判斷和建議以及對公司履約過程的審查在董事會中發揮著重要的作用。於報告期間內，本公司一直遵守上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事、其中至少有一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專長的規定。本公司亦遵守上市規則第3.10A條有關委任的獨立非執行董事須佔董事會成員人數至少三分之一的規定。

齊民先生已與本公司續簽委任書，任期自2020年3月11日起計為期三年。邱洪生先生已與本公司訂立委任書，出任獨立非執行董事，自2020年3月10日起計初步任期三年。陳清霞女士已與本公司訂立委任書，出任獨立非執行董事，自2020年5月8日起計初步任期三年。

根據上市規則第3.13條，各獨立非執行董事均已確認其獨立性，本公司認為他們各自均為符合上市規則第3.13條所述標準的獨立人士。董事會將持續審查和評估是否存在可能影響獨立非執行董事之獨立性的情形。

## 執行董事

胡斌先生於2021年9月8日由執行董事調任為非執行董事，並不再擔任執行總裁。

黃立平先生現為執行董事。

## 主席及行政總裁

本公司主席及總裁的角色(相等於企業管治守則所述的主席及行政總裁)由不同人士擔任。本公司主席為劉桂林先生，而本公司總裁為黃立平先生。

劉桂林先生作為董事長，負責確保董事及時獲得充分的資訊，制定並遵循良好的企業管治常規及程序，按公司組織章程細則進行規管及監察，提倡集團維持最高的誠信、持平及公司管治水平，並帶領各董事履行其責任，對董事會事宜作出充分、積極的貢獻，制定集團戰略及政策以協助集團面對當前的挑戰及機遇。劉桂林先生還牽頭確保董事會以符合本公司最大利益的方式行事，確保集團管理層有效執行董事會同意的戰略及政策，按已制定的目標及目的檢討集團的表現，加強集團的發展營運，同時確保與股東進行充分有效的溝通，並確保他們的意見被傳達給董事會。

作為本公司總裁，黃立平先生全面負責公司經營管理執行工作。

## 董事的委任、退任及重選

組織章程細則規定，董事會為填補臨時職位空缺委任的任何董事的任期只能到其被委任後公司首屆股東大會為止，並須在該大會上膺選連任。董事會對現有董事會增派的任何董事的任期只能到本公司召開下一次股東週年大會為止，並可參加膺選連任。

每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。退任的董事有資格參加重新選舉。

提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議。

根據組織章程細則第108(A)條，無任何董事將於2022年舉行的股東週年大會上退任董事。

## 就職及持續專業發展

董事已獲提供相關培訓，以確保彼等完全理解作為上市公司董事的責任、職責和義務。本公司鼓勵全體董事出席相關培訓課程，而費用概由本公司承擔。

每名新委任董事均將在其首次獲委任時收到正式、全面兼特為其而設的就任須知，以確保其對本公司之業務及運營有恰當理解，並全面獲悉其於上市規則下之職責及責任。

本公司通過外聘專家授課方式提供培訓，以促進及更新董事之知識及技能，並為全體董事提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展資料和相關材料，以確保彼等遵守良好企業管治常規及提升彼等對此方面之意識。

於截至2021年12月31日止年度，全體董事已接受有關企業管治相關培訓，相關培訓記錄如下：

董事姓名	企業管治／有關法例、 規則及規例的最新資料		會計／財務／管理或 其他專業技能	
	閱讀資料	出席研討會／簡報會	閱讀資料	出席研討會／簡報會
<b>非執行董事：</b>				
劉桂林先生	✓	✓		
向群雄先生	✓	✓		
張傑先生	✓	✓		
孫穎女士	✓	✓		
胡斌先生 <sup>(1)</sup>	✓	✓		
<b>獨立非執行董事：</b>				
齊民先生	✓	✓		
邱洪生先生	✓	✓		✓
陳清霞女士	✓	✓	✓	✓
<b>執行董事：</b>				
黃立平先生	✓	✓		

附註：

(1) 胡斌先生於2021年9月8日由執行董事調任為非執行董事，並不再擔任本公司執行總裁。

當有任何變化或動態對董事作為上市公司董事的義務產生影響時，本公司將繼續向董事提供最新資料。

## 董事會會議

董事會定期會議的通知應在會議召開前至少14天發給各董事。在董事會定期會議之前，應至少提前3天將議程和有關董事會文件送呈各董事，以便彼等在會議上做出有根據的決定。

企業管治守則守則條文第A.1.1條(自2022年1月1日起重定編號為守則條文第C.5.1條)規定，董事會會議應每年定期召開至少四次，大約每季一次，大部分有權出席會議的董事要親身或透過電子通訊方法積極參與。董事會已於報告期間內召開四次董事會定期會議，大約每季一次。

## 董事及高級管理人員保險

本公司已經就可能針對其董事和高級管理人員提起的法律訴訟安排了適當的保險。

## 董事委員會

為監督本公司事務的特定方面，董事會已成立四個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及財務控制委員會。董事會已向董事委員會授權其各自職權範圍所載之職責。各董事委員會中的獨立非執行董事為董事委員會帶來各自的經驗和專長，並提供客觀的觀點。董事會已經向各董事委員會提供了充足的資源供他們履行職責，如需要董事委員會也可以尋求獨立的專業人士的意見，並由公司承擔費用。

## 審核委員會

於最後實際可行日期，審核委員會由三名成員組成。該委員會主席為邱洪生先生(獨立非執行董事)，其餘成員為齊民先生(獨立非執行董事)及向群雄先生(非執行董事)。獨立非執行董事佔審核委員會多數席位。

審核委員會的主要職能包括：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立及客觀以及核數程式是否有效；
- 於核數工作開始前，先與外聘核數師討論核數性質和範圍及有關的申報責任；
- 制定並執行關於外聘核數師提供非核數服務的政策；
- 監察本公司的財務報表及本公司年度報告和帳目及半年度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；
- 檢討本公司的財務監控、內部監察及風險管理制度，與管理層討論內部監察系統，確保管理層已履行職責，建立有效的內部監察系統；
- 主動或應董事會的委派，就有關內部監察事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；及
- 檢討本集團的財務及會計政策及實務。

審核委員會權責範圍已公佈在本公司網站及聯交所的指定網站上。審核委員會在截至2021年12月31日止年度內已舉行7次會議，以審閱截至2020年12月31日止年度之年度業績及報告，及截至2021年6月30日止六個月的中期業績及報告，以及檢討本公司的財務監控、內部監控、風險管理制度及內部審核功能以及討論了審計工作中應關注的重大風險及委任外聘核數師。

於報告期間內，審核委員會與外聘核數師舉行3次會議。

## 薪酬委員會

於最後實際可行日期，薪酬委員會由三名委員組成。該委員會的主席是陳清霞女士(獨立非執行董事)，其餘委員為齊民先生(獨立非執行董事)及向群雄先生(於2021年9月8日獲委任為成員)，胡斌先生於2021年9月8日辭任成員。獨立非執行董事佔薪酬委員會多數席位。

薪酬委員會的主要職能包括：

- 對本公司董事及高級管理人員的薪酬待遇及其整體利益進行評核、檢討及向董事會提出建議；
- 就全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就為制訂薪酬政策制定正規而具透明度的程式，向董事會提出建議；
- 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；
- 獲董事會轉授責任，釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；或向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；及
- 確保任何董事或其任何連絡人不得參與釐定他自己的薪酬。

薪酬委員會權責範圍已公佈在本公司網站及聯交所的指定網站上。薪酬委員會於報告期間內已舉行4次會議，以檢討本公司之薪酬政策及架構、執行董事及高級管理層之薪酬待遇及其他相關事宜評估執行董事表現、批准執行董事服務合約條款，並就此向董事會提供建議。

有關按範圍劃分的高級管理層之薪酬詳情載列於第74頁董事會報告「董事及高級管理層及五位最高薪酬人士的薪酬」一節。

## 提名委員會

於最後實際可行日期，提名委員會由三名委員組成。該委員會的主席是劉桂林先生(非執行董事)，其餘委員為齊民先生(獨立非執行董事)和邱洪生先生(獨立非執行董事)。獨立非執行董事佔該委員會多數席位。

提名委員會的主要職能包括：

- 檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；物色具備合適資格的公司高級管理人員(行政總裁、財務總監、董事會秘書)，並挑選提名有關人士出任職務或就此向董事會提供意見；就董事會決定任免的公司高級管理人員向董事會提供意見；物色具備合適資格可擔任董事會內設機構組成人員的人士，並挑選提名有關人士出任內設機構職務或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議；及
- 定期檢討董事會成員多元化政策。

提名委員會權責範圍已公佈在本公司網站及聯交所的指定網站上。提名委員會於報告期間內已舉行2次會議，以檢討董事會之架構、人數及組成，並就挑選提名有關人士出任董事向董事會提供意見，以及審核獨立非執行董事之獨立性。

## 提名政策

本公司已於2018年12月13日採納了提名政策。而該提名政策內容包括甄選準則、提名程序、保密條款、監察及報告、及政策檢討部分。



提名委員會須向董事會提名適當人選，以供董事會考慮及向股東推薦於股東大會上選任為本公司董事，或供董事會委任為董事以填補臨時空缺。提名委員會在評估人選時將參考以下因素：

- 信譽；
- 於主題產業園空間租售及運營、產業投資等相關領域成就及經驗；
- 可投入的時間及代表相關界別的利益；
- 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲及以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務任期等方面；

上述因素只供參考，並不旨在涵蓋所有因素，也不具決定性作用。提名委員會可決定提名任何其認為適當的人士。

至於董事提名程序的概要如下：

- 提名委員會秘書須召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名人選(如有)供提名委員會開會前考慮。提名委員會亦可通過不同途徑如專業獵頭公司、股東、管理人員推薦或內部晉升等提名未獲董事會成員提名的人選。
- 如要填補臨時空缺，提名委員會須推舉人選供董事會考慮及批准。如要推舉候選人在股東大會上參選，提名委員會須向董事會提名供其考慮及推薦參選。
- 在紙質發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會推薦在股東大會上參選。
- 候選人的姓名、簡歷(包括資格及相關經驗)、獨立性、建議酬金及其他資料將根據適用的法律、規則及規例載於向股東發出的通函。
- 股東可於提名期限內，在沒有董事會推薦或提名委員會的提名下向公司秘書發送通知，提出議案提名股東通函所載候選人以外的其他人是參選董事。有關建議候選人的個人資料將透過補充通函發送全體股東以提供有關資料。

- 股東提名候選人應綜合考慮股東持股比例、本公司歷史沿革以及有關雙邊或多邊協議的約定等因素，並應有一名員工代表候選人。
- 候選人可於股東大會舉行前任何時候向本公司公司秘書發出書面通知退選。
- 董事會對於其推薦候選人在股東大會上參選的所有事宜有最後決定權。

### 董事會成員多元化政策

本公司已於2013年3月6日採納及於2018年12月13日修訂了董事會成員多元化政策。本公司旨在使董事會成員多元化各方面能保持適當及平衡，以切合本公司業務發展。在檢討及評估董事會組成及提名董事時會考慮董事會成員多元化的各項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及行業及地區經驗。提名委員會將會討論及協定為達致董事會成員多元化的其他可計量目標，並向董事會作出有關建議。如有需要，董事會可隨時採納及／或修訂多元化因素及可計量目標，以切合本公司業務所需和董事會繼任計劃。提名委員會將每年檢討董事會的架構、人數及組成，並在適當時就任何為配合本公司的公司策略而對董事會作出的變動提出建議。

### 財務控制委員會

財務控制委員會由三名委員組成，即黃立平先生(執行董事)、王元成先生(副總裁)和田茂明先生(首席財務官，於2021年9月8日獲委任為成員)。黃敏女士於2021年9月8日辭任成員。由黃立平先生擔任主席。該委員會的設立主要是為了進一步減低本公司有關合肥金融港項目的相關合約項下的最低稅務擔保的潛在稅負風險而採取的內控措施之一。

財務控制委員會的主要職能包括評估內部資金的充足性，在必要時取得備用銀行融資，進一步探討本公司的潛在風險及敞口水準，評估為減低該等風險而實行的現有措施是否充足，以及於適當時候制定新業務戰略及跟進措施。

財務委員會於報告期間內已舉行1次會議，以討論有關上述最低稅務擔保的潛在責任或風險。

## 董事及委員會成員出席記錄

各董事於報告期內舉行的本公司董事會及董事委員會會議，以及本公司股東週年大會的出席記錄如下：

董事姓名	出席/會議數目				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會 <sup>(1)</sup>
<i>非執行董事：</i>					
劉桂林先生	14/14			2/2 (C)	1/1
向群雄先生	14/14	7/7 (M)	2/2 (M)		1/1
張傑先生	13/14				1/1
孫穎女士	5/14				1/1
胡斌先生 <sup>(3)</sup>	14/14		2/2 (M)		1/1
<i>獨非執行董事</i>					
齊民先生	14/14	7/7 (M)	4/4 (M)	2/2 (M)	1/1
邱洪生先生	14/14	7/7 (C)		2/2 (M)	1/1
陳清霞女士	12/14		4/4 (C)		1/1
<i>執行董事：</i>					
黃立平先生	14/14				1/1

附註：

- (1) 本公司股東週年大會於2021年6月18日舉行。
- (2) (C) – 委員會主席；(M) – 委員會成員。
- (3) 胡斌先生於2021年9月8日由執行董事調任為非執行董事，並不再擔任本公司執行總裁。

於報告期內，董事長亦與獨立非執行董事舉行了1次沒有其他董事在場之會議。

### 企業管治職能

企業管治職能由董事會行使。主要管治職能包括：

- 制定並檢討公司的企業管治政策和常規；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓和專業發展；
- 檢討及監察本公司遵守企業管治守則及其他法律法規要求的情況；
- 制訂、檢討及監察對本公司董事及僱員適用的行為規範即合規手冊；及
- 檢討本公司有否遵守企業管治守則及在企業管治報告內作出披露。

### 風險管理及內部監控

公司董事會持續致力完善風險管理系統內部監控系統來應對和抵禦重大風險，以保障股東投資及集團資產。

董事會負責評估及釐定本公司達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並監督管理層設立並維護合適及有效的風險管理及內部監控系統。管理層負責設立並維護有效的風險管理及內部監控系統，及向董事會提供有關係統有效性的確認。

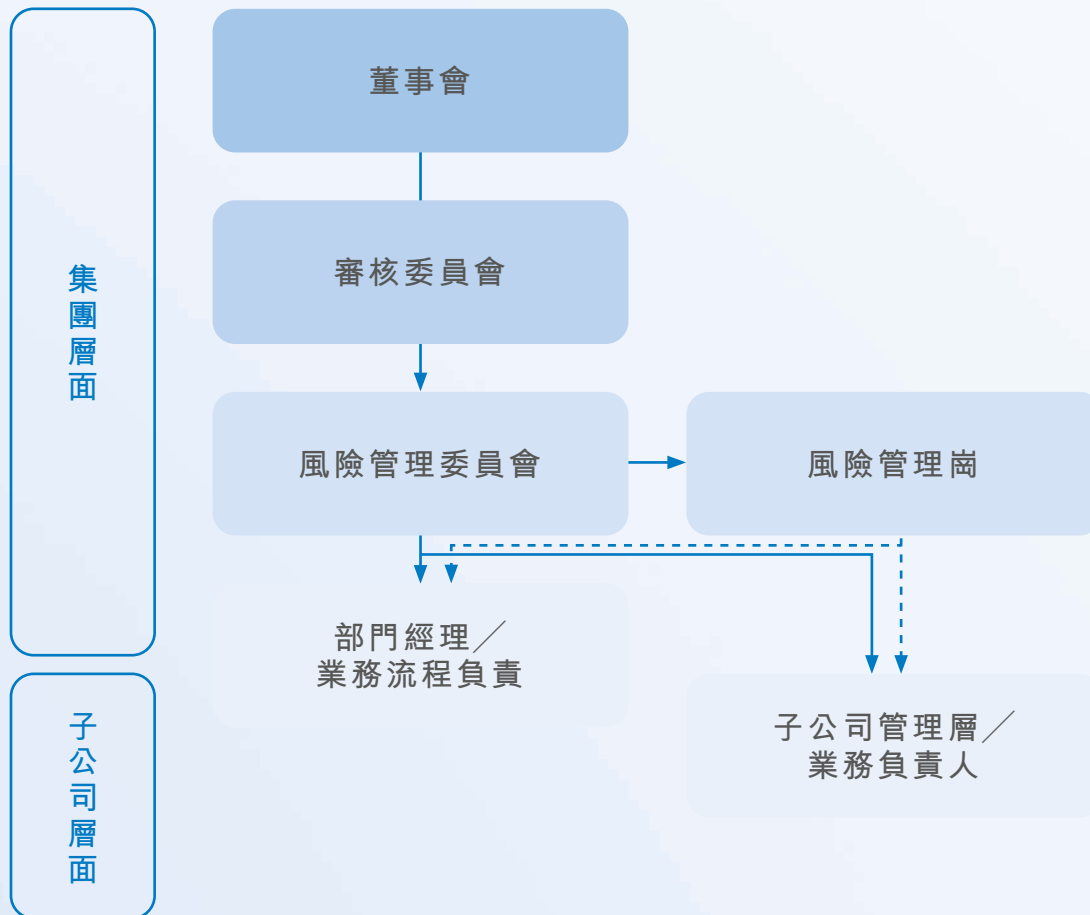
有關風險管理系統及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

### 風險管理

本集團的風險管理系統包含以下重要元素：風險管理的目標和策略、風險管理制度、風險管理架構和各管理層級職責、風險管理的流程、風險管理文化的培育和各項內部監控程序等。

### 風險管理架構和各管理層級的職責

風險管理架構圖：



各管理層級的職責：

角色	主要職責
董事會	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 企業風險管理總體目標、風險偏好、風險承受度</li> <li>• 批准風險管理基本制度</li> <li>• 批准風險管理方案和報告</li> <li>• 進行重大決策的風險管理、批准重大決策的風險管理報告</li> <li>• 加強企業風險管理文化培育</li> </ul>
審核委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 審核風險管理組織機構設置及其職責方案</li> <li>• 接受董事會的授權監控風險管理及內部監控系統的實施</li> <li>• 定期檢討公司的風險管理及內部監控系統的有效性</li> </ul>
風險管理委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 推動風險管理體系建設，確定風險管理組織機構設置及其職責方案</li> <li>• 定期審議、監督公司風險管理相關的政策、制度和實施情況</li> <li>• 為重大決策提供風險管理意見，審議並提交重大決策的風險管理報告，針對風險提出風險應對措施的建議</li> <li>• 督導公司整體風險管理文化的培育</li> <li>• 定期向審核委員會報告風險管理的工作</li> </ul>
風險管理崗	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 組織、統籌各職能部門開展業務層面的重大風險識別和評估工作，形成業務層面重大風險管理報告及各項風險管理報告，並向風險管理委員會匯報</li> <li>• 負責統籌、協調風險管理委員會及高級管理層對公司層面的風險進行識別、評估，研究提出公司層面重大風險管理的相關措施和方案</li> <li>• 協助、審閱、監控風險管理執行人員開展的風險管理工作及結果</li> <li>• 提供風險管理相關的培訓及指導</li> </ul>
業務經理／業務流程負責人／子公司管理層	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 負責配合風險管理委員會、風險管理崗根據所屬業務開展具體風險管理的工作</li> <li>• 定期更新所屬業務的風險清單、風險管理等相關工作</li> <li>• 從可能性及影響程度兩方面，結合業務特性對風險進行評估</li> <li>• 制定所屬業務的相關風險應對方案，並實施應對方案；負責具體風險管理措施的推進和實施</li> <li>• 對所屬業務的各類風險進行監控，及時向風險管理崗報告風險資訊</li> </ul>

## 風險管理程式

風險管理的程式分為三個步驟：

步驟1：風險識別：

- 確定風險量度的矩陣(按照影響程度和發生可能性的不同程度進行界定)；
- 與高級管理層和業務流程負責人訪談識別公司層面及業務層面目前面臨的風險。目前集團需重點關注的前五大風險為戰略執行風險、人才業務匹配風險、政府關係轉型風險、園區綜合運營行業競爭風險、園區協同風險。

步驟2：風險分析及應對：

- 以影響程度及發生的可能性兩個維度進行風險分析，評定風險等級；
- 識別現有的風險應對措施，評價現有的風險管理措施；
- 分析決定是否需要制定進一步的風險管理措施使風險控制在可接受的水準之內。

