

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



OVU

中期報告

2022



目錄

公司資料	2
財務概要	4
主席報告書	5
管理層討論與分析	7
董事會報告	27
中期財務資料審閱報告	31
中期簡明合併損益表	32
中期簡明合併全面收益表	33
中期簡明合併財務狀況表	34
中期簡明合併權益變動表	36
中期簡明合併現金流量表	38
中期財務資料附註	40
釋義	68

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

獨立非執行董事

齊民先生
邱洪生先生
陳清霞女士(於2022年8月1日辭任獨立非執行董事)
齊良先生(於2022年8月1日獲委任為獨立非執行董事)

執行董事

黃立平先生(總裁)

公司秘書

張雪蓮女士

授權代表

劉桂林先生
張雪蓮女士

審核委員會

邱洪生先生(主席)
齊民先生
向群雄先生

薪酬委員會

陳清霞女士(於2022年8月1日辭任主席)
齊良先生(於2022年8月1日獲委任為主席)
齊民先生
向群雄先生

提名委員會

劉桂林先生(主席)
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

註冊辦事處

Windward 3
Regatta Office Park
P. O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands



公司資料（續）

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總處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3
Regatta Office Park
P. O. 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

公司網址

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

本集團截至2022年6月30日止六個月之未經審核中期業績以及資產及負債概要列示如下：

	截至6月30日止六個月		
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	變動 %
業績			
持續經營業務收入	1,607,557	1,600,741	0.43%
毛利	500,595	445,448	12.38%
除所得稅前利潤	178,555	176,751	1.02%
本公司擁有人應佔利潤	119,448	109,184	9.40%
非控股權益應佔利潤	(46,364)	(39,725)	16.71%
期間利潤	73,084	69,459	5.22%

	於2022年 6月30日 人民幣千元		
	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月30日 人民幣千元	變動 %
資產及負債			
非流動資產	9,512,550	8,986,847	5.85%
流動資產	13,048,014	12,320,873	5.90%
流動負債	9,142,812	9,128,049	0.16%
流動資產淨值	3,905,202	3,192,824	22.31%
總資產減流動負債	13,417,752	12,179,671	10.17%
總權益	8,409,310	8,505,323	-1.13%
非流動負債	5,008,442	3,674,348	36.31%
總權益及非流動負債	13,417,752	12,179,671	10.17%



主席報告書

2022年是中電光谷實現轉型升級的關鍵之年。面對複雜嚴峻的國內外形勢和風險挑戰，中電光谷行遠自邇，篤行不怠，以「中國電子加快構建國家網信產業核心力量和組織平台」的戰略目標為引領，加大數字化「資源共享平台」建設，豐富「一體兩翼」業務格局內涵，以「創新」為根本動力，戮力同心、踔厲奮發，2022年上半年，中電光谷呈現出「穩經營、提質量」，基本面穩中向好的發展態勢。

業務轉型優勢凸顯，經營指標穩健增長

近年來，行業深刻變革、競爭加劇、利潤下行，多家行業頭部公司盲目擴張導致爆雷。2022年上半年，於疫情反覆之際，中電光谷穩紮穩打，「一體兩翼」業務格局穩健發展，有效應對行業困局，轉型優勢凸顯。上半年，公司實現新增簽約額為人民幣20.63億元，同比增長30%；其中，創新探索的「P+EPC+O」業務發展勢頭良好，新增簽約額為人民幣8.54億元。公司實現銷售回款為人民幣19.67億元，同比增長12.8%；實現收入為人民幣16.08億元，同比增長0.4%。公司整體經營情況持續向好，抗風險能力逐漸增強。

加強風險管控能力，提高經營決策水平

2022年上半年，中電光谷進一步梳理風險源頭，加強風險識別、風險評估和風險防控的動態管理，著力提高風險管控的有效性。公司從風控管理源頭切入，壓實各層級管理人員責任，動員全員參與「風控制度整改」，並提出「三年一更新」的制度整改要求，將風控工作體系化、常態化。中電光谷已新增、優化10餘項管理制度，進一步細化了各項管理工作的落地執程序，整體提高了公司風險管理水平，為經營管理層的有效決策提供了有力支撐和制度保障。

