

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



產業資源共享平台

China Electronics Optics Valley Union Holding Company Limited

中電光谷聯合控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：798)

截至2023年12月31日止年度的全年業績公告

2023年業績摘要

- 2023年度，本集團實現收入總額人民幣5,220.6百萬元，相比上年下降5.5%；實現淨利潤人民幣526.8百萬元，相比上年增長0.9%；實現經營活動現金淨流入人民幣406.7百萬元，經營活動現金流持續五年為正。
- 2023年本集團產業地標譜系增添新成員，新增邯鄲智造中心、蔡甸二期等3個優質產業園項目，截至2023年12月31日，本集團在成都、長沙、上海、武漢及青島等多個城市擁有優質產業園用地儲備約446.3萬平方米。
- 園區運營業務質量不斷提升，P+OEPC綜合運營業務發展形勢喜人，模式創新取得突破。2023年，本集團與多地政府達成戰略合作協議，新簽訂5個綜合運營合同，金額人民幣3,692.0百萬元。
- 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2023年12月31日，本集團銀行及其他借款為人民幣6,933.3百萬元，較期初下降1.9%，資產負債率為62.1%，扣除合同負債後資產負債率為60.5%，較期初略有上升。
- 本集團一貫遵循持續、穩定的利潤分配政策，董事會建議派付截至2023年12月31日止年度之末期股息每股2.5港仙（約相等於人民幣2.3分），合共約為187.8百萬港元（約相等於人民幣173.3百萬元）。

中電光谷聯合控股有限公司(「本公司」或「公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「中電光谷」)截至2023年12月31日止年度(「報告期」)的經審核合併財務業績及與2022年經審核合併財務業績比較數字如下。

本集團之合併財務業績

合併損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	3	5,220,556	5,523,204
銷售成本	6	(3,663,170)	(3,963,445)
毛利		1,557,386	1,559,759
其他收入	4	174,146	215,344
其他收益－淨額	5	126,819	413
銷售及分銷開支	6	(170,889)	(171,622)
行政開支	6	(442,298)	(432,031)
財務及合約資產之減值虧損淨額		(152,986)	(103,406)
投資物業公允價值收益	12	161,532	265,793
經營利潤		1,253,710	1,334,250
財務收入	7	50,276	53,691
財務成本	7	(316,063)	(290,664)
財務成本淨額		(265,787)	(236,973)
分佔聯營公司利潤／(虧損)	8	11,098	(81,069)
分佔合營企業虧損		(17,147)	(25,270)
除所得稅前利潤		981,874	990,938
所得稅開支	9	(455,039)	(468,554)
年度利潤		526,835	522,384
以下應佔年度利潤：			
－本公司擁有人		506,710	536,091
－非控股權益		20,125	(13,707)
年度利潤		526,835	522,384
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)	10	6.70	7.08

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年度利潤	526,835	522,384
其他全面收益：		
或會重新分類至損益的項目：		
－匯兌差額	(4,684)	(24,687)
－現金流套期收益	5,884	—
不會重新分類至損益的項目：		
－透過其他全面收益按公允價值計量之權益投資之公允價值變動	(377)	12,277
－轉撥自物業、廠房及設備的投資物業的公允價值收益	1,200	—
－與該等項目有關的所得稅	(206)	(3,069)
年度其他全面收益，扣除稅項	<u>1,817</u>	<u>(15,479)</u>
年度全面收益總額	<u>528,652</u>	<u>506,905</u>
以下應佔年度全面收益總額：		
－本公司擁有人	508,527	520,612
－非控股權益	<u>20,125</u>	<u>(13,707)</u>
年度全面收益總額	<u>528,652</u>	<u>506,905</u>

上述合併全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

合併財務狀況表

		於12月31日	
	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		708,290	471,646
使用權資產	11	71,876	93,945
投資物業	12	7,570,607	5,960,733
無形資產		55,419	53,746
於聯營公司之投資	8	841,208	1,798,126
於合營企業之投資		447,675	138,693
透過損益按公允價值計量之財務資產		817,268	718,591
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產		18,151	18,528
貿易、其他應收款項及預付款項	16	375,252	718,024
遞延所得稅資產		27,245	43,276
		<u>10,932,991</u>	<u>10,015,308</u>
流動資產			
開發中物業	13	1,647,700	3,115,116
持有待售竣工物業	14	4,344,579	3,481,948
存貨	15	70,694	72,482
貿易、其他應收款項及預付款項	16	3,413,093	2,277,809
衍生金融工具		5,884	
預付所得稅		176,211	124,389
透過損益按公允價值計量之財務資產		181	13,400
合約資產		661,378	635,824
原始期限超過三個月之銀行存款		26,946	4,050
受限制現金		303,118	384,997
現金及現金等價物		1,889,193	2,254,209
		<u>12,538,977</u>	<u>12,364,224</u>
總資產		<u>23,471,968</u>	<u>22,379,532</u>
流動負債			
合約負債		365,434	530,576
貿易及其他應付款項	17	4,180,286	3,346,072
銀行及其他借款	18	3,331,642	3,836,854
租賃負債	11	88,834	90,026
即期稅項負債		900,780	807,111
遞延收益之流動部分		64,614	70,114
		<u>8,931,590</u>	<u>8,680,753</u>
流動資產淨值		<u>3,607,387</u>	<u>3,683,471</u>
總資產減流動負債		<u>14,540,378</u>	<u>13,698,779</u>

		於12月31日	
	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他借款	18	3,601,628	3,231,461
租賃負債	11	1,001,747	501,331
遞延所得稅負債		458,722	458,202
遞延收益之非流動部分		581,525	631,021
		<u>5,643,622</u>	<u>4,822,015</u>
總負債		<u>14,575,212</u>	<u>13,502,768</u>
資產淨值		<u>8,896,756</u>	<u>8,876,764</u>
權益			
股本	19	623,048	623,048
庫存股	19	(141,766)	(121,056)
儲備		2,780,474	2,870,664
保留盈利		4,804,090	4,376,003
		<u>8,065,846</u>	<u>7,748,659</u>
本公司擁有人應佔權益總額		<u>830,910</u>	<u>1,128,105</u>
非控股權益			
總權益		<u>8,896,756</u>	<u>8,876,764</u>
總權益及非流動負債		<u>14,540,378</u>	<u>13,698,779</u>

上述合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

合併財務報表附註

1 一般資料

中電光谷聯合控股有限公司(「本公司」，前稱「光谷聯合控股有限公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事園區運營服務、園區開發服務及產業投資。本集團主要於中國內地營運。

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊辦事處的地址為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，此等合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。此等合併財務報表已於2024年3月26日獲董事會批准發佈。

2 主要會計政策概要

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

2.1 編製基準

2.1.1 遵守國際財務報告準則及香港公司條例

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

2.1.2 歷史成本法

財務報表乃按照歷史成本基準編製並已就按公允價值列賬的透過損益按公允價值計量之財務資產、透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產及投資物業的重估作出調整。

2.1.3 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團於2023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。採納該等準則及其修訂本對本集團的合併財務報表並無重大影響。

國際財務報告準則第17號 (新準則及修訂本)	保險合約
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
國際會計準則第8號(修訂本)	會計預測的定義
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
首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號	比較資料
國際會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革—支柱二規則範本

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2023年12月31日止之報告期間強制採納，而本集團並無提早採納該等準則及詮釋。預計該等準則不會於當前或未來報告期間及可預見之未來交易中對該實體造成重大影響。

		於以下日期 或之後開始之 年度期間生效
國際會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債的分類	2024年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契約的非流動負債	2024年1月1日
國際財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
國際會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性	2025年1月1日
國際會計準則第7號及 國際財務報告準則第7號 (修訂本)	供應商融資安排	2024年1月1日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合 營企業之間進行的資產 銷售或注資	待定

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

3 收入及分部資料

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

於2023年12月31日，本集團擁有以下三個分部：

- 園區運營服務：此分部提供包括設計與建造服務、物業管理服務、物業租賃服務、能源服務、數字園區服務、孵化器與共享辦公服務、園區金融服務、團體餐飲及酒店服務、數字公寓服務等服務。
- 園區開發服務：此分部包括開發、出售及出租產業園區。