步驟3：風險報告：

- 總結風險管理分析的結果，制定行動計劃並向風險管理委員會匯報；
- 風險管理報告需要包括風險評估結果的匯總以及突出高風險的領域，以及行動計劃等；
- 風險管理報告呈遞董事會批准。

### 內部監控

本集團按照三道防線的模型以支撐內部監控系統的執行和落實。

#### 三道防線的架構和職責：

- 第一道防線：管理層對日常業務運作的事務制定適當的制度流程和內控措施
- 第二道防線：風險管理、合規及其他政策制定部門對第一道防線的內容進行日常監督並定期開展風險和合規方面的檢查
- 第三道防線：內部審計職能部門以獨立於管理層的角度進行持續的監督和評估

### 內部審計

2021年，本集團繼續貫徹落實現有的「三位一體」(強內控、防風險、促合規)內控體系，及董事會領導下審核委員會內控工作負責制；繼續強化審計監督職能，在審核委員會領導下具體落實集團的內控審計工作。

審計監察室通過執行每年審核委員會審批的年度審計計劃開展持續專項內審工作。對於發現的內部監控缺失，本公司將採取內部管理層溝通和責令整改的方式處理，而對於發現的重大控制或程式缺失將直接上報董事會進行溝通和討論。

### 反舞弊

2021年，在「三位一體」工作體系指導下，本集團通過相關制度規範，建立了以供本集團員工及外部第三方舉報舞弊或違反道德誠信的渠道；建立了獨立暢通的監察和匯報機制，確保所有調查事項和處理結果均嚴格保密；另一方面，重點開展反舞弊和誠信道德觀的宣貫和培訓，嚴格要求本集團員工遵紀守法，旨在本集團形成廉潔自律的良好風氣，降低舞弊與道德風險。



## 內幕消息管理

本集團通過制定《信息披露制度》《內幕信息披露管理辦法》等信息披露政策，旨在遵照《上市規則》及證券及期貨條例，為本集團董事及高級管理人員處理內幕消息披露提供一般指引。董事及本集團高級管理人員已獲提供相關信息披露制度的簡介及資訊。

## 2021年度風險管理及內部監控的有效性檢討

董事會承認其對風險管理及內部監控系統負責並有責任每年對本集團風險管理及內部控制系統的有效性進行一次全面的檢討。

2021年度，本集團通過執行年度風險評估、內審職能的評估以及內審部門的專項內審工作持續完善風險管理及內部監控系統，進一步提升公司管理水準及風險防範能力。

針對企業管治、風險管理問題，董事會及審核委員會已審閱本公司企業管治報告、董事及高管的培訓及股權買賣等合規記錄。同時，本公司還聘請專業機構開展風險評估及內控審閱工作，並出具了《2021年度內控審閱報告》《2021年度風險評估報告》。在評估的過程中董事會及審核委員會多次與專業機構交換意見，且針對重要事項做出相關審核意見。通過2021年度風險管理及內部監控的檢討工作，董事會認為截止2021年12月31日，風險管理及內部控制系統是基本有效的。董事會及審核委員會同時已檢討會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算，並認為是足夠的。

## 問責及核數

### 董事有關財務報表的財務申報責任

董事承認其有責任準備報告期內的財務報表，平衡、清晰及全面地評估本公司的表現、情況及前景，確保財務報告是根據適用的法定要求和會計準則準備的。就董事所知、所瞭解及所信，董事不知悉有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提交董事會批准之本公司財務報表進行在知情情況下的評估。

### 核數師聲明

本公司的獨立外部核數師羅兵咸永道會計師事務所就其對本集團於報告期間內合併財務報表承擔的匯報責任作出聲明見本年度報告第125頁至131頁。

### 核數師酬金

截至2021年12月31日止年度，本公司應付羅兵咸永道會計師事務所的薪酬(不含稅)載列如下：

核數師所提供的服務	薪酬 (人民幣千元)
核數業務	2,200
非核數業務	
— 中期審閱	800
— 其他(環境社會管治報告)	279
總計	3,279

## 公司秘書

本公司秘書張雪蓮女士負責就企業管治事項向董事提供建議，並確保董事會政策及程序以及適用法律、法規及規管得以遵守。

本公司將根據上市規則第3.29條的要求向張雪蓮女士提供資金使其可獲得每個財政年度內不少於15小時的適當的持續專業培訓。

## 股東權利

### 召開股東特別大會及提呈建議

根據組織章程細則第64條，持有在股東大會上享有不少於十分之一投票權的本公司實收股本的一名或多名股東可提出請求召開股東特別大會，該等請求應以書面形式向董事會或公司秘書提出，並說明所處理的事項。

該等會議應在股東提出請求後兩個月內召開。如果在提出之後21天內，董事會未著手召集該等會議，則請求者可自行召集會議，請求者因董事會未召集股東特別大會產生的所有合理費用可向本公司報銷。

### 組織章程文件

於報告期內，本公司之組織章程文件並未作出任何修改。

### 與股東溝通及投資者關係

董事會承認其應對股東負責，並重視與股東溝通的重要性。本公司致力於與其股東保持公開對話，並將持續改善其與股東的溝通，以獲得他們的回饋。

本公司制定了股東溝通政策，以確保與其股東進行有效溝通。本公司的公司網站亦作為股東查詢集團有關情況的渠道。股東可在該網站上查閱本集團的主要企業管治政策和文件(包括各董事委員會的權責範圍)以及與股東的所有溝通內容(包括本集團的財務報告和公告)。

股東可將上文召開股東特別大會的要求、提呈議案或向董事會的查詢送交至以下本公司主要聯絡人士：

中電光谷聯合控股有限公司  
香港中環  
皇后大道中2號長江中心  
19樓1916室  
(張雪蓮女士收啟)  
電郵：ovulR@ovuni.com

本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。

## 主要物業信息

下表載列截至2021年12月31日由本集團及其合營企業持有的產業園項目及住宅項目概覽。

A

編號	項目	項目公司	位置	本集團	
				應佔權益	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)
I.	<b>竣工物業</b>				
	<b>產業園</b>				
1	光谷軟件園一至四期	武漢光谷聯合	湖北省武漢市關山大道1號	100%	508,826
2	光谷軟件園五期	武漢光谷聯合	湖北省武漢市關山大道1號	100%	238,893
3	光谷軟件園六期	武漢光谷軟件園	湖北省武漢市關山大道1號	100%	100,106
4	光谷軟件園展示一期	武漢光谷聯合	湖北省武漢市關山大道1號	100%	1,570
5	光谷軟件園展示中心二期	武漢光谷聯合	湖北省武漢市關山大道1號	100%	26,319
6	金融港一期	光谷金融港發展	湖北省武漢市光谷大道77號	100%	275,913
7	金融港二期	武漢光谷聯合	湖北省武漢市光谷大道77號	100%	512,367
8	創意天地	武漢光谷聯合	湖北省武漢市洪山區野芷湖西路16號	100%	386,956
9	武漢研創中心一期一鳴鴻	武漢鳴鴻	湖北省武漢市光谷大道與楊橋湖大道交匯處	100%	42,740
10	武漢研創中心一期一匯盛	湖北匯盛	湖北省武漢市光谷大道與楊橋湖大道交匯處	100%	18,091
11	武漢研創中心二期一匯盛	湖北匯盛	湖北省武漢市光谷大道與楊橋湖大道交匯處	100%	52,625
12	青島光谷軟件園1.1-1.6區	青島光谷聯合	山東省青島市峨嵋山路396號	100%	317,209
13	青島中電信息港一標段	青島光谷聯合	山東省青島市峨嵋山路396號	100%	82,897

B	C		D	G	E 可供銷售建築面積 <sup>(6)</sup>			F
已取得 土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	持作 本集團自用的 建築面積 (平方米)	不可及 不可租賃 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	地下 建築面積 <sup>(3)(9)</sup> (平方米)	已售 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售 建築面積 <sup>(5)(8)</sup> (平方米)	可售 建築面積 <sup>(5)(7)</sup> (平方米)	可租賃 建築面積 <sup>(5)(6)</sup> (平方米)
457,360	508,826		1,495	51,466	455,324		541	
183,098	238,893		3,421	55,794	174,913			4,765
80,290	100,106		19,225	19,817	61,065			
1,570	1,570						1,570	
20,717	26,319	165		5,602				20,552
256,098	275,913	5,319	4,104	19,815	224,266		2,706	19,704
397,557	517,573		11,096	114,810	380,240		3,518	2,702
308,686	384,532	15,620	8,731	78,270	186,948		42,627	54,760
40,854	42,740		753	1,887	17,470		1,519	21,111
17,681	18,091		548	410	9,536		4,558	3,039
42,592	52,625	3,035		10,033	13,301		4,284	21,971
252,222	300,703		1,940	64,987	183,100		44,174	23,008
47,861				35,036			45,050	2,811

A

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)
14	青島研創中心	青島光谷聯合	山東省青島市峨嵋山路以東、 江山路以西、開發區一中以南	100%	102,720
15	青島研創公租房	青島光谷聯合	山東省青島市峨嵋山路以東、 江山路以西、開發區一中以南	100%	25,656
16	青島海洋科技園一期	青島光谷聯合	山東省青島市青島經濟技術開發區 長江西路以南、江山路以西、 濱海大道以北	100%	78,704
17	瀋陽聯合科技城	瀋陽光谷聯合	遼寧省瀋陽市沈北新區盛京大街與 四環線交匯處	100%	80,754
18	瀋陽中電光谷信息港	瀋陽光谷聯合	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與 四環線交匯處	100%	166,080
19	瀋陽創客公社	瀋陽光谷聯合	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與 沈北路交匯處	100%	47,615
20	鄂州光谷聯合科技城一期 (CD區/B2B3B8B9B10)	湖北科技加速器	湖北省鄂州市葛店開發區高新三路	80%	374,259
21	合肥金融港	合肥光谷聯合	安徽省合肥市徽州大道與楊子江路 交匯處	100%	646,751
22	黃石聯合科技城一期	黃石光谷聯合	湖北省黃石市黃金山工業新區寶山路與 金山大道交匯處	100%	58,672
23	黃岡光谷聯合科技城 (1.1期/2.1期/3.1-3.3期)	黃岡光谷聯合	湖北省黃岡市黃州區中環路與 新港北路交界	70%	125,758

B	C	D	G	E			F	
				可供銷售建築面積 <sup>(6)</sup>				
已取得 土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	持作 本集團自用的 建築面積 (平方米)	不可售及 不可租賃 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	地下 建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	已售 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售 建築面積 <sup>(5)(8)</sup> (平方米)	可售 建築面積 <sup>(5)(7)</sup> (平方米)	可租賃 建築面積 <sup>(5)(6)</sup> (平方米)
86,986	102,720			15,734	61,064		2,316	23,607
22,099	25,655			3,557				22,099
61,920				16,784	39,725		22,195	
79,892	80,754	1,715	2,660	862	75,517			
165,061	166,080	1,224	160	1,019	130,904		32,773	
36,877	47,615			10,738	5,375		21,992	9,510
373,451	374,259			808	277,546		95,904	
473,540	477,226	8,399	5,120	173,211	333,651		86,273	40,097
58,672	58,672				19,069		32,740	6,864
125,758	125,758	274	1,131		86,696		27,526	10,131

## 主要物業信息(續)

A

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)
24	西安CEC信息港	中國電子西安產業園 發展有限公司	陝西省西安市草灘十路西側、 尚稷路北側	73.91%	191,845
25	中國(長沙)中電軟件園(A/B1區/C區)	長沙中電	湖南省長沙市高新區岳麓大道	100%	201,591
26	成都芯谷(6#/8#地塊/9#地塊一標段)	成都芯谷產業園發展 有限公司	四川省成都市東升街道豐樂社區1組。 彭鎮光榮社區7組	80%	154,747
27	中國電子(溫州)信息港(B28)	中國電子溫州產業園	浙江省溫州市溫州經濟技術開發區 金海園區	95%	136,819
28	洛陽中電光谷信息港	洛陽中電光谷信息港 實業有限公司	河南省洛陽市洛龍區關林路與龍山線交 叉口	70%	62,673
29	中國電子西部智谷(1.1期)	咸陽中電西部智谷實 業有限公司	陝西省咸陽市秦都區高新技術產業開發 區星火大道3號	50%	100,029
30	中電光谷數字產業園(一期二期)	武漢數字產業園發展 有限公司	武漢市蔡甸區常福工業園	100%	37,153
小計					<b>5,156,339</b>



B	C	D	G	E			F	
				可供銷售建築面積 <sup>(6)</sup>				
已取得 土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	持作 本集團自用的 建築面積 (平方米)	不可售及 不可租賃 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	地下 建築面積 <sup>(3)(9)</sup> (平方米)	已售 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售 建築面積 <sup>(5)(8)</sup> (平方米)	可售 建築面積 <sup>(5)(7)</sup> (平方米)	可租賃 建築面積 <sup>(5)(6)</sup> (平方米)
161,548	191,845	3,000		30,297	98,325		16,910	43,313
148,343	201,591			53,248	145,218			3,126
119,909	154,747			34,838	37,493		21,071	61,344
134,816	136,819	3,671		2,003	85,647		15,285	30,214
62,673					41,349		11,714	9,610
100,029	100,029	2,581	617		92,885		3,946	
37,153	37,153				34,673		2,481	
<b>4,355,314</b>	<b>4,748,814</b>	<b>45,003</b>	<b>61,001</b>	<b>801,025</b>	<b>3,271,300</b>		<b>543,672</b>	<b>434,339</b>

## 主要物業信息(續)

A

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)
<b>住宅項目</b>					
31	麗島半山華府	黃石光谷聯合	湖北省黃石市開發區杭州西路76號	100%	148,271
32	麗島2046	武漢光谷聯合	湖北省武漢市雄楚大道175號	100%	126,629
33	麗島美生	武漢美生置業	湖北省武漢市民族大道318號	100%	153,437
小計					<b>428,336</b>
<b>投資物業</b>					
34	麗島花園	光谷聯合控股	湖北省武漢市珞獅路1號	100%	198,119
35 <sup>(10)</sup>	北港工業園(麗島物業)	麗島物業	湖北省武漢市書城路38號	100%	3,546
36	麗島花園	光谷聯合控股	湖北省武漢市珞獅路1號	100%	1,122
37	北港工業園(麗島科技)	麗島科技	湖北省武漢市書城路38號	100%	3,683
小計					<b>206,471</b>
小計					<b>5,791,146</b>
38 <sup>(11)</sup>	海南生態軟件園(A、B、E、D、C地塊一期)	海南生態軟件園	海南省澄邁縣老城經濟開發區 南一環路東延線0.7公里處南側地段	20%	590,854
38 <sup>(11)</sup>	海南生態軟體園C地塊五期酒店和停車樓	海南生態軟件園	海南省澄邁縣老城經濟開發區 南一環路東延線0.7公里處南側地段	20%	61,622

B	C	D	G	E			F	
已取得 土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	持作 本集團自用的 建築面積 (平方米)	不可售及 不可租賃 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	地下 建築面積 <sup>(3)(9)</sup> (平方米)	可供銷售建築面積 <sup>(6)</sup>			可租賃 建築面積 <sup>(5)(6)</sup> (平方米)
					已售 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售 建築面積 <sup>(5)(8)</sup> (平方米)	可售 建築面積 <sup>(5)(7)</sup> (平方米)	
148,271	148,271		1,189		130,620	164	543	15,755
114,860	125,510		1,444	11,769	112,956		461	
130,260	151,090		1,363	23,177	128,896			
<b>393,390</b>	<b>424,870</b>		<b>3,997</b>	<b>34,946</b>	<b>372,472</b>	<b>164</b>	<b>1,004</b>	<b>15,755</b>
198,119	198,119				191,197			6,922
3,546	3,546							3,546
1,122	1,122						1,122	
3,683	3,683				784			2,899
<b>206,471</b>	<b>206,471</b>				<b>191,982</b>		<b>1,122</b>	<b>13,367</b>
<b>4,955,175</b>	<b>5,380,155</b>	<b>45,003</b>	<b>64,998</b>	<b>835,971</b>	<b>3,835,753</b>	<b>164</b>	<b>545,797</b>	<b>463,460</b>
590,854	590,854	32,686			409,882		29,589	118,697
53,581	53,581	53,581		8,042				

## 主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	實際/估計 竣工日期 <sup>(2)</sup> (月/年)
<b>II</b>	<b>開發中項目</b>				
	<b>產業園</b>				
1	黃石聯合科技城一期	黃石光谷聯合	湖北省黃石市黃金山工業新區寶山路 與金山大道交匯處	100%	1/6/2023
2	青島中電信息港二標段	青島光谷聯合	山東省青島市峨嵋山路396號	100%	1/12/2022
3	中國(長沙)中電軟件園(D區)	長沙中電	湖南省長沙市高新區岳麓大道	100%	30/6/2022
4	中國(長沙)中電軟件園二期 (擴大項目)	長沙中電	湖南省長沙市高新區岳麓大道	100%	1/4/2023
5	成都芯谷(9#地塊二標段/ 11#地塊一標段/11#地塊二標段/ 12#地塊一標段)	成都芯谷產業園發展 有限公司	四川省成都市東升街道豐樂社區1組。 彭鎮光榮社區7組	80%	1/4/2022
6	中國電子(溫州)信息港(B29)	中國電子溫州產業園	浙江省溫州市溫州經濟技術開發區 金海園區	95%	1/6/2022
7	上海中電信息港	上海華悅投資發展有 限公司	松江區松江工業園101街坊114/1丘	100%	1/1/2023
8	中電光谷數字產業園(一期)	武漢數字產業園發展 有限公司	武漢市蔡甸區常福工業園	100%	31/5/2022
9	中國電子西部智谷(1.2-1.3期)	咸陽中電西部智谷 實業有限公司	陝西省咸陽市秦都區高新技術產業 開發區星火大道3號	50%	1/3/2023
10	武漢中電信息港一鳴鴻	武漢鳴鴻	湖北省武漢市光谷大道與 楊橋湖大道交匯處	100%	1/5/2023

A	B	C	D	G	E			F	
					可供銷售建築面積 <sup>(6)</sup>				
總建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	已取得 土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	持作本集團 自用的 建築面積 (平方米)	不可及 不可租賃 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	地下 建築面積 <sup>(3)(9)</sup> (平方米)	已售 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售 建築面積 <sup>(5)(6)</sup> (平方米)	可售 建築面積 <sup>(5)(7)</sup> (平方米)	可租賃 建築面積 <sup>(5)(6)</sup> (平方米)
38,404	37,710				694			37,710	
102,828	83,713		9,712	19,116				74,001	
148,760	120,055			28,705		39,926		53,274	26,856
145,117	111,344		11,465	33,773				54,082	
159,934	115,611			44,323				93,505	22,106
138,740	136,155			2,585				90,948	45,207
190,747	134,793			55,955		29,031		78,861	26,901
52,744	52,744		585					52,159	
68,390	68,390							68,390	
43,562	34,589			8,972				34,589	

## 主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	實際/估計 竣工日期 <sup>(2)</sup> (月/年)
11	天津中電科創園	天津中電光谷發展 有限公司	天津高新區華苑科技園	80%	30/5/2023
12	鄂州光谷聯合科技城一期(B7)	湖北科技加速器	湖北省鄂州市葛店開發區高新三路	80%	1/9/2022
13	中國電子東部智谷	南通光谷智能制造	江蘇省南通市崇川區新勝路217號	70%	30/6/2023
14	中電光谷智造中心	武漢中電光谷產業園	武漢市新洲正陽邏經濟開發區 五一大道9號	100%	1/12/2022
15	重慶中電光谷科技城	重慶中電光谷科技城	重慶沙坪壩區西永AJ組團	100%	30/3/2024
小計					
16	寧波杭州灣蔚藍海岸	寧波卓越光谷置業 有限公司	浙江省杭州灣新區濱海六路北·中興 一路東	31%	30/8/2022
17	珠海橫琴智數雲	橫琴智數雲計算產 業研究院有限公 司	廣東省珠海市橫琴新區富邦道以東	30%	1/3/2023