加快數字化轉型升級，努力實現高質量發展

2022年上半年，中電光谷全面落實數字化轉型升級戰略，持續提升數字化建設能力，進一步擴大數字化要素覆蓋面，打通經營與服務各板塊業務鏈條；重視知識共享，將知識價值、創意價值數字化；不斷完善數據的採集、儲存、分析、應用全流程，整合優勢資源，實現數字要素數字化再造功能，發揮乘數效應，形成數字化合力。利用「產品化思維」培育數字化新動能，效果顯著，意義深遠，既是經營決策提質增效的加速器，也是中電光谷實現高質量發展的有力抓手。

臻於至善，敦行致遠

2022年下半年，國內外經濟形勢依然嚴峻複雜，中電光谷將繼續保持前瞻性的戰略思維，堅持「守正創新、敢為人先」的創新發展戰略，堅守戰略定力，凝聚各方合力，培育核心能力，從容應對變局，持續貢獻中電光谷智慧和力量，引領行業發展，貢獻更多社會價值。

董事長
劉桂林

中國·武漢·2022年8月25日



管理層討論與分析

審閱財務資料

本公司之獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已根據國際審閱準則第2410號－《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》對截至2022年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料進行審閱。

2022年上半年度摘要

2022年是實現「十四五」規劃目標的加速升級年，本集團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」業務格局，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。

截至2022年6月30日止六個月，本集團實現新增簽約額人民幣2,062.8百萬元，相比上年同期增長30.0%，其中，「P+EPC+O」業務實現新增簽約額人民幣854.0百萬元，園區運營業務發展勢頭良好；實現銷售回款人民幣1,967.0百萬元，相比上年同期增長12.8%。

截至2022年6月30日止六個月，實現收入為人民幣1,607.6百萬元，相比上年同期增長0.4%；實現持續溢利，期間利潤為人民幣73.1百萬元，相比上年同期增長5.2%。上述經營指標較好的體現了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，抗風險能力持續增強。

本集團實現的收入中，園區運營服務收入為人民幣1,178.3百萬元，佔總額的73.3%，進一步凸顯了本公司以產業園綜合運營業務為主體的戰略發展格局。

於2022年6月30日，本集團總銀行借款為人民幣6,569.1百萬元。報告期間內，本集團獲得三年期銀團貸款，金額為人民幣1,260.0百萬元，將用於逐步替換部分短期貸款，優化負債結構。此外，咸陽西部智谷項目通過了20年期人民幣429.0百萬元政府專項債的評審。受惠於融資結構調整等因素，報告期間內平均借貸成本由2021年年末的5.2%調減至5.0%。

於2022年6月30日，本集團在多個城市擁有優質產業園用地儲備約731.0萬平方米，主要為位於成都、長沙、上海、青島、重慶等城市的優質產業園用地。

業務回顧

截至2022年6月30日止，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(包括產業園銷售)；(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6月30日止六個月			
	2022年		2021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	1,178,281	73.3%	909,736	56.8%
設計與建造服務	458,144	28.5%	289,034	18.1%
物業管理服務	373,616	23.2%	369,991	23.1%
園區物業租賃	139,416	8.7%	114,714	7.2%
能源服務	76,284	4.7%	27,729	1.7%
園區餐飲及酒店服務	54,645	3.4%	47,723	3.0%
其他	76,176	4.8%	60,545	3.7%
園區開發服務	429,276	26.7%	691,005	43.2%
總計	1,607,557	100.0%	1,600,741	100.0%

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。

本集團充分發揮產業園區的場景優勢，通過數字園區系統的推廣和應用探索數字城市建設新的路徑和力量。OVU數字園區系統從園區運營的實際需求出發，充分發揮傳統智能化工程的「物聯網」價值，以企業服務為核心，融合新一代信息技術，通過「軟件+硬件+運營」三位一體的數字化運營，為企業提供全生命週期服務，推動中小微企業的經營發展與數字化升級，逐步形成的跨園區的產業服務互聯網平台。

報告期間內，本集團為各地政府平台公司和大型企業的重點項目提供規劃諮詢、EPC（設計採購建造）、物業管理、區域能源等綜合運營服務，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收入為人民幣1,178.3百萬元，相比2021年同期增長29.5%。

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結果並達成「多規合一」的規劃目標。基於各地政府謀求產業升級與區域經濟高質量發展，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。