- 產業投資：此分部提供與各主題園區產業相關的股權投資業務。

(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、折舊及攤銷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2023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	3,831,602	2,219,622	–	6,051,224
– 於某一時間點	182,717	1,920,284	–	2,103,001
– 隨時間確認	3,648,885	299,338	–	3,948,223
來自其他來源的收入				
– 租金收入	114,352	283,244	–	397,596
分部收入	3,945,954	2,502,866	–	6,448,820
分部間收入	(1,114,296)	(113,968)	–	(1,228,264)
來自外部客戶的收入	<u>2,831,658</u>	<u>2,388,898</u>	<u>–</u>	<u>5,220,556</u>
分部業績	<u>250,191</u>	<u>916,375</u>	<u>22,793</u>	<u>1,189,359</u>
折舊及攤銷	<u>(66,619)</u>	<u>(28,796)</u>	<u>(1,766)</u>	<u>(97,181)</u>

截至2022年12月31日止年度

	園區運營服務 人民幣千元	園區開發服務 人民幣千元	產業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自客戶合約的收入	4,166,662	2,514,577	–	6,681,239
– 於某一時間點	133,966	1,889,947	–	2,023,913
– 隨時間確認	4,032,696	624,630	–	4,657,326
來自其他來源的收入				
– 租金收入	105,483	228,525	–	334,008
分部收入	4,272,145	2,743,102	–	7,015,247
分部間收入	(1,457,309)	(34,734)	–	(1,492,043)
來自外部客戶的收入	<u>2,814,836</u>	<u>2,708,368</u>	<u>–</u>	<u>5,523,204</u>
分部業績	<u>134,708</u>	<u>1,013,781</u>	<u>237</u>	<u>1,148,726</u>
折舊及攤銷	<u>(55,166)</u>	<u>(25,088)</u>	<u>(15)</u>	<u>(80,269)</u>

(b) 分部業績與年度利潤對賬

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分部業績	1,189,359	1,148,726
投資物業公允價值收益	161,532	265,793
分佔合營企業虧損	(17,147)	(25,270)
分佔聯營公司利潤／(虧損)	11,098	(81,069)
財務收入	50,276	53,691
財務成本	(316,063)	(290,664)
折舊及攤銷	(97,181)	(80,269)
所得稅開支	(455,039)	(468,554)
年度利潤	<u>526,835</u>	<u>522,384</u>

(c) 按性質分類有關本集團收入的資料：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
園區運營服務		
物業管理服務	925,128	830,902
設計與建造服務	1,245,032	1,316,627
物業租賃服務	97,270	77,228
能源服務	196,489	176,255
團體餐飲與酒店服務	160,176	126,363
其他	207,563	287,461
	<u>2,831,658</u>	<u>2,814,836</u>
園區開發服務		
產業園區空間銷售	2,159,882	2,514,577
自持園區物業租賃	229,016	193,791
	<u>2,388,898</u>	<u>2,708,368</u>
總計	<u>5,220,556</u>	<u>5,523,204</u>

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

本集團擁有大量客戶，概無客戶貢獻本集團10%或以上的收入。

4 其他收入

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
政府補助	173,959	215,344
其他	187	—
	<u>174,146</u>	<u>215,344</u>

5 其他收益－淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
透過損益按公允價值計量之		
財務資產公允價值收益	21,027	222
出售物業、廠房及設備的收益淨額	122	440
出售一項業務的收益	99,977	–
附屬公司出售／清盤之收益／(虧損)	1,060	(77)
一間合營企業清盤的虧損	–	(433)
出售投資物業的虧損	(1,351)	(5,951)
出售聯營公司的收益	–	1,817
其他	5,984	4,395
	<u>126,819</u>	<u>413</u>

6 按性質劃分的開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已售物業成本	1,277,383	1,504,998
僱員福利開支	896,878	825,591
產業園營運成本	803,219	806,913
建造服務成本	981,125	1,139,812
折舊	89,834	72,843
其他專業服務費用	31,000	37,119
廣告成本	18,105	19,177
攤銷	7,347	7,426
核數師酬金		
－核數服務	2,250	2,200
－非核數服務	1,280	1,080
其他開支	167,936	149,939
	<u>4,276,357</u>	<u>4,567,098</u>

銷售成本、銷售及分銷開支、行政開支總額

7 財務收入及成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行及其他借款利息開支	(356,172)	(373,704)
資本化利息開支	103,123	137,995
租賃負債利息開支	(60,042)	(31,419)
匯兌虧損淨額	(2,972)	(23,536)
財務成本	<u>(316,063)</u>	<u>(290,664)</u>
存款利息收入	16,909	27,000
分租利息收入	6,248	3,825
向第三方提供之貸款之利息收入	27,119	22,866
財務收入	<u>50,276</u>	<u>53,691</u>
財務成本淨額	<u>(265,787)</u>	<u>(236,973)</u>

來自特別為建造物業安排的融資的借款成本乃按介乎3.28%至6.00%（2022年：3.28%至10.00%）的年利率資本化，而其他借款成本則使用5.53%（2022年：4.72%）的平均年利率資本化。

8 於聯營公司之投資

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	1,798,126	1,963,666
添置	102,562	16,443
分佔利潤／（虧損）	11,098	(81,069)
視作出售附屬公司	(973,955)	-
其他出售	-	(9,593)
股息	(96,623)	(91,321)
於12月31日	<u>841,208</u>	<u>1,798,126</u>

9 所得稅開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅(「企業所得稅」)	291,440	279,637
土地增值稅(「土地增值稅」)	141,757	205,766
即期稅項開支總額	433,197	485,403
遞延稅項：		
－暫時性差異的撥回／(產生)	13,262	(25,307)
－預扣所得稅	8,580	8,458
遞延稅項開支／(收益)總額	21,842	(16,849)
所得稅開支	455,039	468,554

- (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2023年在香港並無應課稅收入，故並無就香港利得稅計提任何撥備。
- (iii) 除非另有訂明，本集團的中國內地附屬公司須按25%的稅率繳交中華人民共和國(「中國」)所得稅。根據地方稅務機關的批准，本集團的若干附屬公司的應課稅溢利按其各自於年內的總收入的5%至15%計算。
- (iv) 本集團於中國開發的待售物業乃就土地增值部分按介乎30%至60%的累進稅率徵繳土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃費用、借款成本及所有合資格物業開發開支)計算。
- (v) 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2023年12月31日，本公司控制該等附屬公司的股息政策，並認定於可見將來會分派該等溢利。

10 每股盈利

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

	2023年	2022年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	506,710	536,091
已發行普通股的加權平均數(以千股計)	<u>7,566,859</u>	<u>7,574,352</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>6.70</u>	<u>7.08</u>

於2023年及2022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。

11 租賃

(i) 於財務狀況表確認的金額

資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
使用權資產	71,876	93,945
租賃負債		
即期	88,834	90,026
非即期	<u>1,001,747</u>	<u>501,331</u>
	<u>1,090,581</u>	<u>591,357</u>

下表呈列截至2023年12月31日止年度的使用權資產變動：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	93,945	98,063
出售／(添置)	(16,634)	2,688
折舊	<u>(5,435)</u>	<u>(6,806)</u>
於12月31日	<u>71,876</u>	<u>93,945</u>

(ii) 於損益表確認的金額

損益表顯示以下與租賃有關的金額：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
使用權資產的折舊支出		
物業	5,435	6,806
利息開支(計入財務成本)(附註7)	(60,042)	(31,419)
利息收入(計入財務收入)(附註7)	6,248	3,825

於2023年，租賃的現金流出總額為人民幣123,720,000元(2022年：人民幣114,863,000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。