已標註各欄之間的關係：

$$(A)=(C)+(D)+(E)+(F)+(G)$$

$$(B)=(C)+(D)+(E)+(F)$$

A	B	C	D	G	E			F	
					可供銷售建築面積 <sup>(6)</sup>				
總建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	已取得 土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	持作本集團 自用的 建築面積 (平方米)	不可及 不可租賃 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	地下 建築面積 <sup>(3)(9)</sup> (平方米)	已售 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售 建築面積 <sup>(5)(6)</sup> (平方米)	可售 建築面積 <sup>(5)(7)</sup> (平方米)	可租賃 建築面積 <sup>(5)(6)</sup> (平方米)
160,400	111,755		1,800		48,645			87,564	22,391
27,700	27,700							27,700	
80,006	77,652				2,354			77,652	
95,757	95,757		704	289				94,764	
49,851	49,102				749	632		48,470	
<b>1,502,940</b>	<b>1,257,069</b>		<b>2,504</b>	<b>22,050</b>	<b>245,871</b>	<b>69,588</b>		<b>973,668</b>	<b>189,259</b>
755,889	602,831			37,282	153,058	180,320	63,202	322,027	
76,371	53,618			700	22,753			52,918	

## 主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	實際/估計 竣工日期 <sup>(2)</sup> (月/年)
<b>III</b>	<b>規劃作未來開發項目 產業園</b>				
1	武漢中電信息港—匯盛	湖北匯盛	湖北省武漢市光谷大道與 楊橋湖大道交匯處	100%	1/5/2022
2	青島海洋科技園二期	青島光谷聯合	山東省青島市青島經濟技術開發區 長江西路以南、江山南路以西、 濱海大道以北	100%	1/12/2023
3	鄂州光谷聯合科技城一期(B地塊)	湖北科技加速器	湖北省鄂州市葛店開發區高新三路	80%	1/9/2022
4	黃石聯合科技城一期	黃石光谷聯合	湖北省黃石市黃金山工業新區寶山路與 金山大道交匯處	100%	1/12/2022
5	黃岡光谷聯合科技城	黃岡光谷聯合	湖北省黃岡市黃州區中環路與 新港北路交界	70%	1/6/2024
6	西安CEC信息港	中國電子西安產業園	陝西省西安市草灘十路西側、 尚稷路北側	73.91%	1/12/2022
7	中國(長沙)中電軟件園	長沙中電	湖南省長沙市高新區岳麓大道	100.00%	30/6/2022
8	上海中電信息港	上海華悅投資發展 有限公司	松江區松江工業園101街坊114/1丘	100.00%	30/6/2023
9	成都芯谷(12#/13#/14#地塊)	成都芯谷產業園發展 有限公司	四川省成都市東升街道豐樂社區1組。 彭鎮光榮社區7組	80%	30/11/2024
10	中國電子西部智谷(1.4期)	咸陽中電西部智谷 實業有限公司	陝西省鹹陽市秦都區高新技術產業 開發區星火大道3號	50%	1/12/2022



A	B	C		D	G	E 可供銷售建築面積 <sup>(6)</sup>			F
總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	已取得 土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	持作 本集團自用的 建築面積 (平方米)	不可售及 不可租賃 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	地下 建築面積 <sup>(3)(9)</sup> (平方米)	已售 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售 建築面積 <sup>(5)(8)</sup> (平方米)	可售 建築面積 <sup>(5)(7)</sup> (平方米)	可租賃 建築面積 <sup>(5)(6)</sup> (平方米)
61,460	48,000				13,460			48,000	
118,346	105,130		6,800		13,216			98,330	
118,922	113,494				5,428			113,494	
93,524	93,524							93,524	
70,385	70,385							70,385	
9,070	9,070							9,070	
124,954	104,258			2,058	20,696				102,200
85,607	72,507				13,099			72,507	
398,075	312,797				85,278			283,479	29,318
18,860	18,860							18,860	

## 主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	實際/估計 竣工日期 <sup>(a)</sup> (月/年)
11	中電光谷數字產業園(三期四期)	武漢數字產業園發展 有限公司	武漢市蔡甸區常福工業園	100%	1/7/2023
12	中電光谷智造中心	武漢中電光谷產業園 發展有限公司	湖北省武漢市新洲區京東大道與 五一南路交叉路口往西北約100米	100%	1/11/2024
13	長沙星沙數智園	長沙中電光谷智能產 業園發展有限公司	長沙市經濟技術開發區黃興大道以東， 螺絲塘路以南	60%	5/3/2024
14	重慶中電光谷科技城	重慶中電光谷科技城 開發有限公司	重慶沙坪壩區西永AJ組團	100%	30/3/2027
15	洛陽中電光谷信息港	洛陽中電光谷信息港 實業有限公司	河南省洛陽市洛龍區關林路與 龍山線交叉口	70%	31/12/2022
16	中國電子東部智谷	南通光谷智能制造	江蘇省南通市崇川區新勝路217號	70%	31/12/2024
17	中電西部智造園	重慶光谷聯合科技 發展有限公司	重慶市北碚區蔡家崗	100%	31/5/2025
18	綿陽中電光谷科技城	綿陽中電光谷科技 發展有限公司	綿陽國家級高新技術產業開發區	100%	31/8/2027

A	B	C		D	G	E 可供銷售建築面積 <sup>(6)</sup>			F
總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	已取得 土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	持作 本集團自用的 建築面積 (平方米)	不可售及 不可租賃 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	地下 建築面積 <sup>(3)(9)</sup> (平方米)	已售 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售 建築面積 <sup>(5)(8)</sup> (平方米)	可售 建築面積 <sup>(5)(7)</sup> (平方米)	可租賃 建築面積 <sup>(5)(6)</sup> (平方米)
67,783	67,302			228	481			67,074	
121,808	118,988			322	2,820			118,666	
100,400	82,600				17,800			82,600	
52,206	52,206							52,206	
35,364	28,834		8,887	7,176	6,530			12,771	
227,707	213,877				13,831			213,877	
65,600	65,600							65,600	
135,958	134,551			202	1,408			134,349	

## 主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	實際/估計 竣工日期 <sup>(a)</sup> (月/年)
19	瀋陽中電光谷科技城	瀋陽光谷聯合發展 有限公司	遼寧省瀋陽市沈北新區盛京大街與 四環線交匯處	100%	25/12/2023
	小計				
20 <sup>(11)</sup>	海南生態軟件園(A、C、E、G地塊)	海南生態軟件園	海南省澄邁縣老城經濟開發區 南一環路東延線0.7公里處南側地段	20%	1/10/2022
21	海南雲海吾鄉	海南生態軟件園	海南省澄邁縣老城鎮 海南自貿港生態軟件園二期	20%	30/06/2024
22	寧波杭州灣蔚藍海岸	寧波卓越光谷置業 有限公司	浙江省杭州灣新區濱海六路北， 中興一路東	31%	10/01/2023
	<b>I至III總計</b>				

主要物業信息(續)

A	B	C		D	G	E 可供銷售建築面積 <sup>(6)</sup>			F
總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	已取得 土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	持作 本集團自用的 建築面積 (平方米)	不可售及 不可租賃 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	地下 建築面積 <sup>(3)(9)</sup> (平方米)	已售 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售 建築面積 <sup>(5)(8)</sup> (平方米)	可售 建築面積 <sup>(5)(7)</sup> (平方米)	可租賃 建築面積 <sup>(5)(6)</sup> (平方米)
81,291	80,312			75	979			80,237	
<b>1,987,320</b>	<b>1,792,294</b>		<b>15,687</b>	<b>10,061</b>	<b>195,026</b>			<b>1,635,029</b>	<b>131,518</b>
439,067	439,067							439,067	
423,300	423,300							213,300	210,000
670,553	426,290			19,864	244,263			406,425	
<b>12,299,062</b>	<b>10,594,079</b>	<b>6,024,590</b>	<b>149,461</b>	<b>154,955</b>	<b>1,704,983</b>	<b>4,495,544</b>	<b>63,365</b>	<b>4,617,820</b>	<b>1,112,934</b>

附註：

- 1 項目的估計竣工日期反映本集團按照其就項目目前發展計劃的最佳估計。
- 2 有關各竣工物業的「總建築面積」按我們已取得許可證的該項目的竣工驗收備案證明所提供的數據得出，或在若干情況下則按我們的內部記錄及根據獨立報告作出的估計。各開發中項目的相關「總建築面積」按(i)有關該項目的建築工程施工許可證(我們已就該項目取得許可證但尚未取得竣工驗收備案證明)，(ii)有關該項目的建設工程規劃許可證(我們已就該項目取得建設工程規劃許可證但尚未取得建築工程施工許可證)，或(iii)我們的內部記錄及估計所提供的數據得出，包括設施的應佔價值。
- 3 「竣工建築面積」以相關政府部門的房產證、施工及規劃許可證、測量報告或竣工驗收備案證明所提供的數字為基準。
- 4 物業的「不可售及不可租賃建築面積」包括用作公攤停車位及其他配套設施的若干地上範圍的建築面積。
- 5 以下數據基於我們的內部記錄及估計：(a)「已售建築面積」，(b)「預售建築面積」，(c)「可售建築面積」，(d)「可租賃建築面積」，及(e)「地下建築面積」。
- 6 「可租賃建築面積」指我們為經常性租金收入而持有及租賃的各項投資物業的總建築面積。
- 7 各竣工項目的「可售建築面積」指我們用於銷售但並未售出的建築面積；各開發中項目的「可售建築面積」指我們指定作銷售的估計建築面積，即根據預售許可證可租或可售的建築面積，或如尚未取得預售許可證，則為我們的內部記錄及估計。
- 8 「預售建築面積」數字基於內部記錄。物業在簽立具約束力銷售協議時即為預售。
- 9 物業的「地下建築面積」包括用作車位及其他配套設施(包括貯物室、設備設施及供電站)的若干地庫範圍的建築面積。除麗島花園、西安cec信息港、合肥金融港外，我們概無有關旗下項目的地下車位的產權或土地使用權，惟根據相關施工及規劃許可證及項目當地一般慣例所擁有的使用權除外。我們擁有麗島花園、西安cec信息港、合肥金融港地下車位的業權。
- 10 總建築面積3,083平方米不包括興建防火絕緣構築物的總建築面積。計及該構築物的總建築面積，總建築面積將為3,546平方米。
- 11 報告期內，由於本集團僅持有項目公司20%股權，其財務資料並無計入我們的合併財務報表。

已標註各欄之間的關係：

$$(A)=(C)+(D)+(E)+(F)+(G)$$

$$(B)=(C)+(D)+(E)+(F)$$



致中電光谷聯合控股有限公司列位股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

## 意見

### 我們已審計的內容

中電光谷聯合控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)列載於第132至234頁的合併財務報表，包括：

- 於2021年12月31日的合併財務狀況表；
- 截至該日止年度的合併損益表；
- 截至該日止年度的合併全面收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策及其他解釋信息。

### 我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2021年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據《國際審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 獨立性

根據國際會計師職業道德準則理事會頒布的《國際會計師職業道德守則(包含國際獨立性標準)》(以下簡稱「道德守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行道德守則中的其他專業道德責任。

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 隨時間確認物業銷售所得收入
- 投資物業估值

#### 關鍵審計事項

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

##### 隨時間確認物業銷售所得收入

請參閱合併財務報表的附註2.26「收入確認」、附註4「重要會計估計及判斷」及附註5「收入及分部資料」。

物業銷售所得收入將隨時間確認，或於買方取得竣工物業控制權之某一時間點確認，視乎銷售合約條款而定。截至2021年12月31日止年度，貴集團自物業銷售所得收入為人民幣2,568.3百萬元，其中人民幣521.8百萬元隨時間確認。

為處理該關鍵審計事項，我們執行的審計程序如下：

在評估管理層就貴集團於該等隨時間確認的銷售合約是否有可強制執行付款權利的判斷的適當性時，我們已經：

- (i) 理解及估計管理層於識別及分類銷售合約是否附有付款權利的程序。
- (ii) 審閱銷售合約樣本的重要條款，以評估根據合約條款而存在之付款權利。
- (iii) 獲得及審閱貴集團內部律師的意見，尤其是內部律師對適用法律的詮釋及其評估可強制執行付款權利的含義。
- (iv) 與行業慣例相比。



## 關鍵審計事項

由於與客戶的合約限制，貴集團不得更改或替換物業單位或將物業單位重新定向為另一用途，因此物業單位對貴集團並無其他用途。惟是否存在可強制執行的付款權利取決於銷售合約條款及適用於合約的適用法律詮釋。有關決定需要重大判斷。管理層根據內部律師詮釋及參考行業慣例作出判斷，將銷售合約分類為有付款權利及無付款權利的合約。

就隨時間確認物業銷售所得收入而言，貴集團在報告日期根據已完成履約責任的進度確認收入。該進度乃參考貴集團完成履約義務而付出的努力或投入並參考合約中各物業單位截至報告期末已產生的合約成本佔總預算成本之比例衡量。貴集團根據物業類型、總建築面積及可售樓面面積計算成本分配。於釐定估計總成本的完整性以及於報告日期完全履行履約責任所取得進展的準確性時需要作出重大判斷及估計。

由於涉及重大判斷及估計，隨時間確認物業銷售所得收入為關鍵審計事項。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

就估計總成本的完整性以及完全履行履約責任所取得進展的準確性，我們已經：

- (i) 將已完成項目的實際開發成本與管理層早前對總開發成本進行之估算比較，以評估管理層在進行成本估算時之經驗和能力。
- (ii) 理解、評估和驗證物業單位的成本數據生成之內部監控。
- (iii) 評估成本分配基準的合理性。
- (iv) 按樣本基準通過以下程序測試估計開發總成本的完整性及完全履行履約責任所取得進展的準確性：
  - 將項目和物業單位的估計總開發成本與管理層批准的預算比較。
  - 測試因追查證明文件及外部監督工程師報告(如適用)所產生之開發成本。
  - 檢查計算物業單位成本分配及進度時，數學上之準確性。

我們發現，用於釐定貴集團是否具有可強制執行付款權利、估計總成本的完整性，以及於報告日期完全履行履約責任所取得進展的準確性時需要作出重大判斷及估計，均可通過現有證據得到支持。

## 關鍵審計事項

### 投資物業估值

請參閱合併財務報表的附註4「重要會計估計及判斷」及附註15「投資物業」。

貴集團的投資物業按公允價值模式計量，於2021年12月31日列值為約人民幣5,091.6百萬元，截止該日止年度的公允價值收益為約人民幣51.1百萬元。投資物業的公允價值由貴集團根據其委聘的外聘估值師所進行的估值釐定。

貴集團的投資物業組合包括已竣工的投資物業、在建中的投資物業及已經或計劃根據經營租賃分租的有關物業租賃的使用權資產。

- 已竣工的投資物業：此等物業的估值來自投資法及直接比較法兩者的平均數。就投資法而言，有關關鍵假設包括年期回報率、復歸回報率及市場月租金。就直接比較法而言，有關關鍵假設為估計每平方米價格，並參考近日成交的可資比較物業，就主要特性(例如但不限於地點及物業規模)的差異作出調整。
- 在建中的投資物業：此等物業的估值採用餘值法取得。有關關鍵假設包括年期回報率、復歸回報率、市場月租金、估計每平方米價格、竣工所需開發成本及開發商利潤率。
- 已經或計劃根據經營租賃分租的有關物業租賃的使用權資產：此等物業的估值採用收入法取得。就收入法而言，有關關鍵假設包括年期回報率、復歸回報率及市場月租金。

所有有關關鍵假設均受到當時市況及貴集團各項物業的特點影響。

我們關注這一領域是因為投資物業在合併財務報表中所佔比例重大，並且應用於估值的相關關鍵假設涉及重大判斷和估計。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們的審計程序包括：

- (i) 我們評估貴集團委聘的外聘估值師是否有才能、能力及是否客觀。
- (ii) 我們取得各項物業的估值報告，並評估所應用的估值方法是否適當。
- (iii) 通過獨立收集和分析市場上具有相似特性的可資比較物業的數據，例如(包括但不限於)位置與規模，我們評估了所選投資性物業估值中使用的相關關鍵假設的合理性，包括年期回報率、復歸回報率、市場月租金、估計每平方米價格和開發商利潤率。
- (iv) 我們將選定的在建投資物業的關鍵假設及預估竣工所需開發成本與批准的預算進行了比較核查，並將已批准預算通過與貴集團已竣工投資物業的實際成本比較確認其合理性。

鑑於上文所述，我們認為可通過現有證據得到支持管理層對有關關鍵假設作出的重大判斷及估計。

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及治理層就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據《國際財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《國際審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《國際審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲得充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易及事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是彭浩賢。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2022年3月25日

# 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	5	<b>4,530,568</b>	3,048,618
銷售成本	7	<b>(3,232,603)</b>	(2,110,808)
<b>毛利</b>		<b>1,297,965</b>	937,810
其他收入及收益－淨額	6	<b>485,272</b>	268,248
銷售及分銷開支	7	<b>(129,577)</b>	(113,638)
行政開支	7	<b>(450,097)</b>	(310,296)
財務及合約資產之減值虧損淨額	7	<b>(76,119)</b>	(21,117)
投資物業公允價值收益	15	<b>51,081</b>	85,726
<b>經營利潤</b>		<b>1,178,525</b>	846,733
財務收入	9	<b>77,462</b>	78,334
財務成本	9	<b>(271,096)</b>	(240,484)
財務成本淨額		<b>(193,634)</b>	(162,150)
分佔聯營公司利潤	10(b)	<b>76,158</b>	124,818
分佔合營企業利潤	10(b)	<b>23,834</b>	7,512
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>1,084,883</b>	816,913
所得稅開支	11	<b>(472,273)</b>	(276,445)
<b>年度利潤</b>		<b>612,610</b>	540,468
以下應佔年度利潤：			
－本公司擁有人		<b>640,203</b>	464,340
－非控股權益		<b>(27,593)</b>	76,128
<b>年度利潤</b>		<b>612,610</b>	540,468
本公司普通權益持有人應佔每股盈利： 基本及攤薄(人民幣分)	12	<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	(2,695)	(23,402)
年度其他全面收益，扣除稅項	(2,695)	(23,402)
年度全面收益總額	609,915	517,066
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	(27,593)	76,128
年度全面收益總額	609,915	517,066

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	13	426,200	435,971
使用權資產	14	98,063	67,478
投資物業	15	5,091,625	4,697,854
無形資產	16	57,442	57,342
於聯營公司之投資	10(b)	1,963,666	1,883,044
於合營企業之投資	10(b)	161,956	190,103
透過損益按公允價值計量之財務資產	18	693,237	572,006
貿易及其他應收款項	22	414,731	380,593
遞延所得稅資產	28	79,927	72,258
		<b>8,986,847</b>	8,356,649
<b>流動資產</b>			
開發中物業	19	3,904,555	2,796,527
持有待售竣工物業	20	2,707,251	3,198,710
存貨及訂約在建工程	21	91,187	71,540
貿易及其他應收款項	22	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	18	194,974	45,095
合約資產	5(d)	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	23	237,547	188,460
現金及現金等價物	24	2,155,136	2,124,958
		<b>12,320,873</b>	11,069,388
<b>流動負債</b>			
合約負債	5(e)	507,875	382,995
貿易及其他應付款項	25	4,532,253	3,279,130
公司債券	26	258,097	1,334,501
銀行及其他借款	27	3,117,511	3,061,350
租賃負債	14	82,992	81,518
即期所得稅負債		551,338	526,125
遞延收益之流動部分	29	77,983	62,566
		<b>9,128,049</b>	8,728,185
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,192,824</b>	2,341,203
<b>總資產減流動負債</b>		<b>12,179,671</b>	10,697,852



於12月31日			
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	27	1,984,469	1,214,345
租賃負債	14	479,399	458,148
遞延所得稅負債	28	508,633	462,467
遞延收益之非流動部分	29	701,847	563,096
		<b>3,674,348</b>	2,698,056
<b>資產淨值</b>			
		<b>8,505,323</b>	7,999,796
<b>權益</b>			
股本	30	623,048	623,048
庫存股	30	(121,056)	(121,056)
儲備	31	2,947,927	2,963,354
保留盈利	32	3,941,505	3,415,452
本公司擁有人應佔權益總額		<b>7,391,424</b>	6,880,798
非控股權益		<b>1,113,899</b>	1,118,998
<b>總權益</b>			
		<b>8,505,323</b>	7,999,796
<b>總權益及非流動負債</b>			
		<b>12,179,671</b>	10,697,852