12 投資物業

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日的年初結餘	5,960,733	5,091,625
轉撥自開發中物業及持有待售竣工物業	505,544	413,768
轉撥自物業、廠房及設備	4,002	—
其他添置	1,067,628	365,489
公允價值變動	161,532	265,793
轉撥自物業、廠房及設備的投資物業重估收益	1,200	—
轉撥至持有待售竣工物業	(52,266)	(25,496)
轉撥至物業、廠房及設備	(5,813)	—
出售	(71,953)	(150,446)
於12月31日的年末結餘	<u>7,570,607</u>	<u>5,960,733</u>

就投資物業於損益內確認的金額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
自有物業租金收入	229,016	193,791
物業租賃服務收入	97,270	77,228
產生租金收入的物業的直接經營開支	16,536	17,120

於2023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(2022年：無)。

於2023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1,658,050,000元(2022年：人民幣1,248,646,000元)的投資物業(附註18)。

投資物業包括多項向第三方出租的商業及住宅物業。各項租賃均設有1年至16年的初步不可撤銷租期。

於2023年12月31日，本集團賬面值為人民幣2,849,570,000元(2022年：人民幣2,154,540,000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。

13 開發中物業

所有開發中物業均在正常經營週期內計入流動資產。

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2023年12月31日，本集團已就若干獲授銀行貸款質押賬面總值人民幣1,702,721,000元(2022年：人民幣2,899,691,000元)的開發中物業(附註18)。

14 持有待售竣工物業

所有竣工物業均在正常營業週期內計入流動資產。

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2023年12月31日，本集團已就若干獲授銀行貸款質押賬面總值人民幣1,486,273,000元(2022年：人民幣1,100,224,000元)的持有待售竣工物業(附註18)。

15 存貨

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
原材料	1,170	2,261
在建工程	5,876	3,258
成品	63,648	66,963
	<u>70,694</u>	<u>72,482</u>

16 貿易及其他應收款項及預付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期部分		
貿易應收款項(a)	1,244,453	1,207,211
借予第三方的貸款	910,539	529,845
建築成本及原材料的預付款項	312,637	246,851
預付流轉稅及其他稅項	234,816	187,375
應收票據	43,880	17,995
應收按金	142,679	133,484
借予關聯方貸款	647,425	687
其他	240,748	197,677
	<u>3,777,177</u>	<u>2,521,125</u>
非即期部分		
貿易應收款項(a)	337,009	344,365
融資租賃應收款項	35,802	19,316
借予關聯方貸款	4,640	4,558
借予第三方的貸款	118	354,528
	<u>377,569</u>	<u>722,767</u>
減：準備撥備		
— 貿易應收款項	(118,698)	(92,560)
— 其他應收款項	(247,703)	(155,499)
	<u>(366,401)</u>	<u>(248,059)</u>
總計	<u><u>3,788,345</u></u>	<u><u>2,995,833</u></u>

- (a) 貿易應收款項均自發票日期起計1年內到期。非即期貿易應收款項於報告期間完結後五年內到期及應付。於報告期末，根據發票日期(或收入確認日期，以較早者為準)，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	914,307	963,340
一至兩年	179,600	143,540
兩至三年	51,566	384,775
三至四年	384,646	10,286
超過四年	51,343	49,635
	<u>1,581,462</u>	<u>1,551,576</u>

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

於2022年及2023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。

17 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付賬款及應付票據	2,809,481	1,993,290
第三方墊款	1,000	154,445
其他應付稅項	118,469	101,954
應付建築擔保按金	329,179	331,021
關聯方墊款	74,504	113,956
應計工資	80,315	80,871
應付利息	–	31,000
其他應付款項及應計費用	767,338	539,535
	<u>4,180,286</u>	<u>3,346,072</u>
總計		

於2023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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	2,505,619	1,520,440
一至兩年	127,727	129,255
兩至三年	48,143	304,980
超過三年	127,992	38,615
	<u>2,809,481</u>	<u>1,993,290</u>

於2022年及2023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。

18 銀行及其他借款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期		
有抵押		
— 銀行及其他借款	1,159,000	738,990
— 非即期銀行及其他借款即期部分	<u>396,582</u>	<u>939,585</u>
	<u>1,555,582</u>	<u>1,678,575</u>
無抵押		
— 銀行及其他借款	1,401,960	1,727,594
— 非即期銀行及其他借款即期部分	<u>374,100</u>	<u>430,685</u>
	<u>1,776,060</u>	<u>2,158,279</u>
	<u><u>3,331,642</u></u>	<u><u>3,836,854</u></u>
非即期		
有抵押		
— 銀行及其他借款	2,458,471	2,877,024
減：非即期銀行及其他借款即期部分	<u>(396,582)</u>	<u>(939,585)</u>
	<u>2,061,889</u>	<u>1,937,439</u>
無抵押		
— 銀行及其他借款	1,913,839	1,724,707
減：非即期銀行及其他借款即期部分	<u>(374,100)</u>	<u>(430,685)</u>
	<u>1,539,739</u>	<u>1,294,022</u>
	<u><u>3,601,628</u></u>	<u><u>3,231,461</u></u>

截至2023年12月31日止年度，銀行及其他借款按2.90%至7.32%的年利率計息（2022年：2.50%至10.00%）。

本集團的借款須於以下期限內償還：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內或按要求	3,331,642	3,836,854
一年後但兩年內	1,665,111	495,306
兩年後但五年內	1,044,261	1,837,359
五年後	892,256	898,796
	<u>6,933,270</u>	<u>7,068,315</u>

銀行貸款由具有以下賬面值的下列資產作擔保：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
開發中物業(附註13)	1,702,721	2,899,691
投資物業(附註12)	1,658,050	1,248,646
持有待售竣工物業(附註14)	1,486,273	1,100,224
受限制現金	10	10
	<u>4,847,054</u>	<u>5,248,571</u>

由於貼現構成的影響並非重大，因此借款的公允價值與其賬面值相若。公允價值乃基於將現金流量按借款率5.13% (2022年：4.80%) 作貼現計算及屬於公允價值層級的第二級內。

本集團所有銀行融資須符合與本集團若干資產負債表比率有關的契諾(屬與金融機構訂立的貸款安排中常見)。倘本集團違反該等契諾，則須按要求償還已提取融資。本集團定期監察其遵守該等契諾的情況。於2023年12月31日，概無違反有關已提取融資的契諾(2022年：無)。

19 股本及庫存股

本公司普通股的變動載列如下：

	截至2023年12月31日止年度			截至2022年12月31日止年度		
	股份數目 (千股)	人民幣千元	庫存股 人民幣千元	股份數目 (千股)	人民幣千元	庫存股 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：						
於1月1日	7,574,352	623,048	(121,056)	7,574,352	623,048	(121,056)
已購回股份	-	-	(20,710)	-	-	-
於年末	<u>7,574,352</u>	<u>623,048</u>	<u>(141,766)</u>	<u>7,574,352</u>	<u>623,048</u>	<u>(121,056)</u>

- (a) 於2023年12月31日止年度，本公司購回共57,520,000股股份作註銷用途，總代價為22,634,800港元(相當於人民幣20,710,000元)。本公司股東在2023年6月15日舉行的股東週年大會上授權進行購回。所有已購回股份其後已於2024年1月註銷。

股份購回平均價為每股0.39港元，價格介乎0.26港元至0.47港元。為收購股份而支付的總金額22,634,800港元(從本公司的可分派利潤扣除，而當中並無減少資本)已作為股東權益內的對銷賬目，列作庫存股。

本公司庫存股的變動分析如下：

	就以下用途而購回之股份		總計 (千股)
	股份獎勵 (千股)	註銷 (千股)	
截至2022年12月31日止年度 期初及期末股份數目	<u>152,998</u>	<u>-</u>	<u>152,998</u>
截至2023年12月31日止年度 期初股份數目	152,998	-	152,998
已購回	<u>-</u>	<u>57,520</u>	<u>57,520</u>
期末股份數目	<u>152,998</u>	<u>57,520</u>	<u>210,518</u>

20 股息

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
普通股		
截至2022年12月31日止年度的末期股息 為每股繳足股份2.50港仙(2021年：2.50港仙)	<u>170,630</u>	<u>163,377</u>

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(2022年：2.50港仙)。預期將於2024年8月自2023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)為人民幣173,347,000元(2022年：人民幣165,784,000元)。

管理層討論與分析

業務回顧

2023年是公司全力推動高質量轉型發展的關鍵之年，也是全面實施「十四五」規劃和實現2035年遠景目標的現代化征程的重要一年。中電光谷持續加快企業數字化轉型，積極服務「網絡強國」、「質量強國」、「製造強國」、「數字中國」、「綠色發展」、「創新驅動」、「區域經濟協調」等國家戰略，將創造社會價值作為企業經營的出發點和落腳點，取得諸多卓越發展成果，實現了在不確定的市場環境中取得確定性持續增長的戰略目標。

2023年，本集團實現銷售回款人民幣6,243.0百萬元，同比上年增長1.4%。

標桿「壓艙石」項目圓滿收官，「敏捷定制」成為服務製造強國戰略的重要抓手。

合肥金融港作為中電光谷最成功的「壓艙石」項目之一，經過十年的開發運營，無論是社會效益、還是經濟效益，都取得了巨大成功。2023年，合肥光谷聯合發展有限公司（「合肥公司」）簽約中廣核新能源阜陽有限公司和神華工程技術有限公司入駐，全年簽約面積4.56萬平方米，簽約金額人民幣394.0百萬元，銷售回款人民幣448.0百萬元，簽約金額及銷售回款分別達到年度目標116%和117%，實現了項目圓滿收官。

咸陽西部智谷近五年來，一直堅定執行中電光谷「敏捷定制」策略方針，經營效益不斷提升。三期項目共有9萬平米高品質廠房，其中6.6萬平方米按敏捷定制方式簽約履行。通過精準招商，實現了交付即滿園，目前已入駐電子信息類客戶達50餘家；南通、西安、蔡甸、新洲、邯鄲等多個項目，著力推進「敏捷定制」模式，成效同樣十分顯著。

提供服務，支撐中國電子打造國家網信事業核心戰略科技力量的使命目標。

2023年，中電光谷旗下中電網安教育公司承接中國商用飛機有限責任公司、東風汽車集團有限公司等31家央企的網絡安全培訓工作，2,401名來自上述企業的主管和專業管理人員參加培訓，有力推動了中央企業網絡安全整體能力和水平的提升；2023年，中電光谷協同中國電子信息產業集團有限公司（「**中國電子**」）集團下屬江西中軟信息系統有限公司、河北雄安奇安信網絡科技有限公司等公司，完成與中國電子（保定）PKS生態創新中心人民幣27.0百萬元軟硬件及智能化設備的供應及回款，相關檢測及調試工作也已就緒，正協同中電互聯、京信大數據開展創新中心運營籌備工作。

深化數字化轉型，實現「產業雲」、「低碳雲」雙輪驅動。

2023年，本集團聚焦數字化賦能管理、經營和園區服務的目標，從系統建設、數據治理、網絡安全等方面全面推進數字化轉型和治理，成效顯著。2023年10月，公司發佈了數字園區建設標準2.0版和低碳園區建設標準1.0版，同時頒佈了《數字、低碳園區建設標準應用管理辦法》，為園區發展實現雙輪驅動奠定了良好基礎；近年來，公司已按數字園區建設標準1.0版為26個產業園區提供建設服務。採用數字園區建設標準2.0版建設的貴陽、保定及邯鄲項目即將啟動；武漢中電節能有限公司（「**中電節能**」）從區域能源向綜合能源發展，以OVU「低碳雲」數字平台為底座，構建園區能源建設體系、運營體系、碳戰略體系三大價值核心，充分利用可再生能源，打造園區綜合能源系統，實現園區多能互補、降本增效、節能降碳。目前已在全國10餘個城市運營區域能源站20個，簽約面積1,100萬平方米，實際運營面積560萬平方米，服務客戶6,289家。同時，中電節能建設的中電光谷數智產業園及南通東部智谷分佈式光伏項目已經正式投產，旨在構建低碳能源生態，打造低碳智慧園區，加快實現「3060」雙碳目標。

經營業績

本集團於2023年實現收入總額人民幣5,220.6百萬元，相比2022年下降5.5%，實現除稅前利潤人民幣981.9百萬元和年度淨利潤人民幣526.8百萬元。本公司擁有人應佔利潤人民幣506.7百萬元。本集團堅守經營活動現金流為正的底線思維，2023年實現淨流入為人民幣406.7百萬元，經營活動現金流持續正向增長。

業務分部分析

2023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、物業租賃服務、能源服務、數字園區服務、孵化器與共享辦公服務、園區金融服務、團體餐飲及酒店服務、數字公寓服務等服務)；(ii) 園區開發服務(包括產業園區空間銷售、自持園區物業租賃服務)；及(iii) 產業投資(與各主題園區產業相關的股權投資業務)。近年來，收入結構和利潤組成一定程度體現了轉型變革的戰略成效。

按經營分部劃分的收入

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	收入	佔總額%	收入	佔總額%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
園區運營服務	2,831,658	54%	2,814,836	51%
設計與建造服務	1,245,032	23%	1,316,627	24%
物業管理服務	925,128	18%	830,902	15%
能源服務	196,489	4%	176,255	3%
園區餐飲及酒店服務	160,176	3%	126,363	2%
物業租賃服務	97,270	2%	77,228	1%
其他	207,563	4%	287,461	5%
	<hr/>		<hr/>	
園區開發服務	2,388,898	46%	2,708,368	49%
產業園區空間銷售	2,159,882	41%	2,514,577	46%
自持園區物業租賃服務	229,016	5%	193,791	4%
	<hr/>		<hr/>	
總計	5,220,556	100%	5,523,204	100%

一、園區運營服務

本集團建立以數字化引領的全生命週期產業園區運營服務體系，以數字園區系統為基礎，整合園區項目策劃、空間規劃、建築設計、工程總承包、裝飾工程、不動產代理、區域能源服務、物業管理、聯合辦公、長租公寓、園區金融服務、餐飲、酒店等15類業務能力，形成以諮詢服務引領、智能化技術與數字化解決方案為支撐、綜合運營體系為依託的全生命週期「P+EPC+O」服務模式，為客戶提供多樣化服務。

OVU產業雲以中電光谷十幾年園區運營積澱的數字資產為基礎，服務於園區開發、建設及運營三大主體，涵蓋項目建設全生命週期數字化管理和跨區域數字化平台招商兩大核心功能，聚焦「數字開發」「數字建造」「數字設施」「數字招商運營」四大系統，提供「投資監管」「建設監管」「數字設計」「建造管理」「智能網聯」「產業招商」「資產監管」「園區運營」「產業服務」「稅源監管」十類應用，實現全過程監管、全業務在線、全數據打通，從產業組織角度重新定義數字產業化。

OVU低碳雲是本集團積極響應國家2030年前達到峰值，努力爭取2060年前實現碳中和的目標，依託旗下綜合能源服務公司中電節能，以低碳規劃、低碳建設、低碳運營的理念打造低碳園區，提供綜合能源服務和低碳智慧園區投資、建設、運營全產業鏈服務。公司依託中電光谷產業鏈優勢，融合IT、OT、暖通、配電、裝備、運營等多個專業，傾力打造OVU低碳雲，採用大數據+雲計算+物聯網技術及雲化分佈型微服務架構，提供踐行綜合能源「雙碳路徑」的數字化解決方案。該系統是國內首個基於PKS（過程知識系統）體系具有實驗、生產雙功能的綜合能源低碳數字化系統，以綜合能源服務的理念為核心，集成了低碳智慧園區服務為重點的「1+N」產業生態業務體系。

EPC綜合運營服務是近年來本集團重點打造的園區綜合運營模式，以策劃（P-Planning）為切入點，設計採購建造（EPC-Engineering Procurement Construction）一體化交付為落腳點，以專業化的運營（O-Operations）來配合投資主體共同完成產業服務的工作，構成「三位一體」的責任主體架構。