上述合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

董事會於2022年3月25日批准第132至第139頁的財務報表，並由以下董事代表董事會簽署。

黃立平

胡斌

# 合併股權變動表

附註	本公司擁有人應佔											非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本	庫存股	股份溢價	匯兌儲備	物業重估 儲備	法定儲備	其他儲備	儲備總額	保留盈利	總計			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
於2021年1月1日的結餘	623,048	(121,056)	1,855,942	17,915	49,772	502,521	537,204	2,963,354	3,415,452	6,880,798	1,118,998	7,999,796	
年度全面收益總額	-	-	-	(2,695)	-	-	-	(2,695)	640,203	637,508	(27,593)	609,915	
與擁有人進行交易，直接於權益確認													
提取至法定儲備	-	-	-	-	-	114,150	-	114,150	(114,150)	-	-	-	
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,734	55,734	
與非控股權益之交易	-	-	-	-	-	-	(1,249)	(1,249)	-	(1,249)	(21,395)	(22,644)	
股息	-	-	(125,633)	-	-	-	-	(125,633)	-	(125,633)	(10,600)	(136,233)	
附屬公司清盤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,245)	(1,245)	
與擁有人進行之交易總額，直接於權益確認	-	-	(125,633)	-	-	114,150	(1,249)	12,732	114,150	(126,882)	22,494	(104,388)	
於2021年12月31日的結餘	623,048	(121,056)	1,730,309	15,220	49,772	616,671	535,955	2,947,927	3,941,505	7,391,424	1,113,899	8,505,323	

## 合併股權變動表(續)

附註	本公司擁有人應佔											
	股本 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	物業重估 儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	儲備總額 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	623,048	(121,056)	1,855,942	41,317	49,772	413,432	537,270	2,897,733	3,208,519	6,608,244	984,047	7,592,291
年度全面收益總額	-	-	-	(23,402)	-	-	-	(23,402)	464,340	440,938	76,128	517,066
與擁有人進行交易，直接於權益確認												
提取至法定儲備	-	-	-	-	-	89,089	-	89,089	(89,089)	-	-	-
業務合併產生之非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,669	4,669
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	(66)	(66)	-	(66)	65,524	65,458
與非控股權益之交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,170)	(4,170)
股息	33	-	-	-	-	-	-	-	(168,318)	(168,318)	(7,200)	(175,518)
與擁有人進行之交易總額，直接於權益確認	-	-	-	-	-	89,089	(66)	89,023	(257,407)	(168,384)	58,823	(109,561)
於2020年12月31日的結餘	623,048	(121,056)	1,855,942	17,915	49,772	502,521	537,204	2,963,354	3,415,452	6,880,798	1,118,998	7,999,796

上述合併股權變動表應與隨附附註一併閱讀。

# 合併現金流量表

截至12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營所得現金	34(a)	<b>347,248</b>	252,668
已付所得稅		<b>(191,568)</b>	(153,975)
<b>經營活動所得現金流量</b>		<b>155,680</b>	98,693
<b>投資活動所得現金流量</b>			
收購附屬公司，扣除所收取現金		–	1,377
出售附屬公司所得款項，扣除所收取現金		–	148
已收利息		<b>71,304</b>	78,334
出售投資物業所得款項		<b>132,290</b>	81,644
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>19,380</b>	266
出售透過損益按公允價值計量之財務資產所得款項	18	<b>1,244,316</b>	676,350
購買透過損益按公允價值計量之財務資產	18	<b>(1,102,643)</b>	(866,565)
於聯營公司之投資	10(b)	<b>(122,670)</b>	(277,080)
於合營公司之投資	10(b)	<b>(10,918)</b>	–
出售聯營公司所得款項		<b>76,360</b>	96,511
出售合營公司所得款項	10(b)	<b>60,000</b>	–
購買物業、廠房及設備所得款項		<b>(43,419)</b>	(21,653)
購買無形資產		<b>(4,271)</b>	(19,194)
原到期日超過三個月的銀行存款(增加)/減少		<b>(34,784)</b>	19,710
給予關聯方及第三方之貸款		<b>(37,323)</b>	(48,153)
關聯方及第三方所償還貸款		<b>58,175</b>	209,089
<b>投資活動所得/(所用)現金流量</b>		<b>305,797</b>	(69,216)

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
<b>融資活動所得現金流量</b>			
銀行及其他借款所得款項	34(b)	<b>4,447,458</b>	4,220,334
償還銀行及其他借款	34(b)	<b>(3,621,173)</b>	(3,379,780)
發行公司債券所得款項	34(b)	<b>350,000</b>	1,300,000
償還公司債券	34(b)	<b>(1,457,315)</b>	(1,250,000)
受限制現金增加		<b>9,031</b>	194,381
償還應付關聯方貸款	34(b)	<b>(1,515)</b>	(40,000)
收取應付關聯方貸款	34(b)	<b>20,000</b>	–
收取應付第三方貸款	34(b)	<b>346,280</b>	–
已付利息		<b>(308,458)</b>	(365,438)
支付予本公司擁有人的股息	33	<b>(125,633)</b>	(168,318)
支付予非控股權益的股息		<b>(10,600)</b>	(7,200)
非控股權益注資		<b>55,734</b>	65,458
就進一步收購非控制權益所持附屬公司的股權支付之代價		<b>(22,644)</b>	(4,170)
租賃付款的本金成分	34(b)	<b>(111,841)</b>	(105,128)
<b>融資活動(所用)/所得現金流量</b>		<b>(430,676)</b>	460,139
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>30,801</b>	489,616
於年初之現金及現金等價物		<b>2,124,958</b>	1,653,463
匯率變動的影響		<b>(623)</b>	(18,121)
<b>於年末之現金及現金等價物</b>		<b>2,155,136</b>	2,124,958

上述合併現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

## 1 一般資料

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

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

本公司已在香港聯合交易所有限公司首次上市。

除另有指明外, 此等合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。此等合併財務報表已於2022年3月25日獲董事會批准發佈。

## 2 主要會計政策概要

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

### 2.1 編製基準

#### 2.1.1 遵守國際財務報告準則及香港公司條例

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

#### 2.1.2 歷史成本法

財務報表乃按照歷史成本基準編製並已就按公允價值列賬的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 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.4 尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋

若干已頒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
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
國際財務報告準則第16號 (修訂本)	擬定用途前所得款項	2022年1月1日
年度改進	國際財務報告準則2018年至2020年週期的 年度改進	2022年1月1日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間進行 的資產銷售或注資	待定

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 合併原則及權益會計法

#### 2.2.1 附屬公司

附屬公司指本集團擁有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體活動的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起合併。附屬公司自控制權終止日起終止合併。

本集團採用收購會計法將業務合併入賬(參閱附註2.3)。

集團內公司間交易、結餘及集團公司之間交易的未變現收益會予以對銷。除非有關交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦會予以對銷。附屬公司的會計政策已於需要時作出變動，以確保與本集團所採納的政策保持一致。

附屬公司業績及股本中的非控股權益分別於合併損益表、全面收益表、股權變動表及資產負債表中單獨呈列。

#### 2.2.2 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但對其並無控制權或共同控制權的所有實體。於一般情況下，集團持有20%至50%的投票權。於初步按成本確認後，於聯營公司的投資乃以權益會計法入賬(見下文附註2.2.4)。

#### 2.2.3 合營安排

根據國際財務報告準則第11號「合營安排」，於合營安排的投資分類為共同經營或合營企業。有關分類視乎每名投資者的合約權利和責任(而非合營安排的法律結構)而定。本集團擁有合營企業。

於合併資產負債表內初步按成本確認後，於合營企業的權益使用權益法入賬(見下文附註2.2.4)。



## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 合併原則及權益會計法(續)

#### 2.2.4 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後經調整以於損益中確認本集團應佔被投資方收購後的損益及於其他全面收益中確認本集團應佔被投資方其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司及合營企業的股息確認為投資賬面值扣減。

倘本集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營企業間交易的未變現收益以本集團於該等實體的權益為限予以對銷。除非有關交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予以對銷。權益入賬被投資方的會計政策已於需要時作出變動，以確保與本集團所採納的政策保持一致。

權益入賬投資的賬面值根據附註2.10所述政策進行減值測試。

#### 2.2.5 所有者權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。所有者權益變動導致控股與非控股權益賬面值的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 合併原則及權益會計法(續)

#### 2.2.5 所有者權益變動(續)

當本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而終止合併入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公允價值計量，而賬面值變動於損益確認。公允價值為作為聯營公司、合營企業或財務資產就保留權益的其後入賬而言的初始賬面值。此外，先前在其他全面收益中確認與該實體有關的任何數額按猶如本集團已直接出售相關資產或負債的方式入賬。這意味著先前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益，或轉撥至適用國際財務報告準則指定／許可的另一個權益類別。

倘合營企業或聯營公司的所有者權益被削減但仍保留共同控制權或重大影響力，僅按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

### 2.3 業務合併

本集團採用收購會計法就所有業務合併入賬，不論是否已收購權益工具或其他資產。收購一間附屬公司所轉讓的對價包括：

- 已轉讓資產的公允價值
- 被收購業務前擁有人所產生的負債
- 本集團發行的股權
- 或然對價安排產生的任何資產或負債的公允價值；及
- 先前存在於附屬公司的任何股權的公允價值。

於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日期的公允價值計量(少數例外情況除外)。本集團根據逐項收購基準，按公允價值或按非控股權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.3 業務合併(續)

收購相關成本於產生時列為開支。

- 已轉讓代價；
- 於被收購實體的任何非控股權益金額；及
- 之前於被收購實體的任何股權於收購日期的公允價值

超出所收購可識別資產淨值的公允價值的金額入賬為商譽。倘該等金額少於已收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則該差額直接於損益確認為議價收購。

或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將按公允價值重新計量，而公允價值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值為於收購日期重新計量的公允價值。該重新計量所產生的任何盈虧於損益確認。

### 2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本與減值之差列賬。成本計及投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收股息及應收股息入賬。

若附屬公司投資的股息超出宣派股息期內附屬公司的全面收益總額，或若獨立財務報表內投資的賬面值超出合併財務報表內被投資方的資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須於收取來自該等投資的股息後，進行附屬公司投資的減值測試。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.5 分部報告

經營分部按照與向主要經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式呈報。負責分配資源和評估經營分部表現的主要經營決策者被認定為作出策略性決定的本集團最高級行政管理人員。

### 2.6 外幣折算

#### (a) 功能及列報貨幣

本集團各實體的財務報表所列的項目均以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司之功能貨幣為港元(「港元」)。本公司主要附屬公司乃於中國註冊成立，而該等附屬公司將人民幣作為其功能貨幣。本集團決定以人民幣呈列其合併財務報表(除另行列明者外)。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值之日期的現行匯率換算為功能貨幣。除符合在其他全面收益中遞延入賬的合資格現金流量套期和合資格淨投資套期外，結算此等交易產生的匯兌收益及虧損以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率折算產生的匯兌收益及虧損於損益表確認。

與借款和現金及現金等價物有關的匯兌收益及虧損於損益表內的「財務收入或開支」中列報。所有其他匯兌收益及虧損於損益表內的「其他收入及收益／(虧損)－淨額」中列報。

非貨幣財務資產及負債(例如透過損益按公允價值持有的權益)的折算差額於損益內確認為公允價值損益的一部分。非貨幣財務資產(例如分類為可供出售的權益)的折算差額計入其他全面收益。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.6 外幣折算(續)

#### (c) 集團公司

本集團功能貨幣與列報貨幣不一致的所有集團實體(當中各實體的貨幣並非嚴重通脹經濟體系的貨幣)，其業績和財務狀況均按以下方法折算為列報貨幣：

- 每份資產負債表的資產及負債均按結算日的收市匯率折算；
- 每份損益表的收入及開支均按平均匯率折算(除非該平均值並非交易日通行匯率累積影響的合理約數，則在此情況下，收入及開支按交易日的匯率折算)；及
- 產生的所有匯兌差額於其他全面收益確認。因收購海外實體產生的商譽及公允價值調整視為海外實體資產和負債，並按收市匯率折算。產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

### 2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括收購項目直接應佔開支。

後續成本僅於很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，且該項目的成本能可靠計量時，方會計入資產的賬面值或確認為一項單獨資產(如適用)。被替換部分的賬面值不再確認。所有其他維修及維護在其產生的財政期間內於損益表扣除。

物業、廠房及設備的折舊以直線法於其估計可用年期內將成本分攤至其剩餘價值，估計可用年期如下：

樓宇	20至30年
機器	3至10年
汽車	5至10年
家具、辦公設備及其他	3至10年

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.7 物業、廠房及設備(續)

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行檢討，及在適當時調整。倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.10)。

在建工程指物業、廠房及設備所產生的直接建造成本減任何減值虧損。在建工程於有關資產竣工及可供使用前不計提折舊。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

當物業用途由業主自用改為投資物業時，則有關物業按公允價值重新計量並重新分類為投資物業。該重新計量所產生的任何收益於損益內確認，惟以撥回先前就該特定物業作出的減值虧損為限，任何收益餘額則於其他全面收益內確認，並於權益的重估儲備內呈列。任何虧損即時於損益內確認。

出售的收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並於損益內入賬。當重估價值的資產出售時，集團政策為就該等資產將計入其他儲備的任何款項均轉撥至保留盈利。

### 2.8 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇，該等物業並非由本集團佔用，而是為賺取長期租金收入或資本增值或同時為此兩個目的而持有。投資物業亦包括在建中或開發中以待日後用作投資物業的物業。根據經營租賃持有的土地於符合其他有關投資物業的定義時入賬為投資物業。投資物業初步按成本計量，當中包括相關交易成本及貸款成本(如適用)。初始確認後，投資物業會按公允價值列賬，亦即於各報告日由外聘估值師釐定的公開市場估價。公允價值根據就特定資產的任何性質、地點或狀況差異作出調整(如需要)後的活躍市價釐定。公允價值變動於損益表內的「投資物業公允價值收益」下記錄為估值損益的部分。倘開發中物業或持有待售竣工物業的項目由於用途有變而成為投資物業，則有關物業於當日的公允價值與其之前的賬面值之間的任何差異於損益表內「投資物業公允價值收益」下確認為估值損益。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.9 無形資產

#### 2.9.1 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及之前於被收購方之任何股權於收購日期之公允價值超出已收購可識別資產淨值之公允價值之差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現潛在的減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允價值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

#### 2.9.2 軟件

與保養軟件程序有關的成本於產生時確認為開支。資本化為軟件產品部分直接應佔成本包括軟件開發僱員成本及相關間接費用的適當部分。

其他不符合該等標準的開發開支於產生時確認為開支。之前確認為開支的開發成本不會於其後的期間確認為資產。

確認為資產的軟件開發成本於其介乎3至10年的估計使用年期內攤銷。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.10 非財務資產減值

商譽及並無明確可用年期的無形資產毋須攤銷，但每年須就減值進行測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密測試。其他資產於出現事件或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，進行減值測試。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的數額確認。可收回金額乃扣除出售成本後的資產公允價值與使用價值的較高者。於評估減值時，資產按可獨立識別現金流入的最低層次分組，有關現金流入大致上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)的現金流入。出現減值的非財務資產(商譽除外)將於各報告期末進行檢討以確定其減值能否撥回。

### 2.11 投資及其他財務資產

#### 2.11.1 分類

本集團將其財務資產分類為以下計量類別：

- 其後按公允價值(透過其他全面收益或透過損益)計量的財務資產，及
- 按攤銷成本計量的財務資產。

該分類取決於管理財務資產的實體業務模式及現金流量的合約條款。就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益列賬。並非持作買賣的股本工具投資將取決於本集團是否於初步確認時作出不可撤銷的選擇，以按公允價值計入其他全面收益的股本投資。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方對債務投資進行重新分類。

#### 2.11.2 確認及終止確認

常規買賣財務資產乃於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。倘收取財務資產現金流量的權利屆滿或轉移，且本集團已實質上將所有權的所有風險及報酬轉移，則終止確認財務資產。



## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.11 投資及其他財務資產(續)

#### 2.11.3 計量

本集團於初步確認時按公允價值計量財務資產，若財務資產並非透過損益按公允價值計量，則需加上收購該財務資產直接產生的交易成本。按公允價值於損益中列賬的財務資產交易成本於損益中支銷。

釐定具有嵌入衍生工具的財務資產現金流量是否僅為支付本金及利息時，應整體考慮財務資產。

#### 債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 按攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。該等財務資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)列示。虧損撥備於損益表內作為單獨項目列示。
- 按公允價值計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及出售財務資產而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按公允價值計入其他全面收益計量。賬面值變動乃透過其他全面收益確認，惟就確認減值收益或虧損而言，利息收入及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認財務資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損將自權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。該等財務資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)列示，而減值開支於損益表內作為單獨項目列示。
- 透過損益按公允價值計量：不符合攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益標準的資產按公允價值透過損益計量。其後透過損益按公允價值計量的債務投資產生的收益或虧損於損益內確認並於其產生期間於其他收益／(虧損)內以淨值列示。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.11 投資及其他財務資產(續)

#### 2.11.3 計量(續)

##### 權益工具

本集團其後按公允價值計量所有權益投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列權益投資的公允價值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公允價值收益及虧損不再重新分類至損益。當本集團已確立收取付款的權利時，此類投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

透過損益按公允價值計量的財務資產的公允價值變動於損益表(如適用)其他收益／(虧損)中確認。按公允價值計入其他全面收益計量的權益投資的虧損撥備(及虧損撥備撥回)不會與公允價值的其他變動分開呈報。

#### 2.11.4 減值

本集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本列賬及透過其他全面收益按公允價值計量的其他全面收益按公允價值計量的債務工具相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就貿易應收款項而言，本集團採用國際財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期全期虧損將自初步確認應收款項起確認。

### 2.12 抵銷財務工具

倘若擁有可依法執行的權利以將已確認金額抵銷，且有意按淨額結付，或同時變現資產及償付負債，則財務資產及負債會被抵銷，而其淨額會於資產負債表列報。該可依法執行的權利不得因日後事件而變得不確定，而且須於正常業務過程中及於本公司或對手方違約、無償付能力或破產時仍可依法執行。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.13 開發中物業

開發中物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值按於日常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用可變動銷售開支及預期竣工成本，或按管理層根據當時市況作出的估計釐定。

物業發展成本包括於建築期間產生的土地使用權成本、工程費用、機器及設備折舊、資本化為符合條件資產的借貸成本及專業費用。於落成時，該等物業將轉撥入持有待售竣工物業。

除非相關物業發展項目的建築期預計竣工超出正常業務週期，否則開發中物業於相關物業的建造工程開始時分類為流動資產。

### 2.14 持有待售竣工物業

於年末仍未售出的竣工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本包括未售物業應佔的成本。

可變現淨值按於日常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用可變動銷售開支，或按管理層根據當時市況作出的估計釐定。

### 2.15 存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本以先進先出計算法釐定。製成品及在產品的成本包括設計成本、原材料、直接勞工、其他直接成本及相關的生產開支(按正常營運能力釐定)，但不包括借款成本。可變現淨值乃按日常業務過程中的估計售價，減去適用的可變銷售開支計算。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.16 貿易應收款項

貿易應收款項指就於一般業務過程中出售商品或提供服務而應收客戶的款項。款項一般於3個月至12個月內結算，因此全部均分類為即期。

貿易應收款項初步按無條件代價之金額確認，除非其包含重大融資成份，否則以公允價值確認。本集團以收取合約現金流量為目的持有貿易應收款項，因此，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團貿易應收款項的會計處理進一步資料，請參閱附註22；有關本集團減值政策的說明，請參閱附註4.1。

### 2.17 合約資產及合約負債

與客戶簽訂合約時，本集團有權向客戶收取代價，並承擔履約責任將商品轉移予客戶或向客戶提供服務。該等權利及履約責任的結合導致了資產淨值或負債淨額的產生，其取決於餘下權利及履約責任之間的關係。倘餘下權利的計量高於餘下履約責任的計量，則合約為一項資產，並確認為合約資產。相反，倘餘下履約責任的計量高於餘下權利的計量，則合約為一項負債，並確認為合約負債。

倘本集團預期可收回該等成本，本集團則確認與客戶取得合約所產生的增量成本為合約資產內的合約收購成本。

### 2.18 現金及現金等價物

就現金流量表之呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、存放於金融機構之通知存款、其他短期、原始到期日不超過三個月、能夠轉換成已知金額的現金及價值變動的風險並不重大的高流動性投資以及銀行透支。銀行透支乃列入財務狀況表內流動負債的借款內。