2023年，本集團園區運營服務營業額達到人民幣2,831.7百萬元，較2022年同期上漲0.6%。其中實現設計建造服務收入人民幣1,245.0百萬元，物業管理服務收入人民幣925.1百萬元，區域能源服務收入人民幣196.5百萬元，園區餐飲及酒店服務收入人民幣160.2百萬元，物業租賃服務收入人民幣97.3百萬元及其他服務收入人民幣207.6百萬元。從結構上看，設計與建造服務、物業管理服務及能源服務收入佔園區運營服務收入比達到83.6%，是目前園區運營服務收入的主要來源。

設計與建造服務

「P+OEPC」綜合運營服務

近年來，中電光谷大力推動P+OEPC的創新綜合運營商業模式，立足於招商運營需要，提供全流程一體化服務，其中，「P」為園區諮詢，「OEPC」為園區招商運營牽頭的項目全過程管理，受到地方政府的普遍歡迎。

中電光谷產業經濟研究所、產業合作中心在一城一法、系統規劃、綜合運營、敏捷定制等方法論的指導下，充分發揮諮詢策劃業務的龍頭牽引和戰略前哨功能，為區域提供戰略規劃、產業規劃、空間規劃、運營規劃等全方位、全業務流程、項目全生命週期的諮詢服務，深化「諮詢+」的可持續發展模式，深度挖掘產業資源，豐富充實中電光谷產業資源共享平台。

中電光谷憑借體系化運營能力積累了豐厚的戰略新興產業資源，發揮中電光谷跨區域協同招商平台的作用，打造獨特的「OEPC」模式，為地方政府及大型企業提供為園區招商運營牽頭的項目全過程管理服務。

2023年，中電光谷與多地政府達成戰略合作協議，簽訂綜合運營服務合同額人民幣3,692.0百萬元，助力區域經濟轉型升級。其中，中電光谷採用「O+EPC」創新模式取得突破，以牽頭方身份成功中標佛山市三龍灣數智科創產業園項目運營、設計採購施工總承包項目，金額人民幣743.6百萬元，標誌著中電光谷「P+OEPC」戰略在粵港澳大灣區成功落地。同時，其它重點EPC項目—霸州智谷產業園簽約金額人民幣1,451.0百萬元、宜昌北斗產業園簽約金額人民幣835.5百萬元、錦州智谷項目簽約金額人民幣235.6百萬元也於2023年內相繼簽約動工。

報告期內，本集團的設計與建造服務收入人民幣1,245.0百萬元。

物業管理服務

2023年，麗島物業在沿循往昔「五心」級服務的基礎上，積極轉型升級，推動信息化發展。目前已構建智慧社區、智慧園區生態體系，並形成了i麗島APP、OVU園區通、EMS集中運營平台三位一體的管理系統，為家庭住戶及園區企業提供不動產服務、基礎設施服務、金融服務、大數據服務、生活配套服務。同時，積極整合資源，擁有武漢麗島物業管理有限公司(「麗島物業」)、中電藍域智能工程(武漢)有限公司(「藍域智能」)、武漢楚衛防線保安服務有限公司(「楚衛防線」)、麗島房地產代理、麗島人力資源、麗享生活等全產業鏈物業服務，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。

2023年，以麗島物業為龍頭的物業、安保、設施維保等服務板塊已達到年產值人民幣1,139.5百萬元的規模，在管公司數量60家，運營項目數量超160個。

報告期內，本集團的物業管理服務收入為人民幣925.1百萬元，與2022年同期相比上漲11.3%。物業管理服務面積達2,832萬平方米，其中產業園等對公類物業管理服務面積佔比70.1%，有黃石市公安局，交通銀行股份有限公司湖北省分行等大客戶。

2023年物業管理以智慧社區、智慧園區等服務為錨點，新增簽約人民幣76.3百萬元，較2022年同期上漲40.5%。

物業租賃服務

本集團積極響應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，秉承「為創業者連接一切資源」的宗旨，致力於打造超級創新價值共享生態。

本集團調整經營策略，集中資源發展優質孵化器與共享辦公服務物業，報告期內，物業租賃服務實現營業收入為人民幣97.3百萬元，與2022年同期相比上漲26.0%。

OVU創客星自主研發的數字空間管理平台被國家發展及改革委員會（「**國家發改委**」）認定為國家雙創示範基地重大建設項目，全面支持移動辦公、跨城資源協作等新興產業辦公孵化方式。

OVU創客星在深圳、武漢、成都、天津、西安、長沙等22個凝聚創新力量的特色城市，共建設運營36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、中電光谷投資的武漢慧聯無限科技有限公司（「**慧聯無限**」）等創新創業團隊2,000餘家，集聚各類創新創業者達8萬餘人。

2023年新增1個省級孵化示範基地、1個省級眾創空間，截止2023年12月31日，OVU創客星已成功運營並申報榮獲2個國家級示範基地、7個國家級科技企業孵化器，9個國家級眾創空間、2個國家級小型微型企業創新創業示範基地、1個國家級廣告產業孵化基地、9個省級孵化器、10個省級眾創空間、2個市級孵化器、6個市級眾創空間等資質50餘項。獲國家發改委、科技部火炬中心、中國創新創業交易辦公室、中科協企業服務中心等機構頒發各類榮譽80餘項。

2023年OVU創客星共接待政府、機構、社會組織來訪交流190餘組，超1,700人次，進一步彰顯區域科技創新孵化標桿示範價值；共舉辦合辦各類行業大賽、行業沙龍、企業培訓、資源鏈接、員工運營等活動近60場，覆蓋雙創企業超百家，鏈接相關資源有效提升企業創新創業活力；梳理沉澱標準化服務建設規範，完成五大類，三十六項，120份標準文件，有效提高運營效率，為輕資產運營輸出提供指導規範。

能源服務

本集團堅持生態優先、低碳發展路線，積極響應「3060雙碳目標」，依託旗下綜合能源服務公司中電節能，以低碳規劃、低碳建設、低碳運營的理念打造低碳園區。中電節能是專業提供綜合能源服務和低碳智慧園區投資、建設、運營全產業鏈服務的高新技術企業。公司依托中電光谷產業鏈優勢，融合IT、OT、暖通、配電、裝備、運營等多個專業，傾力打造OVU低碳雲，採用大數據 + 雲計算 + 物聯網技術及雲化分佈型微服務架構，提供踐行綜合能源「雙碳路徑」的數字化解決方案。該系統是國內首個基於PKS體系具有實驗、生產雙功能的綜合能源低碳數字化系統，以綜合能源服務的理念為核心，集成了低碳智慧園區服務為重點的「1+N」產業生態業務體系。

截至目前，中電節能在咸陽、南通等全國15個城市建立了OVU低碳雲系統平台，依託當地產業園區，通過綜合能源管理，進行數字賦能，為園區提供高品質發展空間。公司投資建設了武漢光谷金融港、武漢光谷軟件園、合肥金融港、北辰光谷裡、武漢智慧生態城、上海中電信息港、中國(長沙)信息安全產業園二期、成都芯谷IC及產業研發基地、中國電子西部智谷、天津歐微優(中電)科創園、南通東部智谷、武漢未來科技城起步區、洛陽財富中心、重慶沙坪壩人民醫院、武漢創意天地、中建科技產業園、中電光谷數字產業園、長沙中電智造園等綜合能源項目，實現了政府、投資商、用戶等多方共贏，也積極響應了「低碳發展、數字城市、能源結構轉型」等國家戰略。

報告期內，中電節能新增簽約金額為人民幣197.3百萬元，2023年能源服務收入為人民幣196.5百萬元，較2022年上漲11.5%。

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**」)成立於2011年，擁有豐富的團膳餐飲管理經驗。餐飲服務範圍包括承包經營、技術支持與運營、委託管理三大服務模式，服務於各大型產業園區、高等院校、企事業單位及醫院等，現階段年配餐能力達到600萬人次。全派餐飲立足產業園區，在服務集團的同時作為商業發酵器，營造園區商業氛圍，引領各類業態入駐園區，提升了園區的綜合服務能力。

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

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

2023年中電光谷團體餐飲及酒店服務積極調整經營策略，在全國9個城市14個項目配套建設和運營3間酒店、12間公寓，整體經營情況良好。其中，合肥金融港希爾頓酒店和公寓、武漢紫緣酒店和青年公寓、青島麗呈儒鄰酒店和公寓，長沙OVU公寓的各項經營指標均達到年度預算指標。長沙OVU公寓654套房，入住率達98%；武漢紫緣酒店運營的網安公寓近1,000套房全部投入運營。

報告期內，團體餐飲及酒店服務實現收入為人民幣160.2百萬元，相比2022年同期增長26.7%。

二、園區開發服務

截至本公告日期，本集團在全國50個城市佈局100個主題產業園區，其中開發建設類園區39個，擁有軟件園、網信園、金融港、信息港、科技城、智造園、芯谷、智谷、研創中心、創意天地、科創園、創新綜合體等不同類型園區產品線體系。大部分主題產業園項目都成為所在地重點建設項目和城市名片，成為區域技術創新和產業發展的窗口。

近年來，本集團以打造中國領先的產業資源共享平台為戰略目標，以數字化平台園區通為抓手，搭建起系統化、體系化的跨區域協同工作機制，充分發揮武漢、上海、深圳三個窗口城市的輻射和帶動作用，從空間、市場、資金、人才等方面，深入推進跨區域的產業合作與資源共享。

報告期，園區開發物業收入人民幣2,388.9百萬元。

1、 產業園區空間銷售情況

報告期內，本集團產業園區空間銷售業務實現新增簽約面積40.4萬平方米，實現簽約額為人民幣2,648.6百萬元，年度回款人民幣2,491.5百萬元，收入人民幣2,159.9百萬元，較2022年同期下降14.1%。主要是因公司戰略調整及受國內宏觀經營環境影響所致。

報告期內，本集團自有產業園區空間銷售收入貢獻前三名主要來自於合肥、青島及長沙。其中，合肥公司提前佈局，鎖定央企大客戶，如神華工程技術有限公司、中廣核新能源阜陽有限公司等，於上半年去化B5棟剩餘高層，2023年實現營業額人民幣353.5百萬元，佔自有產業園銷售營業額的16.4%；青島光谷聯合發展有限公司發揮園區產業生態優良、配套完善、建設品質優質的優勢，同時精心謀劃，精準策劃，緊盯中大客戶招商，李氏(青島)控股有限公司、青島升水供應鏈科技有限公司等總部型項目落戶園區，2023年實現營業額人民幣277.8百萬元，佔自有產業園銷售營業額的12.9%；長沙信息安全產業園加強過程管控，做好精細化管理，充分調動員工積極性，積極發揮招商龍頭牽引作用，簽約湖南肆玖科技有限公司、湖南銳馳科技有限公司、長沙指色網絡科技有限公司等大客戶，2023年實現營業額人民幣207.9百萬元，佔自有產業園空間銷售營業額的9.6%。

2023年實現自有產業園區空間銷售的公司達到20個城市26個項目，由此可見，本集團在全國重要城市產業園業務的佈局已獲得市場和客戶的廣泛認可，多區域的園區佈局有利於降低系統風險，確保年度產業園銷售收入目標的實現。

2、產業園區開發與竣工情況

為進一步聚焦特色產業，構建製造型園區，以「敏捷定制」成為服務製造強國戰略的重要抓手，助力地方產業轉型升級。報告期內，本集團開工面積39.1萬平方米，竣工面積72.2萬平方米，期末在建面積80.0萬平方米。

3、產業園區用地儲備

截止報告期末，本集團在武漢、上海、青島、長沙、成都、天津、合肥、重慶、瀋陽、洛陽、西安、溫州、鄂州、黃石、黃岡等多個城市擁有優質產業園區用地儲備約446.3萬平方米。

4、自持園區物業租賃

報告期內，本集團自持物業可出租面積81.9萬平方米，較上年增加12.0萬平方米，年底在租面積58.7萬平方米，出租率達到71.7%，實現租金回款為人民幣274.2百萬元，優質自持物業可以豐富園區生態體系，提升園區經營活力，助力招商引資，提升集團品牌力。報告期內，實現營業收入為人民幣229.0百萬元。

三、產業投資

中電光谷旗下「中電中金(廈門)電子產業股權投資管理有限公司」(「中電中金」)和武漢零度資本投資管理有限公司(「零度資本」)已組建多支產業投資基金，初步形成了以信創與網絡安全、集成電路、數字城市、智能製造、文創娛樂等為特色的產業生態。

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

零度資本在中電光谷園區+基金的指導模式下，2023年持續拓展各城市公司的基金業務，為園區業務賦能。霸州、蔡甸、保定、邯鄲、貴陽基金項目完成簽約；持續通過不動產基金業務支持園區開發業務，年內新增長沙不動產基金；在股權投資方面，今年圍繞新材料為主題增加了對深圳昱翔新能源科技有限公司、哈爾濱宇航精創科技有限公司的投資，圍繞數字經濟投資了湖北淼算科技有限公司等新項目。另外，零度資本的投資項目為多個園區帶來客戶，增加1.3萬平方米的去化空間。

2023年零度資本中標管理蔡甸母基金，基金規模人民幣100.0百萬元；設立長沙不動產基金，認繳基金規模人民幣800.0百萬元，首期實繳人民幣130.0百萬元投資；複製咸陽基金合作模式，在邯鄲冀南新區發起設立邯鄲中電光谷產業招商基金，基金總規模人民幣500.0百萬元，首期認繳人民幣300.0百萬元。

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

截止2023年12月31日，中電中金基金募資規模人民幣2,821.0百萬元，累計投資總額人民幣2,326.0百萬元，部分已投項目在2023年取得重大進展：國鴻氫能科技(嘉興)股份有限公司在港交所正式掛牌上市；惠然科技有限公司完成A+輪融資，投後估值人民幣624.0百萬元，較上輪投資投後估值增長36.0%。

2024年展望

2024年，公司將聯繫實際，堅持穩中求進、以進促穩、先立後破的總基調，按照中國電子集團重塑價值體系、重構產業體系、重建管理體系的總體要求，以服務國家戰略為根本導向，努力構建以網信產業為核心的高質量跨區域產業生態體系。以科技創新引領現代化產業園區建設，為提升產業鏈、供應鏈韌性和安全水平作出更大貢獻，進一步加快產業園區經營方式變革，提升應對風險挑戰素養，進一步擴大品牌影響力，進一步提升體系化經營能力，穩定「壓艙石」，加大園區綜合運營業務拓展力度，加快培育「第三曲線」，努力實現主要經營指標同比增長20%以上。

以園區建設商業模式創新為動力，確保「壓艙石」機制長期有效，穩中有進，有增無減

2024年本集團要保持青島、南通、成都等三個「壓艙石」城市公司繼續穩中有進；確實提高天津公司的經營效率；確保長沙、合肥、上海三個「壓艙石」城市公司在老項目開發接近尾聲的狀況下，採用運營主導的方式加快新項目落地，堅定維持三地的「壓艙石」地位；同時，採取有效措施確保南京和蘇州項目加快推進，培育新的「壓艙石」。支持北方區西咸片區、南方區西南片區及武漢片區進入「壓艙石」行列，使「壓艙石」數量達到10個，以保障未來幾年業績持續增長。

以跨區域協同招商體系為基礎，推動園區綜合運營業務發展取得更大突破

目前，本集團已初步擬定13個進展不同的園區綜合運營項目，計劃於2024年啟動實施。本集團將集中精力，採取有效措施，抓緊抓早抓好，有序落實，重點研究解決園區綜合運營項目負責人勝任力問題，以此作為2024年組織管理能力提升的重要突破口。