### 2.19 股本

普通股乃分類為權益。

直接由發行新股或購股權引致的增量成本在權益中列為所得款項的減少(扣除稅項)。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.20 庫存股

本公司就於市場購入其股份以註銷而支付的代價(包括任何直接引致的增量成本)呈列為「庫存股」,並自總權益中扣除。

本公司亦就於市場購入本公司股份設立股份計劃信託(「股份計劃信託」),並於日後獎勵僱員(「股份獎勵計劃」)。股份計劃信託就於市場購入本公司股份而支付的代價(包括任何直接引致的增量成本)呈列為「庫存股」,並自總權益中扣除。

### 2.21 貿易應付款項

貿易應付款項指就於一般業務過程中向供應商取得的商品或服務的付款責任。若貿易應付款項於一年或以內(或如時間更長則於正常的業務經營週期內)到期,則分類為流動負債,否則作為非流動負債呈列。

貿易應付款項初步按公允價值確認,其後則以實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.22 借款

借款初步乃按公允價值(扣除已產生的交易成本)確認。借款其後按攤銷成本列賬,如扣除交易成本之後的所得款項及贖回價值出現差額,則於借款期內以實際利率法在損益表內確認。

在貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下,就設立貸款融資支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下,該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下,該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項,並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團擁有無條件權利可延遲負債的結算日期至報告期末以後最少12個月,否則借款分類為流動負債。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.23 借款成本

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產(該等資產需經較長時間方能達至擬定用途或出售狀態)的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本，直至大致達至其擬定用途或出售狀態為止。

在特定借款撥作合資格資產支出前的暫時投資所賺取的投資收入，須從合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本已於其產生的期間於損益中確認。

### 2.24 即期及遞延所得稅

本期的稅項支出包括即期及遞延稅項。稅項在損益表中確認，但與在其他全面收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司的附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

#### (b) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅利用負債法按暫性差異確認，有關差異為資產及負債的稅基與資產及負債在合併財務報表的賬面值之間的差異。然而，若遞延稅項負債於商譽初始確認時產生，則遞延稅項負債不予確認，以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產乃就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.24 即期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅(續)

外在差異

遞延所得稅負債按於附屬公司、聯營公司及合營安排的投資產生的應課稅暫時性差異進行撥備，但就遞延所得稅負債而言，假若本集團可以控制暫時性差異的撥回時間，而暫時性差異在可預見將來很可能不會撥回則除外。一般而言，本集團未能控制聯營公司撥回暫時性差異。只有於訂立協議令本集團於可預見將來能撥回暫時性差異時，才不會確認與聯營公司未分派利潤所產生的應課稅暫時性差異有關的遞延稅項負債。

遞延所得稅資產就因於附屬公司、聯營公司及合營安排的投資而產生的可扣減暫時性差異予以確認，惟條件為暫時性差異可能將於日後撥回且有充足的應課稅利潤而動用暫時性差異。

#### (c) 抵銷

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算結餘時，則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵銷。

### 2.25 僱員福利

#### (a) 退休金責任

界定供款計劃是本集團據此向獨立實體支付定額供款的退休金計劃。倘基金沒有足夠資產向全體僱員支付即期及過往期間有關僱員服務的福利，本集團亦無法定或推定責任再支付任何供款。界定供款計劃以外的退休金計劃均為界定福利計劃。

就界定供款計劃而言，本集團按強制、合約或自願性質向公營或私人管理退休金保險計劃支付供款。本集團只要支付有關供款，便無其他付款責任。供款於到期時確認為僱員福利開支。預付供款在退還現金或未來付款減少時確認為資產。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.25 僱員福利(續)

#### (b) 利潤分享及花紅計劃

本集團按本公司經若干調整後股東應佔利潤根據公式計算的花紅及利潤分享確認負債及開支。當有合約責任或過往慣例引致推定責任時，本集團即會確認撥備。

### 2.26 收入確認

#### (1) 物業銷售及建築服務

收益乃於資產之控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約之法律，資產控制權可能隨著時間或於某一時刻轉移。倘本集團滿足下列條件，資產的控制權在一段時間內轉移：

- 提供客戶同時獲得且消耗所帶來的所有利益；或
- 本集團創建和增強由客戶控制的資產；或
- 本集團並未創建具有替代用途之資產，且本集團迄今對已履約付款具有可強制執行付款權利。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合約期間已完成履約責任的進度進行收入確認。

否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

當本集團在履行銷售合約責任過程中並未創建對本集團具有替代用途之資產且本集團迄今對已履約付款具有可強制執行付款權利時，物業銷售所得收入將隨時間確認。

已完成履約義務的進度按本集團完成履約義務而付出的努力或投入並參考每份合約截至報告期末已產生的合約成本佔總預算成本之比例衡量。

對於物業開發及在某一時點轉移物業控制權的銷售合約，收入於客戶獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權且本集團現時有權付款並很可能收回對價時確認。

在釐定交易價格時，倘融資成本重大，本集團將根據合約的融資成份調整合約承諾對價。本集團並未就貨幣時間價值調整任何交易價格。



## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.26 收入確認(續)

#### (1) 物業銷售及建築服務(續)

就建設服務而言，本集團的表現創造或增強資產或客戶在創建或增強資產時所控制的在建工程，因此本集團履行表現義務，並參考完成根據截至報告期末所產生的實際成本評估的特定交易，並按照每份合約的總估計成本百分比隨著時間確認收入。

#### (2) 能源供應初始費用

就能源供應初始費用收取的費用於預期服務期間遞延及確認。本集團隨時間確認收入，原因是客戶同時獲取及使用利益所致。

#### (3) 服務費收入

與設計及開發管理服務、物業管理服務、廣告服務及其他配套服務有關的服務費收入於提供服務之會計期間內確認。主要服務費收入隨時間確認，原因是本集團提供由客戶同時獲取及使用的利益所致。

### 2.27 股息收入

股息收入於確立收取款項的權利時確認。

### 2.28 租賃

租賃確認為使用權資產(作自用)、投資物業(作經營分租用途)、應收款項(作融資分租用途)及本集團可使用租賃資產當日之相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益支銷，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。除出租人所持租賃資產的抵押權益外，該等租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借款的抵押品。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.28 租賃(續)

租賃產生的使用權資產及租賃負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項
- 購買選擇權的行使價(倘承租人合理確定行使該權利)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映承租人行使該權利)。合理確定續租選擇權下之租賃款項亦包括在負債計量中。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減任何已收取的租賃優惠
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

使用權資產乃按資產可使用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。倘本集團合理確定行使購買權，使用權資產在相關資產使用年期內計提折舊。

與短期租賃及所有低價值資產租賃相關的款項以直線法於損益內確認為開支。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.28 租賃(續)

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入於租賃期內以直線法確認為收入。取得經營租賃所產生之初始直接成本加入相關資產之賬面值，並按確認租賃收入之相同基準於租期內確認為開支。各項已租賃資產按其性質計入資產負債表。由於採納新的租賃準則，本集團毋須就作為出租人持有之資產的會計處理作出任何調整。

國際財務報告準則第16號修訂本- 2019-冠狀病毒病相關租金優惠提供了一項可選的實際權宜方法，允許承租人選擇不評估2019-冠狀病毒病相關租金優惠是否屬租賃修訂。倘並非屬租賃修訂，採納該選擇的承租人可按相同方式將合資格租金優惠入賬。實際權宜方法僅適用於因2019-冠狀病毒病疫情的直接影響及僅在滿足以下所有條件的情況下產生之租金優惠：(i)租賃付款變動導致租賃的代價修訂，與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於該代價；(ii)租賃付款的任何減少僅影響於2021年6月30日或之前到期的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質性變動。本集團已就所有合資格2019-冠狀病毒病相關租金優惠應用實際權宜方法。

### 2.29 股息分派

本公司向股東分派的股息於本公司股東或董事(如適當)批准股息的期間內於本集團的財務報表內確認為負債。

### 2.30 政府補助

倘能夠合理確定本集團將收到補助及本集團符合所有附帶條件，則政府補助將按其公允價值確認。有關成本的政府補助乃遞延及按擬補償的成本配合所需期間於損益確認。有關購買資產的政府補助自資產的成本中扣減並於相關資產的預期使用期間內按直線法計入損益。

### 2.31 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按下列數據計算：

- 除以本公司擁有人應佔利潤，不包括任何普通股以外的服務權益成本
- 除以該財政年度期間已發行普通股的加權平均股份數目，並根據年內發行的普通股的股利調整(扣除庫存股)。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.31 每股盈利(續)

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數據，以考慮：

- 計及利息的所得稅後效應及其他與具攤薄性潛在普通股有關的融資成本，及
- 假設所有具攤薄性潛在普通股已轉換的情況下，已發行額外普通股的加權平均股份數目。

### 2.32 利息收入

向關聯人士提供貸款的利息收入、分租利息收入及透過損益按公允價值計量的財務資產的利息收入乃計入損益表內「財務收入或開支」。

倘利息收入自持作現金管理用途的財務資產賺取，則計入損益表內「財務收入或開支」。

利息收入乃採用實際利率，就財務資產(其後成為信貸減值的財務資產除外)的總賬面值計算。就信貸減值的財務資產，實際利率乃應用於該財務資產的賬面淨值(經扣除虧損撥備)。

## 3. 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

本集團的業務面臨各種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、價格風險及利率風險)、信貸風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃集中於財務市場不可預測的情況，務求盡量減輕本集團財務表現可能受到的不利影響。

風險管理由本集團高級管理層進行，當中包括本集團執行董事。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險

###### (i) 匯兌風險

本集團絕大部分營運活動均於中國進行，而大部分交易以人民幣計值。於2021年及2020年12月31日，集團公司並無就其各自的功能貨幣而言持有重大外幣計值貨幣資產及貨幣負債，因此，本公司董事認為本集團並未面對重大外匯風險。

###### (ii) 利率風險

本集團的利率風險來自現金及現金等價物、受限制現金、原定到期日三個月以上銀行存款、入賬為透過損益按公允價值計量的財務資產的理財產品的投資，以及按浮息發放的借款。

由於現金及現金等價物、受限制現金、原定到期日三個月以上銀行存款以及入賬為透過損益按公允價值計量的財務資產的理財產品的投資之利率預期不會出現大幅變動，本集團預計該等資產不會受重大影響。

本集團的銀行貸款及其他借款的利率及償還條款於附註27披露。本集團並無進行任何對沖活動以管理利率風險。

於2021年12月31日，如借款的利率上升／下降50個基點，而所有其他變數維持不變，年內的除稅後利潤將分別減少／增加人民幣5,094,000元(2020年：人民幣4,861,000元)，主要由於浮息借款的利息開支增加／減少所致。敏感度分析並不包括資本化利息開支的財務影響。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 利率風險(續)

本集團借款總額(附註26及附註27)承受源自利率變動的風險及年末借款總額的合約到期日如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
浮息借款	<b>2,568,469</b>	2,302,695
其他借款—到期日：		
1年或以下	<b>2,664,993</b>	3,307,501
1至2年	<b>126,615</b>	—
	<b>5,360,077</b>	5,610,196

##### (b) 信貸風險

本集團面臨的信貸風險與其現金及現金等價物、受限制現金、原定到期日三個月以上銀行存款、入賬為透過損益按公允價值計量的財務資產的理財產品的投資、合約資產、貿易及其他應收款項以及就按揭融資向銀行提供的擔保相關。上述資產賬面值指本集團所面對與其財務資產相關的最大信貸風險。

為管理此風險，現金及現金等價物、受限制現金、原定到期日三個月以上銀行存款及入賬為透過損益按公允價值計量的財務資產的理財產品的投資乃主要存放在國有銀行及其他中型或大型上市金融機構。管理層並不預期該等對手方因違約而引致任何重大虧損。對出售物業的逾期應收分期款項及建造合約應收款項進行定期檢討並採取跟進行動，令管理層可評估其可收回性，並將信貸風險減至最低。就租賃物業的租金收入而言，目前持有的租賃按金充裕，足以應付潛在信貸風險。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

就其他應收款項而言，管理層根據過往清償記錄以及過往經驗對其他應收款項的可收回性進行定期整體與單獨評估。

本集團於初始確認資產時考慮違約率，並於各報告期內考慮信貸風險是否持續大幅增加。於評估信貸風險是否大幅增加時，本集團比較資產於報告日期出現違約的風險與於初始確認日期的違約風險。本集團考慮合理及具支持的可用前瞻性資料，尤其包括以下各項指標：

- 外部信貸評級
- 業務、金融或經濟情況出現預計會導致借款人償債能力大幅變動的實際或預期顯著不利變化
- 借款人的預期業績及表現出現重大變化，包括本集團借款人的付款狀況變化以及借款人經營業績的變化。

貿易應收款項、合約資產及其他應收款項於經營利潤入賬並呈列為「財務及合約資產之減值虧損淨額」。其後收回先前撇銷的金額會列賬同一單行項目的貸項。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

##### (i) 貿易應收款項及合約資產

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

為計量預期信貸虧損，即期貿易應收款項及合約資產已根據共享信貸風險特徵及逾期日期分類。按此基準，就貿易應收款項釐定之虧損撥備如下。

人民幣千元	3個月以下	3至6個月	6至9個月	9個月至1年	1年以上	總計
<b>於2021年12月31日</b>						
預期虧損率	-	2.11%	4.03%	7.67%	22.31%	-
賬面總值	540,145	58,710	11,642	22,957	322,198	955,652
虧損準備撥備	-	1,236	469	1,760	71,869	75,334
<b>於2020年12月31日</b>						
預期虧損率	-	1.50%	3.00%	4.50%	10.00%	-
賬面總值	442,416	66,406	71,673	9,912	352,112	942,519
虧損準備撥備	-	996	2,150	446	35,211	38,803



### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

###### (i) 貿易應收款項及合約資產(續)

合約資產涉及未入賬在建工程，且與相同類型合約的貿易應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，本集團認為，貿易應收款項的預期虧損率與合約資產虧損率合理相若。於2021年及2020年12月31日之合約資產之預期虧損率分別估計達5.81%及4.12%，於2021年及2020年12月31日之合約資產之準備撥備虧損分別為人民幣30,617,000元及人民幣27,466,000元。

###### (ii) 按攤銷成本計量之其他財務資產

按攤銷成本計量之其他財務資產主要包括給予第三方之貸款、給予關聯方之貸款及其他應收款項(預付款項除外)。

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

###### (iii) 年內虧損撥備變動

於2021年12月31日，財務資產虧損撥備分析如下：

	合約資產 人民幣千元	貿易應收 款項 人民幣千元	其他應收 款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於1月1日	27,466	38,803	45,073	111,342
年內於損益表內確認的虧損撥備 增加	3,151	36,531	36,437	76,119
於12月31日	30,617	75,334	81,510	187,461

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險

下表為按相關到期組別將本集團的非衍生財務負債及按淨額結算衍生財務負債分類後作出的分析，分類方法基於結算日至合約到期日的剩餘期間。下表披露的金額為合約未貼現現金流量。

截至2021年12月31日止年度

	賬面值	合約	1年內	超過1年	超過2年	超過5年
	人民幣千元	現金流量		但少於2年	但少於5年	
銀行及其他借款	5,101,980	5,838,356	3,322,464	943,535	554,967	1,017,390
公司債券	258,097	260,236	260,236	-	-	-
租賃負債	562,391	741,345	112,503	103,528	184,204	341,110
貿易及其他應付款項，不包括累計工資、其他應付稅項及預收租金	4,199,299	4,218,390	4,218,390	-	-	-
	10,121,767	11,058,327	7,913,593	1,047,063	739,171	1,358,500

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險(續)

截至2020年12月31日止年度

	賬面值 人民幣千元	合約 現金流量 人民幣千元	1年內 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元
銀行及其他借款	4,275,695	4,738,481	3,246,118	534,237	562,174	395,952
公司債券	1,334,501	1,350,894	1,350,894	-	-	-
租賃負債	539,666	982,748	107,925	106,948	220,530	547,345
貿易及其他應付款項，不包括累計工 資、其他應付稅項及預收租金	3,200,623	3,233,915	3,233,915	-	-	-
	9,350,485	10,306,038	7,938,852	641,185	782,704	943,297

#### 3.2 資本管理

本集團管理資金的目標為保障本集團的持續經營能力，以向股東提供回報和為其他持份者提供利益，以及維持最佳資本結構以節省資金成本。

為保持或調整資本結構，本集團或可能調整向股東派付的股息金額、向股東退還的資本、發行新股份或出售資產以減低債務。

本集團與業內其他集團一樣，同樣以資本負債比率監察資本。資產負債比率乃將債務淨額除以總股本計算得出。債務淨額等於合併財務狀況表所列的借款總額(包括合併財務狀況表所列的「即期及非即期借款」及「公司債券」)、「貿易及其他應付款項」所列的「應付利息」，減現金及現金等價物以及用於融資用途的受限制現金。總資本則等於合併財務狀況表所列的「權益」加債務淨額。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本管理(續)

於2021年及2020年12月31日的資本負債比率如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
債務淨額(附註34(b))	<b>3,177,159</b>	3,446,534
總權益	<b>8,505,323</b>	7,999,796
總資本	<b>11,682,482</b>	11,446,330
資本負債比率	<b>27.20%</b>	30.11%

#### 3.3 公允價值估算

下表按用於計量公允價值的估值技巧所用輸入數據的層級，分析本集團於2021年12月31日按公允價值列賬的財務工具。有關輸入數據在公允價值層級內劃分為以下三級：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級包含的報價外，資產或負債的直接(即價格)或間接(即源自價格)可觀察輸入數據(第二級)。
- 並非依據可觀察市場數據的資產或負債輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

有關按公允價值計量的投資物業，有關披露事項請參閱附註15。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估算(續)

下表呈列本集團於2021年12月31日按公允價值計量的財務資產：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
透過損益按公允價值計量之財務資產				
— 股權證券	-	-	693,237	693,237
— 信託計劃產品	-	-	129,974	129,974
— 理財產品	-	-	65,000	65,000
	-	-	888,211	888,211

下表呈列本集團於2020年12月31日按公允價值計量的財務資產：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
透過損益按公允價值計量之財務資產				
— 股權證券	-	-	271,886	271,886
— 信託計劃產品	-	-	300,120	300,120
— 理財產品	-	-	45,095	45,095
	-	-	617,101	617,101

#### (a) 第一級財務工具

於交投活躍市場買賣的財務工具的公允價值根據結算日市場報價計算。交投活躍市場乃指可輕易地及定期從交易所、經銷商、經紀人、行業集團、報價服務或規管機構取得報價的市場，而有關報價是在經常進行的真實公平市場交易的基礎上呈現。本集團所持財務資產所用的市場報價為當時的買盤價。此等工具列為第一級。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估算(續)

##### (b) 第二級財務工具

非於活躍市場買賣的財務工具(如場外衍生工具)的公允價值以估值技術計算。該等估值技巧充份利用可獲得的可觀察市場數據，從而盡量減少依賴實體的特有估計數據。倘按公允價值計量工具所需的重大輸入數據全部均為可觀察數據，則該項工具列為第二級。

倘一項或以上的重大輸入數據並非根據可觀察市場數據，則該項工具列為第三級。

用於為財務工具估值的指定估值技巧包括：

- 類似工具的市場報價或經銷商報價。
- 用於決定其餘財務工具公允價值的其他技巧，例如貼現現金流量分析。

用於得出第二級公允價值的估值技術

就第二級透過損益按公允價值計量之財務資產而言，公允價值一般透過使用具有可觀察市場輸入數據的估值方法或參考最近完成的交易價格取得。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估算(續)

##### (c) 第三級財務工具

下表呈列截至2021年及2020年12月31日止年度的第三級工具變動：

	透過損益 按公允價值計量之財務資產	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日的年初結餘	617,101	382,926
轉撥自於一間聯營公司的投資	129,673	—
轉撥自於一間聯營公司的投資的收益淨額	276,659	—
公允價值變動	6,451	43,960
其他添置	1,102,643	866,565
出售	(1,244,316)	(676,350)
於12月31日的年末結餘	888,211	617,101
年內計入「其他收入及收益—淨額」的已確認收益(附註6)	283,110	43,960

於2021年12月31日，第三級透過損益按公允價值計量之財務資產的公允價值乃根據管理層之判斷使用預期回報貼現之現金流量釐定。

## 4 重要會計估計及判斷

本集團持續評估估計及判斷，而估計及判斷建基於過往經驗及其他因素，當中包括視乎具體情況對未來事件作出相信為合理的預期。

### 4.1 重要會計估計及假設

本集團作出有關未來的估計及假設，所得的會計估計按定義甚少會相等於相關實際結果。存在於下一個財政年度可能會導致資產及負債賬面值出現重大調整的重大風險的估計及假設詳述如下。

#### (a) 確認物業銷售所得收入

倘本集團並未創建對本集團具有不可替代用途之資產，且本集團迄今對已履約付款具有可強制執行付款權利，於中國物業銷售所得收入則隨時間確認。否則，本集團在買方取得已完工物業控制權的某一時點確認收入。由於與客戶的合約限制，本集團不得更改或替換物業單位或將物業單位重新定向為另一用途，因此物業單位對本集團並無其他用途。惟是否存在可強制執行的付款權利取決於銷售合約條款及適用於合約的適用法律詮釋。有關決定需要重大判斷。管理層根據內部律師詮釋及參考行業慣例作出判斷，將銷售合約分類為有付款權利及無付款權利的合約。管理層將定期重新評估彼等的判斷，以識別及評估是否存在任何可影響本集團可強制執行的付款權利以及銷售合約的會計處理之涵義。

本集團在報告日期根據已完成履約責任的進度在一段時間內確認物業開發收入。該進度乃參考本集團完成履約義務而付出的努力或投入並參考每份合約截至報告期末已產生的合約成本佔總預算成本之比例衡量。本集團根據物業類型、總建築面積及可售樓面面積分配共同成本。於釐定估計總成本的完整性以及於報告日期完全履行履約責任所取得進展的準確性時需要作出重大判斷及估計。未來期間成本估算變動可能對本集團確認的收入產生影響。在作出上述估計時，本集團依靠過去的經驗並與承建商及(如適用)監理方合作。



## 4 重要會計估計及判斷(續)

### 4.1 重要會計估計及假設(續)

#### (b) 建造設計與管理合約的收入確認

根據本集團與第三方客戶簽訂的建造設計與管理安排，本集團設計及管理項目的責任因各項合約而異。釐定是否使用總額或淨額記錄該等收入乃基於對多項因素的評估，包括但不限於本集團(i)是否為安排中的客戶主要義務人；(ii)有權制定合約價格；(iii)更改產品或執行部分服務；(iv)參與釐定產品及服務規格；以及(v)有權指示其他方向客戶提供指定服務。

本集團根據個別建造設計與管理工程合約完成履約責任的進度確認建造設計與管理收入。有關進度乃由實體為履行履約責任而作出的努力或輸入數據(例如已耗用的資源、已付出的勞工時間及已產生的成本)而釐定，以達致履約責任的預期輸入總額。管理層對迄今產生的成本及預算成本的估計主要基於建造設計與管理預算以及內部工料測量師編製的實際成本報告(如適用)。管理層亦根據進度及預算收入估計來自合約工程的相應收入。隨著合約進展，本集團定期審查及修訂為每個建造設計與管理合約編製的預算中對建造設計與管理收入和成本作出的估算。

#### (c) 應收款項之預期信貸虧損

貿易及其他應收款項及合約資產之虧損準備撥備乃基於預期虧損率之假設而定。於報告期末，根據本集團的過往記錄、現時市場狀況及前瞻性估計，本集團於作出該等假設及挑選輸入數據計算減值時使用判斷方法。有關使用的主要假設及輸入數據詳情，請參閱附註3.1(b)。該等假設及估計的變動可能對評估結果造成重大影響，且有必要於合併損益表作出額外減值損失。

#### (d) 投資物業公允價值

投資物業公允價值乃使用估值技術釐定。於估值時應用之相關主要假設涉及重大判斷及估計。判斷及估計詳情於附註15披露。

## 4 重要會計估計及判斷(續)

### 4.1 重要會計估計及假設(續)

#### (e) 撇減物業開發存貨

誠如附註2.13及2.14所闡述，本集團的開發中物業以及持有待售竣工物業乃按成本與可變現淨值中的較低者列賬。基於本集團近期的經驗以及標的物業的性質，本集團估計售價、開發中物業的竣工成本以及出售物業將產生的成本。

倘竣工成本增加或可變現淨值減少，則可能須對持有待售竣工物業及待售開發中物業計提撥備，而計提有關撥備時須使用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則有關物業於有關估計發生變動期間的賬面值及撥備將作出相應調整。

鑒於中國物業市場波動不定而個別物業性質鮮明，以成本及收入計算的實際結果可能較報告期末所估計者有所增減。撥備的任何增減將影響未來年度的損益。

根據管理層的最佳估計，截至2021年及2020年12月31日的持有待售竣工物業及開發中物業概無減值。

#### (f) 確認遞延稅項資產

遞延稅項資產乃根據預期變現或結算資產賬面值的方式，以報告期末已制訂或大致制訂的稅率確認及計量。於釐定遞延稅項資產的賬面值時會對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及有關本集團營運環境的多項假設，並需要董事行使重大程度的判斷。該等假設及判斷的任何變動將影響將予確認遞延稅項資產的賬面值，繼而影響日後年度的淨利潤。

#### (g) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備

誠如附註11所闡述，本集團已根據相關中國稅務法律法規所載規定對土地增值稅估計、作出及計入稅項撥備。土地增值稅實際稅負債由稅務機關於物業開發項目竣工後釐定，且稅務機關可能反對計算土地增值稅撥備的基準。由於計算取決於最終評稅，釐定撥備水平須行使重大判斷。由於地方稅務局對土地增值稅計算基準的詮釋存在不確定性，實際結果或會高於或低於報告期末估計者。實際結果／估計的任何增減均將影響作出該等決定期間的所得稅撥備。

## 4 重要會計估計及判斷(續)

### 4.1 重要會計估計及假設(續)

#### (h) 所得稅

本集團須於不同的司法權區繳付所得稅。於釐定所得稅撥備金額時需要作出估計及判斷。於日常業務過程中存在無法確定最終稅項決定的交易及計算。當此等事項的最終稅務結果有別於初步確認之金額時，該差額將在作出該決定的期間影響所得稅及遞延稅項撥備。

## 5 收及分部資料

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：此分部開發及出售產業園及配套住宅物業。
- 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。

## 5 收入及分部資料(續)

### (a) 分部業績

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

分部間銷售的定價乃參照就同類訂單向外部人士收取的價格而釐定。

於年內向本集團最高行政管理人員提供的本集團可呈報分部資料載列如下，該等資料乃用作分配資源及評估分部表現。

截至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	2,149,457	2,381,111	–	4,530,568
分部業績	274,947	605,372	331,741	1,212,060
折舊及攤銷	(56,657)	(27,435)	(524)	(84,616)

## 5 收入及分部資料(續)

### (a) 分部業績(續)

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

5 收入及分部資料(續)

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

5 收入及分部資料(續)

(c) 按性質分類有關本集團收入的資料：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>園區運營服務</b>		
物業管理服務	759,455	623,435
設計與建造服務	726,704	440,544
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
	<b>2,149,457</b>	1,597,949
<b>園區開發服務</b>		
產業園及配套物業銷售	2,381,111	1,450,669
	<b>2,381,111</b>	1,450,669
<b>總計</b>	<b>4,530,568</b>	3,048,618

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

本集團擁有大量客戶，概無客戶貢獻本集團10%或以上的收入。

## 5 收入及分部資料(續)

### (d) 合約資產

本集團確認與客戶合約相關的資產如下：

	附註	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
與建築服務相關的流動合約資產		<b>644,791</b>	546,828
與物業銷售相關的流動合約資產		<b>305,526</b>	119,354
就取得合約產生成本確認的流動資產		<b>385</b>	954
減：準備撥備	3.1(b)	<b>(30,617)</b>	(27,466)
合約資產總額		<b>920,085</b>	639,670

### (e) 合約負債

截至2021年12月31日止年度，本集團根據合約中設立的計費標準收取客戶付款款項。合約款項通常在合約履約責任完成前收到，該等款項主要來自於物業銷售。

2021年年初合約負債人民幣382,995,000元(2020年：人民幣337,243,000元)中，於本報告期間人民幣253,420,000元(2020年：人民幣223,147,000元)獲確認為與遠期合約負債相關的收入。

未履行合約的分析如下：

	2021年12月31日 人民幣千元	2020年12月31日 人民幣千元
預期將於一年內確認的收入	<b>272,533</b>	205,521
預期將於一年後確認的收入	<b>235,342</b>	177,474
分配至未履行合約的總交易價格	<b>507,875</b>	382,995



## 6 其他收入及收益－淨額

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
政府補助金	117,642	121,322
部分出售聯營公司的收益(a)	37,433	36,223
視作部分出售的收益(b)	50,394	9,919
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(b)	276,659	—
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
一間合營企業清盤的虧損	(2,899)	—
出售投資物業的(虧損)/收益	(7,772)	40,917
其他	6,704	6,001
	<b>485,272</b>	<b>268,248</b>

- (a) 於2021年2月，本集團與若干獨立買方訂立協議，據此，本集團以總代價約人民幣65.0百萬元出售深圳華大北斗科技有限公司(「華大北斗」)約人民幣25.49百萬元的註冊資本。於該交易完成後，本集團於華大北斗的股權由17.86%減少至13.53%。

本集團因而確認部分出售的收益人民幣37,426,000元，此構成「部分出售聯營公司的收益」主要部分。

- (b) 於2021年5月，華大北斗將其註冊資本由人民幣588.59百萬元增加至人民幣785.45百萬元。新註冊資本由若干獨立投資者通過現金出資。於該交易完成後，本集團於華大北斗的股權由13.53%攤薄至10.14%，而本集團仍有權委任董事及可對華大北斗產生重大影響。本集團因而確認因於華大北斗的股權減少而產生的視作部分出售的收益人民幣39,478,000元。

於2021年12月，華大北斗進一步將其註冊資本由人民幣785.45百萬元增加至人民幣813.92百萬元。新註冊資本由若干獨立投資者通過現金出資。於該交易完成後，本集團於華大北斗的股權由10.14%攤薄至9.78%。就削減於華大北斗的股權所產生的視作部分出售的收益人民幣9,814,000元已由本集團確認。

## 6 其他收入及收益－淨額(續)

(b) (續)

上述內容構成了「視作部份出售的收益」的主要部份。

於2021年12月6日，本集團失去於華大北斗委任董事的權利。本公司董事認為，考慮到整體事實，本集團於2021年12月31日不再對華大北斗行使重大影響力。因此，本集團於華大北斗餘下9.78%股權已由於聯營公司的投資轉撥至透過損益於公允價值計量的財務資產。該財務資產的公允價值人民幣4,154,728,000元乃參考於截至2021年12月31日止年度華大北斗進行最近一輪的對外融資的估值而釐定。財務資產的公允價值超出本集團於華大北斗投資的賬面值的差額人民幣276,659,000乃於綜合損益表內確認為收益。

## 7 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(附註8)	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(附註13及14)	78,356	104,250
財務及合約資產之減值虧損淨額	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(附註16)	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
<b>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</b>	<b>3,888,396</b>	<b>2,555,859</b>

## 8 僱員福利開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	727,793	533,683
向界定供款退休計劃供款	37,333	8,176
	765,126	541,859

### (a) 界定供款退休計劃

由於中國政府規例規定，本集團須為其所有於中國的僱員每月按其僱員合資格薪金的16%至20% (2020年：18%至20%)向國家主辦的退休計劃供款。國家主辦的退休計劃負責向所有退休僱員支付全數退休金，而本集團毋須就支付實際退休金或退休後福利負上任何其他責任。

年內並無動用已沒收供款(2020年：無)。

### (b) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括零名(2020年：零名)董事，其酬金反映於附註40所示的分析中。年內應付該五名(2020年：五名)人士的酬金如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及其他酬金	19,187	19,013
退休計劃供款	124	-
	19,311	19,013

## 8 僱員福利開支(續)

### (b) 五名最高薪酬人士(續)

該五名最高薪酬人士的酬金介乎以下範圍：

	2021年	2020年
3,500,001港元至4,000,000港元	2	1
4,000,001港元至4,500,000港元	1	3
5,000,001港元至5,500,000港元	1	—
5,500,001港元至6,000,000港元	—	1
6,000,001港元至6,500,000港元	1	—
	5	5

## 9 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(附註14)	(32,017)	(32,910)
匯兌虧損淨額	(1,885)	(1,019)
財務成本	(271,096)	(240,484)
存款利息收入	63,583	67,549
分租利息收入(附註14)	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(附註37(b))	2,215	2,232
財務收入	77,462	78,334
財務成本淨額	(193,634)	(162,150)

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。

10(A) 附屬公司

以下為於2021年12月31日的主要附屬公司列表：

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類別	實繳/註冊資本	本公司持有實際權益		主要業務及經營地點
			直接	間接	
光谷聯合控股有限公司	中國有限責任公司	人民幣1,560,000,000元/ 人民幣2,150,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
中國電子科技開發有限公司(中國電子科技)	中國有限責任公司	人民幣100,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	50%	在中國從事投資控股
武漢光谷聯合集團有限公司	中國有限責任公司	人民幣1,940,000,000元/ 人民幣2,500,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
黃石光谷聯合發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣100,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
青島光谷聯合發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣200,000,000元/ 人民幣200,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
湖北匯盛科技發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣21,000,000元/ 人民幣21,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
武漢鳴濤科技發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣30,000,000元/ 人民幣30,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
武漢麗島科技有限公司	中國有限責任公司	人民幣110,000,000元/ 人民幣110,000,000元	-	100%	在中國從事建設服務
武漢古天建設工程有限公司	中國有限責任公司	人民幣110,000,000元/ 人民幣110,000,000元	-	100%	在中國從事建設服務
武漢中電節能有限公司	中國有限責任公司	人民幣66,000,000元/ 人民幣66,000,000元	-	79%	在中國從事節能技術開發
武漢麗島物業管理有限公司	中國有限責任公司	人民幣110,000,000元/ 人民幣110,000,000元	-	100%	在中國從事物業管理服務
瀋陽光谷聯合發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣150,000,000元/ 人民幣150,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發

10(A) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類別	實繳/註冊資本	本公司持有實際權益		主要業務及經營地點
			直接	間接	
湖北科技企業加速器有限公司	中國有限責任公司	人民幣150,000,000元/ 人民幣150,000,000元	-	80%	在中國從事物業開發
合肥光穀聯合發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣180,000,000元/ 人民幣180,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
黃岡光穀聯合發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣200,000,000元/ 人民幣200,000,000元	-	70%	在中國從事物業開發
武漢紫緣堂藝術品有限公司	中國有限責任公司	人民幣58,100,000元/ 人民幣100,000,000元	-	100%	在中國從事展覽相關服務
成都芯穀產業園發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣500,000,000元/ 人民幣500,000,000元	-	80%	在中國從事物業開發
武漢光穀聯合產業投資基金合夥企業(有限合夥)	中國有限合夥	人民幣99,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	100%	在中國從事投資基金
中國電子溫州產業園發展有限公司(「中國電子溫州產業園」)	中國有限責任公司	人民幣500,000,000元/ 人民幣500,000,000元	-	95%	在中國從事物業開發
中國電子西安產業園發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣103,500,000元/ 人民幣103,500,000元	-	73.91%	在中國從事物業開發
溫州中電聯合市政基礎設施有限公司	中國有限責任公司	人民幣100,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	100%	在中國從事建設服務
武漢譽達通創業投資基金合夥企業(有限合夥)	中國有限合夥	人民幣100,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	60%	在中國從事投資基金
中電光谷建築設計院有限公司	中國有限責任公司	人民幣52,500,000元/ 人民幣300,000,000元	-	100%	在中國從事建設服務
中電光谷(深圳)產業發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣500,000,000元/ 人民幣500,000,000元	-	100%	在中國從事投資基金

## 10(A) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類別	實繳/註冊資本	本公司持有實際權益		主要業務及經營地點
			直接	間接	
洛陽中電光谷信息港實業有限公司	中國有限責任公司	人民幣100,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	70%	在中國從事物業開發
湖北瀚博源熱力設備有限公司	中國有限責任公司	人民幣22,450,000元/ 人民幣22,450,000元	-	51%	在中國從事節能技術開發
湖北中創融資擔保有限公司	中國有限責任公司	人民幣100,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	80%	在中國從事投資基金
深圳嘉信成長投資有限公司	中國有限責任公司	人民幣20,000,000元/ 人民幣20,000,000元	-	100%	在中國從事投資基金
長沙中電產業園發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣300,000,000元/ 人民幣300,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
上海華悅投資發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣390,000,000元/ 人民幣390,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
咸陽中電西部智谷實業有限公司	中國有限責任公司	人民幣100,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	50%	在中國從事物業開發
南通光谷智能製造有限公司	中國有限責任公司	人民幣70,000,000元/ 人民幣200,000,000元	-	70%	在中國從事物業管理服務
武漢光谷軟件園有限公司	中國有限責任公司	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	-	100%	在中國從事物業管理服務
武漢光谷節能能源服務有限公司	中國有限責任公司	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	-	100%	在中國從事節能技術開發
武漢美生置業有限公司	中國有限責任公司	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	-	100%	在中國從事物業管理服務
重慶中電光谷科技產業發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣25,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	60%	在中國從事物業管理服務

10(A) 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類別	實繳/註冊資本	本公司持有實際權益		主要業務及經營地點
			直接	間接	
武漢中電豐功節能技術有限公司	中國有限責任公司	人民幣15,000,000元/ 人民幣50,000,000元	-	100%	在中國從事節能技術開發
天津中電光谷發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣200,000,000元/ 人民幣200,000,000元	-	80%	在中國從事物業開發
上海中電光谷節能科技有限公司	中國有限責任公司	人民幣2,000,000元/ 人民幣10,000,000元	-	100%	在中國從事節能技術開發
福建中電光谷科創產業發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣10,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	80%	在中國從事物業管理服務
武漢數字產業園發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣100,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
武漢中電光谷產業園發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣100,000,000元/ 人民幣200,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
綿陽中電光谷科技產業發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣50,000,000元/ 人民幣50,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
重慶光谷聯合科技發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣44,000,000元/ 人民幣50,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
重慶中電光谷科技城開發有限公司	中國有限責任公司	人民幣91,000,000元/ 人民幣100,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發

\* 該等實體均為中國公司。英文版中公司名稱的英文譯名僅供參考。該等實體的正式名稱為中文名稱。

於2021年及2020年12月31日，概無對本集團而言屬重大的非全資附屬公司的非控股權益。



### 10(B) 使用權益法入賬的投資

於合併財務狀況表確認金額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
聯營公司	<b>1,963,666</b>	1,883,044
合營企業	<b>161,956</b>	190,103
於12月31日	<b>2,125,622</b>	2,073,147

於合併損益表確認為分佔利潤的金額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
聯營公司	<b>76,158</b>	124,818
合營企業	<b>23,834</b>	7,512
截至12月31日止年度	<b>99,992</b>	132,330

### 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	<b>1,883,044</b>	1,554,483
添置	<b>122,670</b>	277,080
分佔利潤	<b>76,158</b>	124,818
視作部分出售收益(附註6)	<b>50,394</b>	9,919
出售	<b>(38,927)</b>	(83,108)
轉撥至透過損益按公允價值計量的財務資產(附註18)	<b>(129,673)</b>	-
其他	-	(148)
於12月31日	<b>1,963,666</b>	1,883,044

## 10(B) 使用權益法入賬的投資(續)

### 於聯營公司之投資(續)

於2021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	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)
可識別非流動負債淨值	<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

## 10(B) 使用權益法入賬的投資(續)

## 於聯營公司之投資(續)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	<b>840,986</b>	257,393
除所得稅後利潤	<b>92,523</b>	405,886
全面收益總額	<b>92,523</b>	405,886

## 於合營企業之投資

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	<b>190,103</b>	182,591
分佔利潤	<b>23,834</b>	7,512
添置	<b>10,918</b>	—
出售	<b>(60,000)</b>	—
其他	<b>2,899</b>	—
於12月31日	<b>161,956</b>	190,103

董事認為，概無合營企業對本集團而言屬重大。

## 11 所得稅開支

	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>	269,252
遞延稅項(附註28)：		
— 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>	276,445