以算力基礎設施建設項目為契機，抓住智能產業生態建設機遇

擁抱智能時代是中電光谷產業園區可持續發展模式創新的應有之義。目前，有關算力基礎設施項目已在宜昌、貴安新區取得進展，積累了一些經驗；延安黃陵的相關前期諮詢工作已啟動；大連金普新區的數谷項目也已展開相關調研。公司不僅要有眼光看到機會，還要有能力創造機會、抓住機會。下一階段公司將繼續發揮我們的優勢，重點探索智算應用生態市場化的促進模式。

助力東北振興形成整體影響力

2023年，錦州項目的簽約和開工，成為中國電子助力東北全面振興的亮點。近期，本集團正加快推進瀋陽和平灣和大連金普新區兩地項目的落地，要努力成為中國電子與大連市合作的主力。到目前為止，本集團在東北三省實施六個園區項目，已經形成了具有整體影響力的項目群，將有力推進東北製造業轉型升級，實現高質量發展。2024年，本集團要以中電光谷的方式為中國電子助力東北全面振興貢獻專業力量。

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2023年，本集團的年度收入為人民幣5,220.6百萬元，較2022年同期人民幣5,523.2百萬元，下降5.5%。

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			
	2023年 收入 (人民幣千元)	佔總額%	2022年 收入 (人民幣千元)	佔總額%
園區運營服務	2,831,658	54%	2,814,836	51%
設計與建造服務	1,245,032	23%	1,316,627	24%
物業管理服務	925,128	18%	830,902	15%
能源服務	196,489	4%	176,255	3%
園區餐飲及酒店服務	160,176	3%	126,363	2%
物業租賃服務	97,270	2%	77,228	1%
其他	207,563	4%	287,461	5%
園區開發服務	2,388,898	46%	2,708,368	49%
產業園區空間銷售	2,159,882	41%	2,514,577	46%
自持園區物業租賃	229,016	5%	193,791	4%
總計	5,220,556	100%	5,523,204	100%

本集團2023年產業園開發服務銷售收入為人民幣2,388.9百萬元，較上年略有下滑，佔收入比重45.8%。

園區運營服務

於2023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、物業租賃服務、能源服務等綜合運營服務，也為進駐旗下產業園的企業提供多元化、一站式的園區運營服務。本集團園區運營服務營業額達到人民幣2,831.7百萬元，較2022年同期上漲0.6%。其中實現設計建造服務人民幣1,245.0百萬元，物業管理服務收入人民幣925.1百萬元，物業租賃服務收入人民幣97.3百萬元，區域能源服務收入人民幣196.5百萬元，園區餐飲及酒店服務收入人民幣160.2百萬元，其他服務收入人民幣207.6百萬元。

從運營服務業務類型看，設計與建造服務、物業管理服務及能源服務收入佔園區運營服務收入比達到83.6%，是目前園區運營服務收入的主要來源。

銷售成本

概覽

銷售成本主要包括(i)有關本集團的園區銷售業務的已售物業成本(主要包括購地成本、建築成本、資本化利息及有關收購項目公司公允價值調整的其他成本)，(ii)建造服務成本及(iii)園區運營服務成本。

於2023年，本集團的銷售成本為人民幣3,663.2百萬元，較2022年同期下降7.6%。截至2023及2022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70.2%和71.8%。

產業園區銷售成本

產業園區銷售成本主要包括本集團物業開發活動直接產生的成本，包括購地成本、建築成本、資本化利息及有關收購項目公司公允價值調整的其他成本。

於2023年，本集團的已售物業成本為人民幣1,332.1百萬元，較2022年同期下降11.5%。截至2023年12月31日止年度，本集團已售物業成本佔總銷售成本的36.4%。

毛利及毛利率

由於上述原因，於2023年，本集團的整體毛利為人民幣1,557.4百萬元，較2022年同期下降0.2%。2023年整體毛利率為29.8%，相比去年毛利率上漲1.6%。

其他收入及收益／(虧損)－淨額

於2023年，本集團的其他收入及收益淨額為人民幣301.0百萬元，較2022年同期上漲39.5%，主要是本期出售數字園區業務取得收益人民幣100.0百萬元。

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2023年，本集團的銷售及分銷開支為人民幣170.9百萬元，較2022年同期下降0.4%。截至2023年12月31日止年度，本集團的銷售及分銷開支約佔本集團收入的3.3%，與上年同期上漲0.2%。

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2023年，本集團的行政開支為人民幣442.3百萬元，較2022年同期上漲2.4%。截至2023年12月31日止年度，本集團的行政開支約佔本集團收入的8.5%，較上年同期上漲0.7%。

投資物業公允價值收益

於2023年，本集團的投資物業公允價值變動收益為人民幣161.5百萬元，較2022年同期下降39.2%，其中，自持投資性物業評估收益與上年同期基本持平；轉租型物業評估收益較上年同期大幅下降，是本期深圳智谷、重慶等租賃項目臨期，歐微優世貿項目退租等因素，導致資產評估收益減少所致。

財務收入

於2023年，本集團財務收入為人民幣50.3百萬元，較2022年同期下降6.4%。

財務成本

於2023年，本集團財務成本為人民幣316.1百萬元，較2022年同期上漲8.7%，主要是本期新增成都中電智谷、成都芯谷等租賃性評估資產13.3萬平方米，租賃利息支出同比增加。

分佔聯(合)營企業虧損

於2023年，本集團分佔聯(合)營企業虧損為人民幣6.0百萬元，2022年同期虧損為106.3百萬元，主要是權益法核算的聯營企業虧損減少所致。

所得稅開支

於2023年，本集團所得稅開支為人民幣455.0百萬元，較2022年同期下降2.9%，2023年度及2022年度，本集團的有效稅率分別為46.3%及47.3%。

本公司持有人應佔之利潤及核心淨利潤

由於上述原因，於年內本公司持有人應佔利潤為人民幣506.7百萬元，較2022年同期減少人民幣29.4百萬元。扣除稅後投資性物業公允價值變動人民幣121.1百萬元後，本公司持有人應佔之核心淨利潤人民幣385.6百萬元，較上年同期增加人民幣48.9百萬元。

每股基本盈利

2023年每股基本盈利為人民幣6.70分，2022年為人民幣7.08分。

財務狀況

開發中物業

於2023年12月31日，本集團開發中物業的賬面值為人民幣1,647.7百萬元，較2022年12月31日減少人民幣1,467.4百萬元，主要是本年已開工項目竣工面積大於新項目開工面積。

持有待售竣工物業

於2023年12月31日，本集團持有待售竣工物業的賬面值為人民幣4,344.6百萬元，較2022年12月31日增加人民幣862.7百萬元，主要是本年竣工物業面積大於已結轉銷售物業面積。

貿易、其他應收款項及預付款項

於2023年12月31日，本集團的貿易、其他應收款項及預付款項為人民幣3,788.3百萬元，較2022年12月31日增加人民幣792.5百萬元，佔總資產比為16.1%，較上年增長2.7%。

貿易、其他應付款項

於2023年12月31日，本集團的貿易、其他應付款項為人民幣4,180.3百萬元，較2022年12月31日增加人民幣834.2百萬元。

流動資金、資本來源及股本架構

本集團的現金主要用於支付園區開發產生的建築成本、土地成本、基建成本及財務成本、償還債務及撥支營運資金及一般經常性開支，本集團的現金流入主要來自於預售及銷售旗下物業所得的現金以及銀行貸款及其他借款所得款項。有關本公司的借款詳情，請參閱本集團合併財務業績附註18。

2023年，本集團來自融資活動的現金淨流出人民幣667.1百萬元。於2023年來自融資活動的現金流入主要來自本公司發行香港市場的銀團貸款等，現金流出由償還銀行借款、其他借款以及繳付利息與股息構成。

於2023年12月31日，本公司的法定股本為1,000.0百萬港元，分為10,000,000,000股每股0.10港元的股份。有關本公司普通股的變動，詳情載於本集團合併財務業績附註19。