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前利潤	1,084,883	816,913
按國內法定稅率25%計算的稅項(附註(i) (ii) (iii))	271,221	204,228
以下各項的稅務影響：		
— 分佔聯營公司及合營企業業績	(24,998)	(33,083)
— 毋須課所得稅的收入	832	—
— 不可扣稅的開支	6,765	4,489
— 中國附屬公司採用指定稅項計算方法(附註(iii))	(4,893)	5,003
— 並無確認遞延所得稅稅務資產的稅項虧損(附註28)	94,287	9,635
有關已出售物業的土地增值稅(附註(iv))	161,812	106,437
土地增值稅的稅務影響	(40,453)	(26,609)
對跨境分配的利潤代扣代繳的所得稅	7,700	6,345
<b>所得稅開支</b>	<b>472,273</b>	276,445

## 11 所得稅開支(續)

- (i) 根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團毋須繳納該等司法權區的任何所得稅。
- (ii) 由於本集團於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) 根據中國企業所得稅法規定，本集團的中國附屬公司的適用所得稅稅率為25%(2020: 25%)。

本集團若干附屬公司獲得高新技術企業證書，有權享受15%的優惠所得稅稅率，同時，本集團若干附屬公司符合小型微利企業按2.5%或10%的優惠稅率繳納企業所得稅。

- (iv) 本集團於中國開發的待售物業乃就土地增值部分按介乎30%至60%的累進稅率徵繳土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃費用、借款成本及所有合資格物業開發開支)計算。

## 12 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算得出，惟不包括本集團購回的普通股(附註30)。

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

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。

## 13 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	家具、辦公 設備及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2021年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	333,503	62,486	7,040	22,085	10,857	435,971
其他添置	3,861	10,368	4,760	23,093	24,311	66,393
轉撥自在建工程	-	1,628	-	206	(1,834)	-
轉撥自持有待售竣工物業	65,475	-	-	-	-	65,475
轉撥至投資物業(附註15)	(6,660)	-	-	-	-	(6,660)
轉撥至持有待售竣工物業	(38,117)	-	-	-	-	(38,117)
折舊支出	(33,502)	(14,744)	(3,205)	(21,502)	-	(72,953)
其他出售	(12,090)	(1,331)	(6,486)	(4,002)	-	(23,909)
年末賬面淨值	312,470	58,407	2,109	19,880	33,334	426,200
<b>於2021年12月31日</b>						
成本	470,412	165,289	49,632	175,413	33,334	894,080
累計折舊	(157,942)	(106,882)	(47,533)	(155,533)	-	(467,880)
賬面淨值	312,470	58,407	2,109	19,880	33,334	426,200
	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	家具、辦公 設備及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2020年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	274,042	73,675	13,943	54,984	24,318	440,962
透過收購附屬公司添置	-	-	-	16	-	16
其他添置	-	3,731	987	1,004	15,931	21,653
轉撥自在建工程	29,392	-	-	-	(29,392)	-
轉撥自持有待售竣工物業	69,118	-	-	-	-	69,118
折舊支出(附註7)	(39,049)	(14,913)	(7,849)	(33,794)	-	(95,605)
其他出售	-	(7)	(41)	(125)	-	(173)
年末賬面淨值	333,503	62,486	7,040	22,085	10,857	435,971
<b>於2020年12月31日</b>						
成本	457,943	154,624	51,358	156,116	10,857	830,898
累計折舊	(124,440)	(92,138)	(44,318)	(134,031)	-	(394,927)
賬面淨值	333,503	62,486	7,040	22,085	10,857	435,971

### 13 物業、廠房及設備(續)

折舊開支於損益中下列項目入賬：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銷售成本	59,259	83,538
行政開支	12,194	10,521
銷售及分銷開支	1,500	1,546
	<b>72,953</b>	95,605

### 14 租賃

#### (i) 於資產負債表確認的金額

資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

	2021年12月31日 人民幣千元	2020年12月31日 人民幣千元
使用權資產 — 物業	98,063	67,478
租賃負債 即期	82,992	81,518
非即期	479,399	458,148
	<b>562,391</b>	539,666

## 14 租賃(續)

### (i) 於資產負債表確認的金額(續)

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	(5,403)
年末賬面淨值	98,063

### (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
使用權資產的折舊支出		
物業	5,403	8,645
利息開支(計入財務成本)(附註9)	(32,017)	(32,910)
利息收入(計入財務收入)(附註9)	6,158	5,044

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。



## 15 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(附註13)	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	(160,171)	(90,697)
於12月31日的年末結餘	5,091,625	4,697,854

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	45,709	22,620

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27)。

## 15 投資物業(續)

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

於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，一般按季支付租金。概無依賴指數或利率的可變租賃付款。

儘管本集團面臨現有租賃期末的餘值變動風險，本集團一般會簽訂新的經營租賃，因此於該等租賃期完結時不會立即確認餘值的減少。關於未來餘值的預期反映在物業的公允價值中。

有關投資物業租賃的最低應收租賃款項，請參閱附註36(b)。

### 使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值(第三級)

	投資物業	
	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	(160,171)	(90,697)
於12月31日的年末結餘	5,091,625	4,697,854
計入於年末持有的資產損益的年內未變現收益或虧損變動	51,081	85,726

## 15 投資物業(續)

### 本集團的估值程序

本集團的投資物業於轉撥日以及2021年及2020年12月31日由持有認可有關專業資格及近年於所估值投資物業的地點及分部具備相關經驗的獨立測量公司Cushman & Wakefield International Properties Advisers(「C&W」)進行估價。所有投資物業就其目前用途以最有效及最佳方式使用。於2021年，本集團於合併損益表已確認總收益人民幣51,081,000元(2020年：人民幣85,726,000元)及有關遞延稅項人民幣12,770,250元(2020年：人民幣21,431,500元)。

本集團的管理層會就財務報告審閱由獨立估值師進行的估值，管理層與估值師至少每半年一次討論估值過程及結果，與本集團的中期及年度報告日期相符。

於各財政年度結算日，財務部會：

- 核實獨立估值報告中的所有重大輸入數據；
- 評估物業估值與往年估值報告比較的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

### 估值技術

估值按照以下方法進行：

- (i) 採用直接比較法，假設該等物業各自按現況交吉出售。經參考有關市場的可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素的差異作出調整；及／或
- (ii) 採用投資法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以年期收益率及復歸收益率計算物業的市場價值；或
- (iii) 在評估發展用地時一般採用的餘值估價法，透過設定「猶如」竣工物業的市場價值，適當扣減將產生的建築成本、專業費用、或然費用、營銷及法律成本以及利息付款、預計發展商利潤、土地收購成本、利息付款及土地利潤計算。

估值技術於年內並無變動。

## 15 投資物業(續)

### 估值技術(續)

採用重大不可觀察輸入數據計算的公允價值(第三級)的資料如下：

說明	於2021年 12月31日的 公允價值		不可觀察輸入數據	不可觀察輸入 數據的範圍 (可能性-加權平均)	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
	(人民幣千元)	估值技術			
已竣工投資物業(包括用作分租的投資物業)	4,307,825	直接比較法 收入資本化法	經調整市場價格(人民幣元/平方米) 市場月租金率(人民幣元/平方米) 年期收益率 復歸收益率	8,020 - 32,696 15 - 153 3.25% - 8.50% 3.75% - 9.00%	直接比較價愈高, 公允價值則愈高。 市場月租金率愈高, 公允價值則愈高。 年期收益率愈高, 公允價值則愈低。 復歸收益率愈高, 公允價值則愈低。
在建投資物業	783,800	直接比較法 餘值法	經調整市場價格(人民幣元/平方米) 住宅單價(人民幣元/平方米) 將產生的預算建築成本 工程的剩餘百分比 發展商預計利潤率	1,810 - 6,503 4,313 - 10,955 100,719 - 193,497 3.00% - 91.89% 5.00% - 10.00%	直接比較價愈高, 公允價值則愈高。 住宅單價愈高, 公允價值則愈高。 預算建築成本愈高, 公允價值則愈高。 工程的剩餘百分比愈高, 公允價值則愈低。 發展商預計利潤愈高, 公允價值則愈高。

說明	於2020年 12月31日的 公允價值		不可觀察輸入數據	不可觀察輸入 數據的範圍 (可能性-加權平均)	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
	(人民幣千元)	估值技術			
已竣工投資物業(包括用作分租的投資物業)	4,162,854	直接比較法 收入資本化法	經調整市場價格(人民幣元/平方米) 市場月租金率(人民幣元/平方米) 年期收益率 復歸收益率	40,781 21 - 240 3.25% - 8.50% 3.75% - 9.00%	直接比較價愈高, 公允價值則愈高。 市場月租金率愈高, 公允價值則愈高。 年期收益率愈高, 公允價值則愈低。 復歸收益率愈高, 公允價值則愈低。
在建投資物業	535,000	直接比較法 餘值法	經調整市場價格(人民幣元/平方米) 住宅單價(人民幣元/平方米) 將產生的預算建築成本 工程的剩餘百分比 發展商預計利潤率	1,238 - 6,083 3,827 - 11,307 90,302 - 150,560 1.30% - 30.15% 10.00% - 20.00%	直接比較價愈高, 公允價值則愈高。 住宅單價愈高, 公允價值則愈高。 預算建築成本愈高, 公允價值則愈高。 工程的剩餘百分比愈高, 公允價值則愈低。 發展商預計利潤愈高, 公允價值則愈高。

除於該等財務報表所列示者外, 不可觀察輸入數據之間概無會對公允價值造成重大影響的重大相互間關係。

16 無形資產

	商譽 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2021年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	8,528	48,814	57,342
添置	-	6,360	6,360
攤銷支出	-	(6,260)	(6,260)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>8,528</b>	<b>48,914</b>	<b>57,442</b>
<b>於2021年12月31日</b>			
成本	8,528	67,259	75,787
累計攤銷及減值	-	(18,345)	(18,345)
<b>賬面淨值</b>	<b>8,528</b>	<b>48,914</b>	<b>57,442</b>

	商譽 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2020年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	1,819	34,015	35,834
添置	6,709	19,194	25,903
攤銷支出	-	(4,395)	(4,395)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>8,528</b>	<b>48,814</b>	<b>57,342</b>
<b>於2020年12月31日</b>			
成本	8,528	60,899	69,427
累計攤銷及減值	-	(12,085)	(12,085)
<b>賬面淨值</b>	<b>8,528</b>	<b>48,814</b>	<b>57,342</b>

人民幣6,260,000元(2020年：人民幣4,395,000元)的攤銷計入合併損益表內的「行政開支」。

## 17 按種類劃分財務工具

	按攤銷成本 人民幣千元	按公允價值 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>於2021年12月31日</b>			
現金及現金等價物	2,155,136	—	2,155,136
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	1,946,834	—	1,946,834
受限制現金	237,547	—	237,547
原始期限超過三個月之銀行存款	56,300	—	56,300
透過損益按公允價值計量之財務資產	—	888,211	888,211
<b>總計</b>	<b>4,395,817</b>	<b>888,211</b>	<b>5,284,028</b>
<b>資產</b>			
<b>於2020年12月31日</b>			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	2,164,161	—	2,164,161
現金及現金等價物	2,124,958	—	2,124,958
受限制現金	188,460	—	188,460
原始期限超過三個月之銀行存款	21,516	—	21,516
透過損益按公允價值計量之財務資產	—	617,101	617,101
<b>總計</b>	<b>4,499,095</b>	<b>617,101</b>	<b>5,116,196</b>

17 按種類劃分財務工具(續)

	按攤銷成本 人民幣千元
<b>負債</b>	
<b>於2021年12月31日</b>	
銀行及其他借款	5,101,980
貿易及其他應付款項(不包括非財務負債)	4,199,299
租賃負債	562,391
公司債券	258,097
<b>總計</b>	<b>10,121,767</b>
<b>負債</b>	
<b>於2020年12月31日</b>	
銀行及其他借款	4,275,695
貿易及其他應付款項(不包括非財務負債)	3,200,623
公司債券	1,334,501
租賃負債	539,666
<b>總計</b>	<b>9,350,485</b>

## 18 透過損益按公允價值計量之財務資產

### 透過損益按公允價值計量之財務資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	617,101	382,926
添置	1,102,643	866,565
轉撥自於聯營公司的投資(附註10(b))	129,673	—
轉撥自於聯營公司的投資收益淨額(附註6)	276,659	—
透過損益按公允價值計量之財務資產公允價值收益(附註6)	6,451	43,960
出售	(1,244,316)	(676,350)
於12月31日	888,211	617,101
減：非即期部分	(693,237)	(572,006)
即期部分	194,974	45,095

透過損益按公允價值計量之財務資產包括以下各項：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非上市證券—中國(i)	693,237	271,886
信託計劃產品(ii)	129,974	300,120
理財產品(iii)	65,000	45,095
	888,211	617,101

- (i) 於2021年12月31日，該等投資主要指於若干公司的股權投資。該等投資的公允價值乃主要參考其最近交易價格以直接比較法釐定，而公允價值的計量分類為公允價值層級的第三級。
- (ii) 於2021年12月31日，該等信託計劃產品乃由若干金融機構於中國以若干預期年回報率發行。所有該等產品的回報乃無法保證，故本集團將其指定為透過損益按公允價值計量之財務資產。公允價值乃根據管理層判斷使用預期回報貼現之現金流量釐定，並屬於公允價值層級的第三級。於2021年12月31日，該等投資的公允價值與其賬面值相若。



## 18 透過損益按公允價值計量之財務資產(續)

### 透過損益按公允價值計量之財務資產(續)

(iii) 於2021年12月31日，該等理財產品乃銀行於中國發行，預期年回報率為2.15%~4.88%（2020年：1.60%~3.50%）。所有該等產品的回報乃無法保證，故本集團將其指定為透過損益按公允價值計量之財務資產。公允價值乃根據管理層判斷使用預期回報貼現之現金流量釐定，並屬於公允價值層級的第三級。於2021年12月31日，該等投資的公允價值與其賬面值相若。

該等財務資產概無逾期或減值。

## 19 開發中物業

合併財務狀況表內的開發中物業包括：

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

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27）。

## 20 持有待售竣工物業

所有位於中國的持有待售竣工物業均按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

於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27）。

## 21 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
	<b>91,187</b>	71,540

## 22 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
借予關聯方貸款(附註37(c))	8,490	20,762
出售一間聯營公司應收代價	-	22,820
其他	112,026	181,914
	<b>2,098,815</b>	2,020,869
<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
借予關聯方貸款(附註37(c))	4,162	4,275
借予第三方的貸款	79	74
	<b>414,731</b>	380,593
減：準備撥備	(156,844)	(83,876)
總計	<b>2,356,702</b>	2,317,586

## 22 貿易及其他應收款項(續)

- (a) 貿易應收款項均自發票日期起計1個月至3個月內到期。非即期貿易應收款項於報告期間完結後八年內到期及應付。於報告期末，根據發票日期(或收入確認日期，以較早者為準)，應收賬款及應收票據的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	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
	<b>1,325,426</b>	1,268,396

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。

## 23 受限制現金

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
用作以下各項的質押：		
— 建設預售物業監察賬戶	160,012	101,894
— 按揭存款	37,475	19,896
— 計息銀行貸款存款	22,319	27,202
— 擔保函	10,841	39,468
— 其他	6,900	—
總計	237,547	188,460

## 24 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
手頭現金	163	165
銀行現金	1,852,316	1,837,616
存放於關聯方金融機構之其他現金(附註37(c))	302,657	287,177
現金及現金等價物	2,155,136	2,124,958

## 25 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	<b>2,684,881</b>	2,243,560
應付第三方貸款	<b>631,445</b>	<b>269,445</b>
其他應付稅項	<b>203,235</b>	<b>272,683</b>
應付建築擔保按金	<b>187,378</b>	153,145
應付關聯方貸款(附註37(c))	<b>110,579</b>	92,094
應計工資	<b>87,496</b>	61,382
應付利息	<b>49,753</b>	40,085
應付關聯方利息(附註37(c))	-	7,777
其他應付款項及應計費用	<b>577,486</b>	138,959
總計	<b>4,532,253</b>	3,279,130

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	<b>1,692,998</b>	1,230,706
1至12個月	<b>500,748</b>	581,654
超過12個月	<b>491,135</b>	431,200
	<b>2,684,881</b>	2,243,560

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。

## 26 公司債券

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

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，此票據應付利息的金額零。

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元。此票據以人民幣計值並按面值發行。利息乃可派付而本金則將於票據到期時償還。此票據的年度實際利率為5.50%。於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。

## 27 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
	1,223,482	1,270,030
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
	1,894,029	1,791,320
	3,117,511	3,061,350

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 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)
	1,690,948	1,053,306
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)
	293,521	161,039
	1,984,469	1,214,345

## 27 銀行及其他借款(續)

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

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19)	<b>3,247,351</b>	1,561,107
投資物業(附註15)	<b>1,458,660</b>	1,406,600
持有待售竣工物業(附註20)	<b>934,840</b>	433,304
受限制現金(附註23)	<b>22,319</b>	27,202
	<b>5,663,170</b>	3,428,213

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。



## 27 銀行及其他借款(續)

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

本集團面臨即期及非即期借款產生的風險的詳情載於附註3.1(a)(ii)。

## 28 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>抵銷前</b>		
遞延稅項資產	180,086	142,745
遞延稅項負債	(608,792)	(532,954)
<b>抵銷後</b>		
遞延稅項資產	79,927	72,258
遞延稅項負債	(508,633)	(462,467)

## 28 遞延所得稅(續)

遞延所得稅賬的整體變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	(390,209)	(383,016)
於損益表內扣除(附註11)	(61,422)	(7,193)
已付預扣稅	22,925	—
<b>於12月31日</b>	<b>(428,706)</b>	<b>(390,209)</b>

年內遞延所得稅資產及負債的變動(不計及同一稅區結餘互相抵銷)如下：

### 遞延所得稅資產

	土地增值稅 撥備產生的 暫時性差異 人民幣千元	未動用 稅項虧損 人民幣千元	集團內 公司間交易的 未變現利潤 人民幣千元	呆賬撥備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	42,701	3,050	40,823	20,769	10,494	117,837
於損益內確認	12,449	(608)	9,448	5,280	(1,661)	24,908
於2020年12月31日	55,150	2,442	50,271	26,049	8,833	142,745
於損益內確認	23,165	12,888	9,493	(5,680)	(2,525)	37,341
於2021年12月31日	78,315	15,330	59,764	20,369	6,308	180,086

附註：於評估有關本集團於當期或前期蒙受稅項虧損的附屬公司的遞延稅項資產是否可變現時，管理層會考慮該等附屬公司的預測未來應課稅收入。因此，本集團於2021年12月31日已確認遞延稅項資產人民幣15,330,000元(2020年：人民幣2,442,000元)，原因為本集團估計該等附屬公司擁有可能產生足夠的未來應課稅利潤以動用有關遞延稅項資產的物業開發項目。

## 28 遞延所得稅(續)

### 遞延所得稅資產(續)

遞延所得稅資產因應相關稅務利益可透過未來應課稅利潤變現而就所結轉的稅項虧損作出確認。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的人民幣131,846,000元(2020年:48,492,000人民幣元)虧損確認人民幣527,384,000元(2020年:人民幣193,969,000元)的遞延所得稅資產。

未確認稅項虧損將於以下年度到期:

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
2021年	—	31,125
2022年	29,032	41,640
2023年	53,816	53,816
2024年	28,848	28,848
2025年	38,540	38,540
2026年	377,148	—
	<b>527,384</b>	193,969

## 28 遞延所得稅(續)

### 遞延所得稅負債

	重估 投資物業 人民幣千元	業務 合併時重估 人民幣千元	重估透過損益 隨時間 按公允價值 計量之財務資產 人民幣千元	對未來分配 的所得稅徵 收預扣稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	
於2020年1月1日	(385,491)	(4,700)	(50,792)	(40,463)	(8,880)	(10,527)	(500,853)
於損益內確認	(16,892)	4,611	(9,966)	-	(6,345)	(3,509)	(32,101)
於2020年12月31日	(402,383)	(89)	(60,758)	(40,463)	(15,225)	(14,036)	(532,954)
於損益內確認	(13,027)	6	3,571	(82,089)	(7,700)	476	(98,763)
於損益內確認	-	-	-	-	22,925	-	22,925
於2021年12月31日	<b>(415,410)</b>	<b>(83)</b>	<b>(83)</b>	<b>(122,552)</b>	<b>-</b>	<b>(13,560)</b>	<b>(608,792)</b>