主要財務比率

流動比率

本集團的流動比率(總流動資產除以總流動負債)由2022年12月31日的1.42下降至2023年12月31日的1.40，主要由於本集團流動負債較上年增加。

淨資本負債比率

本集團的淨資本負債比率(計息債務減去現金總額佔總權益及淨計息債務之和的比率再乘以100%)由2022年12月31日的36.1%上升至2023年12月31日的39.5%，該比率仍在風險可控範圍。

債項

於2023年12月31日，本集團尚未償還債項總額為人民幣6,933.3百萬元。

於2023年12月31日，未動用銀行融資為人民幣4,628.2百萬元。

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2023年12月31日及2022年12月31日，有關預售物業客戶按揭貸款的尚未解除擔保分別約為人民幣1,136.1百萬元及人民幣938.8百萬元。本集團正全面梳理或然負債，有序督促客戶辦証，及時解除按揭擔保風險。

流動資產淨值

本集團的流動資產主要包括開發中物業、持有待售竣工物業、貿易及其他應收款項、存貨及訂約在建工程、原到期日超過三個月的短期存款、受限制資產以及現金及現金等價物。本集團的流動資產總值於2023年12月31日為人民幣12,539.0百萬元，於2022年12月31日則為人民幣12,364.2百萬元，流動資產保持穩定規模。於2023年12月31日及2022年12月31日，本集團現金及現金等價物總額分別為人民幣1,889.2百萬元及人民幣2,254.2百萬元，較上年減少人民幣365.0百萬元，主要是本集團融資性活動淨現金流出增加。

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2023年12月31日為人民幣8,931.6百萬元，於2022年12月31日則為人民幣8,680.8百萬元。

於2023年12月31日，本集團的流動資產淨值為人民幣3,607.4百萬元，於2022年12月31日則為人民幣3,683.5百萬元。

總權益

本集團總權益於2023年12月31日為人民幣8,896.8百萬元，於2022年12月31日為人民幣8,876.8百萬元，增加人民幣20百萬元。主要是本集團2023年年度利潤為526.8百萬元，被非控股權益減少人民幣297.2百萬元所抵銷，主要是採納入合併範圍的中國電子科技開發有限公司不再滿足合併要求(而本集團對其的權益比例未變)。

資本開支及資本承擔

本集團的資本開支自2022年的人民幣95.1百萬元減少人民幣38.9百萬元至2023年的人民幣56.2百萬元。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2022年12月31日及2023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857.0百萬元及人民幣1,595.4百萬元。

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2023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817.4百萬元(2022年12月31日：約人民幣732.0百萬元)。於2023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2023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2023年12月31日止年度，本集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大出售。

年度結束後發生的重大影響事件

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

僱員

於2023年12月31日，本集團聘有8,219名全職僱員。截至2023年12月31日止年度，本集團的員工成本約為人民幣896.9百萬元。本集團與僱員訂立勞動合同，涵蓋的事宜包括職位、僱用條款、工資、僱員福利以及違約責任及終止事由。僱員薪酬包括基本工資、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團已實行僱員績效及晉升措施以及僱員薪酬福利制度。

僱員薪酬待遇包括薪金及花紅。一般而言，本集團依照各僱員的資格、職位及年資釐定僱員薪金。

根據中國相關勞動規則及法規，本集團參與由相關地方政府機關管理及營運的法定供款養老金計劃。本集團須向該等計劃繳納供款，金額為地方市政府每年公佈的平均薪金的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2023年12月31日，尚未償還銀行借款乃由本集團賬面淨值合共達人民幣4,847.1百萬元的資產抵押，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2023年12月31日的尚未償還金額為人民幣6,933.3百萬元。本集團承擔債務責任，以支持自身的物業開發及一般營運資金需求。有息負債利率由2022年的4.8%上升至2023年的5.13%，利率成本進一步得到有效控制。

外匯風險

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

信貸風險

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2023年12月31日止年度內，本公司於聯交所回購合共57,520,000股股份，總代價（不包括手續費及印花稅等）為22,634,800港元。所有有關回購股份已於其後註銷⁽¹⁾。

回購詳情如下：

月份	回購 股份數目	每股購買價		總代價 (港元)
		最高價 (港元)	最低價 (港元)	
2023年10月	17,136,000	0.35	0.255	5,484,880
2023年11月	29,364,000	0.47	0.345	12,288,140
2023年12月	11,020,000	0.47	0.4	4,861,780
合計	<u>57,520,000</u>	<u>0.47</u>	<u>0.255</u>	<u>22,634,800</u>

除上文所披露者外，於截至2023年12月31日止年度，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。

於2024年1月，本公司在聯交所購回共4,508,000股股份，每股最高購買價為0.38港元，每股最低購買價為0.345港元，總代價（不包括手續費及印花稅等）為1,691,760港元。該4,508,000股股份已於2024年2月2日註銷。

附註：

⁽¹⁾ 於2024年1月22日註銷57,520,000股股份。

股份獎勵計劃

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

股份獎勵計劃旨在(i)肯定若干董事、高級行政人員及／或僱員作出的貢獻及作出激勵，以挽留彼等繼續經營及發展本集團；及(ii)吸引合適人員進一步發展本集團。

董事已於2021年12月14日決議將股份獎勵計劃續期五年，續期至2026年12月21日屆滿。於2016年，本公司就股份獎勵計劃委任之受託人根據股份獎勵計劃以122,928,380港元（等值於人民幣110,105,000元）之總代價購買合共152,998,000股本公司股份。截至2023年12月31日，概無授出該152,998,000股股份。有關股份獎勵計劃的詳情載列於本公司日期為2016年12月22日及2021年12月14日的公告。

企業管治

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

本公司採納了香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載於截至2023年12月31日止年度生效的企業管治守則（「企業管治守則」）的原則及守則條文為本公司企業管治常規之基礎。於報告期內，本公司一直遵守企業管治守則的原則及守則條文。

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

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

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

董事資料變更

自2023年1月1日至本公告之日，本公司董事資料變更如下：

劉桂林先生自2023年5月不再擔任深圳市桑達實業股份有限公司（股份代號：000032）（深圳證券交易所上市的公司）董事長職務。

向群雄先生自2023年12月擔任中國中電國際信息服務專職董事，自2023年12月不再擔任深圳中電投資有限公司董事長及黨委書記。

羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已就本集團截至2023年12月31日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併財務狀況表及相關附註中所列數字與本集團該年度的經審核合併財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道就此執行的工作不構成根據國際會計準則理事會頒佈的國際審計準則、國際審閱聘用準則或國際核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道並無對本公告發出任何核證。

審核委員會審核全年業績

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)已經成立，並遵照企業管治守則訂立職權範圍。審核委員會由三名成員組成，包括邱洪生先生(獨立非執行董事)、齊民先生(獨立非執行董事)及向群雄先生(非執行董事)。審核委員會已與管理層審閱本集團採納的會計準則及政策以及截至2023年12月31日止年度之審核年度業績。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「**股東週年大會**」)預期將於2024年6月13日舉行。召開股東週年大會之通告將會適時刊登。

末期股息

董事會建議派發截至2023年12月31日止年度末期股息，按每股2.5港仙(折合約人民幣2.3分)合共約187.8百萬港元(折合約人民幣172.8百萬元)基於本公告日期的7,512,324,000股已發行股份)，分派予於2024年6月21日名列本公司股東名冊的股東，並需於股東週年大會上獲股東批准。建議派發末期股息預期於2024年8月31日或之前分派予股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席應屆股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2024年6月10日至2024年6月13日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東須於2024年6月7日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

為確定股東獲分派末期股息的資格，本公司亦將於2024年6月18日至2024年6月21日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格獲分派將於股東週年大會上決議及進行投票的末期股息，股東須於2024年6月17日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

刊發年度業績及2023年年報

本公告將刊發於本公司網站(<http://www.ceovu.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。2023年年報將於適當時候於本公司及聯交所網站刊登。

承董事會命
中電光谷聯合控股有限公司
劉桂林
董事長

中華人民共和國香港
2024年3月26日

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

就本公告而言，除另有指明者外，已採用1港元兌人民幣0.9230元之匯率(如適用)，僅作說明用途，其並不表示任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。