根據中國稅法，對在中國成立的外資企業於向海外投資者宣派的股息徵收10%的預提稅。該規定自2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日之後的盈利。倘中國與海外投資者所在的管轄區之間存在稅率協定，則適用於較低的預提稅率。因此，本集團須就此等於中國成立的外資附屬公司自2008年1月1日起產生的盈利而分派的股息繳納預提稅。

於2021年12月31日，本公司控制此等附屬公司的股息政策，且已釐定該等溢利將不會於可見將來分派。

## 29 遞延收入

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
遞延政府補助	715,356	589,046
預先收取的服務費(a)	64,474	36,616
減：即期部份	(77,983)	(62,566)
	701,847	563,096

(a) 遞延收入主要為來自客戶有關產業園內能源供應服務的預付服務費。

## 30 股本及庫存股

本公司普通股的變動載列如下：

	2021年及於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	7,574,352	623,048	(121,056)

### 30 股本及庫存股(續)

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

	就以下用途而回購之股份		
	股份獎勵 (千股)	註銷 (千股)	總計 (千股)
<b>截至2021年及2020年12月31日止年度</b>			
期初及期末股份數目	152,998	—	152,998

### 31 儲備

	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	物業重估儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日的結餘	1,855,942	17,915	49,772	502,521	537,204	2,963,354
提取自保留盈利	—	—	—	114,150	—	114,150
匯兌差額	—	(2,695)	—	—	—	(2,695)
已付股息(附註33)	(125,633)	—	—	—	—	(125,633)
與非控股權益交易	—	—	—	—	(1,249)	(1,249)
<b>於2021年12月31日的結餘</b>	<b>1,730,309</b>	<b>15,220</b>	<b>49,772</b>	<b>616,671</b>	<b>535,955</b>	<b>2,947,927</b>
於2020年1月1日的結餘	1,855,942	41,317	49,772	413,432	537,270	2,897,733
提取自保留盈利	—	—	—	89,089	—	89,089
匯兌差額	—	(23,402)	—	—	—	(23,402)
非控股權益注資	—	—	—	—	(66)	(66)
<b>於2020年12月31日的結餘</b>	<b>1,855,942</b>	<b>17,915</b>	<b>49,772</b>	<b>502,521</b>	<b>537,204</b>	<b>2,963,354</b>

### 31 儲備(續)

#### (a) 中國法定儲備

根據本集團現時旗下中國附屬公司的組織章程細則，一般儲備金按除稅後利潤的某一百分比劃撥，稅項則根據中國會計規則及規例釐定。該劃撥百分比由各附屬公司的董事釐定。該儲備金可用以抵銷附屬公司的累計虧損或增資，除清盤以外不可用作分派。

#### (b) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算非人民幣功能貨幣的業務的財務報表產生的所有相關匯兌差額。該儲備按附註2.6所載的會計政策處理。

#### (c) 其他儲備

其他儲備乃產生自擁有人以其作為權益持有人身份進行的交易。結餘包括出售／收購代價及其於各出售／收購日期的資產淨值之間的差額產生的資本儲備盈餘／虧絀。

截至2021年12月31日止年度內與非控股權益交易為：

本集團此前於其擁有部分權益的附屬公司湖北中創融資擔保有限公司(「湖北中創」)持有60%股權。於2021年2月8日，本集團以代價人民幣22,644,000元向一名非控股股東收購湖北中創另外20%股權。代價超出湖北中創20%股權賬面值的差額為人民幣1,249,000元已計入資本儲備。

### 32 保留盈利

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	<b>3,415,452</b>	3,208,519
已付股息	-	(168,318)
年度利潤	<b>640,203</b>	464,340
提取至法定儲備	<b>(114,150)</b>	(89,089)
於12月31日	<b>3,941,505</b>	3,415,452

### 33 股息

	2021 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)	<b>125,633</b>	168,318
<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月自2021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	<b>153,950</b>	126,900



## 34 現金流資料

## (a) 經營所得現金

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除所得稅前利潤	<b>1,084,883</b>	816,913
就以下各項作出的調整：		
財務成本	<b>269,211</b>	239,465
折舊(附註7)	<b>78,356</b>	104,250
財務及合約資產之減值虧損淨額	<b>76,119</b>	21,117
出售投資物業之虧損／(收益)(附註6)	<b>7,772</b>	(40,917)
攤銷(附註7)	<b>6,260</b>	4,395
一間合營企業清盤的虧損(附註6)	<b>2,899</b>	-
附屬公司清算的虧損／(收益)(附註6)	<b>224</b>	(128)
出售物業、廠房及設備之收益(附註6)	<b>(884)</b>	(93)
透過損益按公允價值計量之財務資產 公允價值收益(附註6)	<b>(6,451)</b>	(43,960)
分佔合營企業利潤(附註10(b))	<b>(23,834)</b>	(7,512)
出售聯營公司之收益(附註6)	<b>(37,433)</b>	(36,223)
視作部分出售之收益(附註6)	<b>(50,394)</b>	(9,919)
投資物業公允價值收益(附註15)	<b>(51,081)</b>	(85,726)
分佔聯營公司利潤(附註10(b))	<b>(76,158)</b>	(124,818)
財務收入(附註9)	<b>(77,462)</b>	(78,334)
由一間聯營公司轉撥至透過損益按公允價值計量 之財務資產的收(附註6)	<b>(276,659)</b>	-
營運資金變動：		
－合約負債、遞延收入及貿易及其他應付款項	<b>899,795</b>	446,195
－受限制現金	<b>(58,118)</b>	(33,695)
－合約資產及貿易及其他應收款項	<b>(386,433)</b>	415,502
－持有開發中物業、待售已竣工物業及存貨	<b>(1,033,364)</b>	(1,333,844)
經營所得現金	<b>347,248</b>	252,668

### 34 現金流資料(續)

#### (b) 債務淨額對賬

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及現金等價物	2,155,136	2,124,958
受限制現金	77,535	86,566
應付利息	(49,753)	(47,862)
公司債券	(258,097)	(1,334,501)
銀行及其他借款	(5,101,980)	(4,275,695)
債務淨額	(3,177,159)	(3,446,534)

#### 融資活動的負債

	公司債券 人民幣千元 (附註26)	銀行及其他借款 人民幣千元 (附註27)	租賃負債 人民幣千元 (附註14)	應付關聯方貸款 人民幣千元 (附註25)	應付第三方貸款 人民幣千元 (附註25)	總計 人民幣千元
於2020年1月1日的債務淨額	(1,280,239)	(3,449,500)	(566,668)	(135,233)	(269,445)	(5,701,085)
現金(流入)/流出	(50,000)	(840,554)	105,128	40,000	-	(745,426)
外匯調整	-	14,359	-	-	-	14,359
其他	(4,262)	-	(78,126)	3,139	-	(79,249)
於2020年12月31日的債務淨額	(1,334,501)	(4,275,695)	(539,666)	(92,094)	(269,445)	(6,511,401)
現金(流入)/流出	1,107,315	(826,285)	111,841	(18,485)	(346,280)	28,106
其他	(30,911)	-	(134,566)	-	(15,720)	(181,197)
於2021年12月31日的債務淨額	(258,097)	(5,101,980)	(562,391)	(110,579)	(631,445)	(6,664,492)

### 35 或然項目

本集團為若干銀行就本集團物業買家訂立的按揭貸款授出的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團有責任償還未償還按揭貸款，連同拖欠買家結欠銀行的任何應計利息及罰款。本集團的擔保期自授出有關按揭貸款之日起至買家獲得個別房產證或完全結清按揭貸款之日(以較早者為準)止。

於報告期末，本集團就授予本集團物業買家的按揭融資而給予銀行的最高擔保金額如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
就授予本集團物業買家的按揭融資向銀行提供的擔保	463,397	876,870

董事認為，本集團並無因該等擔保而蒙受重大損失，因為本集團於擔保期間可接管有關物業的所有權並出售該等物業，藉以收回本集團向銀行支付的任何款項。董事亦認為，倘買家拖欠銀行還款，相關物業的公允市值足以彌補本集團所擔保的未償還按揭貸款。

本集團尚未就該等擔保確認任何遞延收入，原因為董事認為其公允價值甚低。

### 36 承擔

#### (a) 資本承擔

已訂約但未撥備資本開支主要指於年底已承擔但尚未產生的物業開發，其載列如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已訂約但未撥備 — 物業開發開支	<b>885,665</b>	982,748

#### (b) 經營租賃承擔 — 本集團作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議出租多項樓宇設施。投資物業租賃的最低應收租賃款項如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	<b>296,790</b>	251,789
1年以上但5年以內	<b>531,750</b>	523,480
5年以上	<b>115,996</b>	132,960
	<b>944,536</b>	908,229

### 37 關聯方交易

#### (a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員指擔任有權力及直接或間接規劃、指導及控制本集團活動的職位的人士，包括本公司董事。

主要管理人員的薪酬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利	44,033	45,199
退休計劃供款	310	—
	44,343	45,199

上述支付予主要管理人員的薪酬計入「員工成本」(附註8)。

#### (b) 與關聯方的交易

除上文所披露者外，下文為本集團與其關聯方於期內進行的重大交易概要。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>(i) 合營企業</b>		
設計及建造服務	2,296	1,066
能源服務	917	—
產業園財務服務	185	—
其他	2,738	—
<b>(ii) 聯營公司</b>		
管理層諮詢服務	9,622	—
向關聯方提供貸款的利息收入	2,215	2,232
產業園物業租賃	62	3,105
物業管理服務	31	—
支付薪金	—	937
其他借款利息開支	—	562
其他	8	2,830

### 37 關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方的交易(續)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>(iii) 主要股東</b>		
存放於主要股東金融機構的現金累計款項	<b>2,402,745</b>	2,030,270
償還來自主要股東旗下金融機構的借款	<b>1,020,000</b>	1,330,000
來自主要股東旗下金融機構的借款	<b>1,010,000</b>	2,040,000
其他借款利息開支	<b>42,251</b>	32,778
已付經營租金	<b>3,981</b>	566
存款利息收入	<b>328</b>	541
設計及建造服務	<b>250</b>	–

以上銷售建築材料的價格及服務費乃根據相關協議的條款而釐定。

### 37 關聯方交易(續)

#### (c) 與關聯方的結餘

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
<b>(i) 合營企業</b>		
向關聯方貸款—流動部分	599	20,718
<b>(ii) 聯營公司</b>		
應付關聯方貸款	71,340	51,646
向關聯方貸款—流動部分	7,888	—
<b>(iii) 主要股東</b>		
借款	900,000	910,000
存放於主要股東旗下金融機構的現金	302,657	287,177
租賃負債	66,255	86,627
應付關聯方貸款	39,239	40,448
向關聯方貸款—非流動部分	4,162	4,275
向關聯方貸款—流動部分	3	44
應付利息	—	7,777

### 38 報告期後事件

- (a) 有關董事建議之末期股息請參閱附註33，其預期於2022年8月或之前派付。

## 39 本公司的資產負債表及儲備變動

## 本公司的資產負債表

		於12月31日	
	附註	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		1	3
於附屬公司的投資		3,100,155	3,191,309
		<b>3,100,156</b>	3,191,312
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物		16,876	23,617
其他應收款項		370,782	381,684
		<b>387,658</b>	405,301
<b>流動負債</b>			
應付附屬公司款項		1,069,091	1,041,922
		<b>1,069,091</b>	1,041,922
<b>流動負債淨額</b>		<b>(681,433)</b>	(636,621)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,418,723</b>	2,554,691
<b>資產淨值</b>		<b>2,418,723</b>	2,554,691
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	30	623,048	623,048
庫存股	30	(121,056)	(121,056)
儲備	(a)	2,269,422	2,332,920
累計虧損	(b)	(352,691)	(280,221)
<b>總權益</b>		<b>2,418,723</b>	2,554,691

本公司的資產負債表於2022年3月25日獲董事會批准及由以下董事代表簽署：

黃立平

胡斌



### 39 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

#### 本公司的資產負債表(續)

附註：

(a) 本公司之儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日之結餘	1,855,942	476,978	2,332,920
匯兌差額	-	62,135	62,135
已付股息	(125,633)	-	(125,633)
於2021年12月31日的結餘	1,730,309	539,113	2,269,422
於2020年1月1日之結餘	1,855,942	491,860	2,347,802
匯兌差額	-	(14,882)	(14,882)
於2020年12月31日的結餘	1,855,942	476,978	2,332,920

(b) 本公司之累計虧損變動

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	(280,221)	(90,128)
年度虧損	(72,470)	(21,775)
已付股息	-	(168,318)
於12月31日	(352,691)	(280,221)

## 40 董事福利及利益

### (a) 董事及行政總裁酬金

截至2021年12月31日止年度：

姓名	薪金、		退休福利計劃		總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	津貼及福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	僱主供款 人民幣千元	
<b>行政總裁及執行總裁</b>					
黃立平	-	516	1,344	26	1,886
胡斌(i)	-	344	655	17	1,016
<b>非執行董事：</b>					
胡斌(i)	-	172	327	9	508
劉桂林(董事長)	-	-	-	-	-
孫穎	-	-	-	-	-
張傑	-	-	-	-	-
向群雄	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事：</b>					
齊民	200	-	-	-	200
陳清霞	245	-	-	-	245
邱洪生	200	-	-	-	200
總計	645	1,032	2,326	52	4,055

- (i) 胡斌先生由執行董事調任為非執行董事，並不再擔任本公司執行總裁，自2021年9月8日起生效。

## 40 董事福利及利益(續)

### (a) 董事及行政總裁酬金(續)

截至2020年12月31日止年度：

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

年內，概無就有關管理本公司或其附屬公司的其他服務已向董事支付或董事應收酬金。

截至2021年及2020年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團概無向任何董事支付或應付加入本集團的獎勵或離職補償。

#### 40 董事福利及利益(續)

**(b) 董事的退休福利**

年內，本集團運作的界定福利退休金計劃並無已向董事支付或董事應收的退休福利。

**(c) 董事的離職福利**

年末或年內任何時間概無董事的離職福利。

**(d) 就獲提供董事服務而向第三方提供的代價**

概無就年末或年內任何時間獲提供董事服務而向第三方提供代價。

**(e) 有關以董事、董事控制法人團體及與董事有關連的實體為受益人的貸款、準貸款及其他買賣的資料**

年末或年內任何時間概無以董事、董事控制法人團體及與董事有關連的實體為受益人的貸款、準貸款及其他買賣。

**(f) 董事於交易、安排或合約的重大權益**

年末或年內任何時間，本公司概無訂立與本集團業務有關，且本公司董事於其中直接或間接享有重大權益的重大交易、安排及合約。

「本公司」、「我們」或「中電光谷」	指	中電光谷聯合控股有限公司，於2013年7月15日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立的獲豁免有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「聯繫人」或「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「組織章程細則」	指	本公司經修訂及重列的組織章程細則
「董事會」	指	本公司董事會
「董事」	指	本公司董事
「審核委員會」	指	本公司的審核委員會
「提名委員會」	指	本公司的提名委員會
「薪酬委員會」	指	本公司的薪酬委員會
「財務控制委員會」	指	本公司的財務控制委員會
「中國」	指	中華人民共和國，就本報告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣

「報告期」	指	2021年1月1日至2021年12月31日止12個月期間
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股東」	指	我們不時的股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「中國電子」	指	中國電子信息產業集團有限公司，一間根據中國法律成立之國有企業，並為中電國際信息服務之最終控股股東
「中電國際信息服務」	指	中國中電國際信息服務有限公司，於1985年5月24日在中國註冊成立的有限責任公司，為中國電子有限公司(由中國電子全資擁有)擁有100%權益的附屬公司
「中電華大科技」	指	中國電子華大科技有限公司，前稱中國電子集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司
「AAA Finance」	指	AAA Finance and Investment Holdings Limited，於2013年7月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司主要股東之一黃立平先生全資擁有
「Lidao BVI」	指	Lidao Investment Limited，於2013年7月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司主要股東之一黃立平先生全資擁有
「湖北省科技」	指	湖北省科技投資集團有限公司，於2005年7月28日在中國註冊成立的有限責任公司，至2016年6月30日為本公司的主要股東
「科投香港」	指	湖北省科技投資集團(香港)有限公司，於2013年7月11日在香港註冊成立的有限公司，為本公司主要股東
「香港中電光谷」	指	中電光谷聯合有限公司(前稱3A銀信投資有限公司)，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

「光谷聯合控股」	指	光谷聯合控股有限公司，前稱聯合置業(武漢)有限公司，於1993年7月23日在中國註冊成立的有限責任公司，為中電光谷聯合有限公司的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢光谷聯合」	指	武漢光谷聯合集團有限公司，前稱武漢光谷聯合股份有限公司，於2000年7月24日在中國註冊成立的有限責任公司，為光谷聯合控股的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「中電科技」	指	中國電子科技開發有限公司，一間根據中國法律成立之公司，並為本公司之非全資附屬公司
「慧聯無限」	指	武漢慧聯無限科技有限公司，於2013年10月15日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有15.8%權益的公司
「合肥光谷聯合」	指	合肥光谷聯合發展有限公司，於2013年9月13日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合全資附屬公司
「華大北斗」	指	深圳華大北斗科技有限公司，於2016年1月26日在中國註冊成立的有限責任公司，為中電光谷(深圳)產業發展有限公司擁有9.78%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司
「黃石光谷聯合」	指	黃石光谷聯合發展有限公司，於2005年1月24日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「湖北匯盛」	指	湖北匯盛科技發展有限公司，於2005年12月8日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「零度資本」	指	武漢零度資本投資管理有限公司，於2015年5月22日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有45%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司

「光谷金融港發展」	指	武漢光谷金融港發展有限公司，於2008年7月24日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「青島光谷聯合」	指	青島光谷聯合發展有限公司，於2011年9月1日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「瀋陽光谷聯合」	指	瀋陽光谷聯合發展有限公司，於2012年5月29日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢東湖高新」	指	武漢東湖高新集團股份有限公司，於1993年1月12日在中國註冊成立的有限責任公司，並於上海證券交易所上市(證券代碼：600133)
「武漢麗島物業管理」	指	武漢麗島物業管理有限公司，於2000年7月19日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢麗島科技」	指	武漢麗島科技有限公司，於2000年12月13日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司
「武漢美生置業」	指	武漢美生置業有限公司，前稱美生置業(武漢)有限公司，於2007年1月11日在中國註冊成立的有限責任公司，武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢鳴鴻」	指	武漢鳴鴻科技發展有限公司，於2001年2月8日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司



「武漢光谷軟件園」	指	武漢光谷軟件園有限公司，於2005年9月8日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「長沙中電」	指	長沙中電產業園發展有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「中電財務」	指	中國電子財務有限責任公司，一間根據中國法律成立之公司，為中國電子之附屬公司
「西部智谷」	指	咸陽中電西部智谷實業有限公司(前稱咸陽中電西部智谷發展有限公司)，一間於中國成立之有限公司及本公司間接持股50%的非全資附屬公司
「咸陽彩虹」	指	咸陽中電彩虹集團控股有限公司，一間於中國成立之有限公司及中國電子的間接全資附屬公司
「深圳智谷」	指	深圳中電智谷運營有限公司，在中國成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司
「彩虹集團」	指	彩虹集團有限公司，前稱彩虹集團公司，一間於中國成立之有限公司及中國電子的間接全資附屬公司
「南通管委會」	指	南通市崇川經濟開發區管委會，為南通市崇川區政府的派出機構，為省級崇川經濟開發區管理機構
「彩聯金屬」	指	咸陽彩聯金屬製品有限公司，一間於中國成立之有限公司，由咸陽彩聯包裝材料有限公司全資擁有

「深圳中電投資」	指	深圳中電投資股份有限公司，一間於中國成立的有限公司及中國電子的間接非全資附屬公司
「中電節能」	指	武漢中電節能有限公司，於2010年7月26日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有78.79%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2022年4月13日，即本年度報告付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

於本年度報告內，於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名如有任何歧義，概以中文名稱為準。中文或另一語言的公司名稱的英文譯名(註有「\*」號標記)僅供識別之用。



# 中電光谷聯合控股有限公司

China Electronics Optics Valley Union Holding Company Limited