報告期間內，本集團設計與建造服務收入為人民幣458.1百萬元，較2021年同期增長58.5%。報告期間內，本公司組建的多個無邊界工作小組，借助「目標與關鍵結果」的管理方法「以終為始」，新增簽約洪澤生態示範園、洪澤標準化廠房二期等項目，簽約金額為人民幣854.0百萬元。

物業管理服務

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、能力專業化團隊，為家庭住戶及園區企業提供不動產服務、基礎設施服務、大數據服務、生活配套服務。同時，本集團積極整合資源，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、武漢楚衛防線保安服務有限公司、中電光谷產業運營服務（湖北）有限公司、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。

報告期間內，本集團的物業管理服務收入為人民幣373.6百萬元，較2021年同期增長1.0%。2022年6月底，麗島物業管理物業面積高達2,509萬平方米，相比去年增加17萬平方米，增長0.7%，其中企業客戶服務面積佔比67.1%。麗島物業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本集團外辦公樓項目。報告期間內，本集團新增簽約三峽集團辦公樓項目、武漢科投、菜鳥物流園等項目，金額為人民幣23.4百萬元。未來，麗島物業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

報告期間內，受惠於本集團完善的園區綜合運營服務體系，園區租賃業務實現穩步上行，平均出租率保持為可出租物業的78.3%，截止2022年6月30日，已出租物業總面積59.8萬平方米，實現收入人民幣139.4百萬元，較2021年同期增長21.5%，與園區開發業務形成合力，達到較好的產業聚集效應。

1. 自持物業租賃

報告期間內，本集團自持優質物業的面積達到41.1萬平方米，出租率達到76.5%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。

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。報告期間內，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，加強營銷力度，提升出租率；同時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，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。報告期間內，孵化器與共享辦公業務實現營業收入為人民幣50.9百萬元，平均出租率達到82.4%以上。

OVU創客星在北京、上海、深圳、武漢、成都、西安、長沙、合肥等20個凝聚創新力量的特色城市，共建設運營37個站點，創新創業空間面積達40.0萬平方米，引入人力資源、法務、財務、營銷推廣等各類服務商160餘家，服務美團單車、奇虎360、惠普中國、嚶哩嚶哩、慧聯無限、火花思維等創新創業團隊1,500餘家，集聚各類創新創業者達8萬餘人。截至2022年6月30日，OVU創客星已成功運營並申報榮獲19個國家級產業空間的授牌，包括：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。獲國家發展及改革委員會（「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40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，為入駐企業提供全生命週期成長服務。

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，報告期間內，中電節能新增簽約新世界中心A座能源服務合同、鹽城能源應用產業園項目，金額約人民幣54.6百萬元。報告期間內，本集團的能源服務收入為人民幣76.3百萬元，較2021年同期增長175.1%。

中電節能秉承「綠色構築多贏」的發展理念，堅持以運營為核心，積極構建以節能技術研發、節能智控服務、合同能源管理、機電工程業務、新型節能材料為重點的「1+N」DHC產業生態體系，統籌DHC設計、建設全過程，創新實踐了「全產業鏈、全生命周期」服務模式，可為公共建築提供多樣化區域能源服務整體解決方案。截至2022年6月30日止，中電節能擁有40餘項DHC相關專利，能源服務面積突破1,200萬平方米。

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」）自創立超過10年來，積累了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，現階段每天同時為18萬餘人提供餐飲服務。

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深挖潛力、降本增效。

報告期間內，團體餐飲及酒店服務實現收入為人民幣54.6百萬元，相比2021年同期增長14.5%。

園區開發服務

報告期間內，本集團園區開發服務收入為人民幣429.3百萬元，較2021年同期下降37.9%，結轉收入面積7.4萬平方米。

截至2022年6月30日止六個月已出售及交付的項目包括：

已出售及交付物業	截至6月30日止六個月					
	2022年			2021年		
	收入	已出售及 交付建築面積	入賬平均售價 每平方米人民 幣元	收入	已出售及 交付建築面積	入賬平均售價 每平方米人民 幣元
人民幣千元	平方米	幣元	人民幣千元	平方米	幣元	
南方區域	43,777	6,586	6,647	130,559	19,936	6,549
北方區域	44,615	9,714	4,593	174,550	37,584	4,644
青島光谷聯合發展有限公司(「青島公司」)	95,353	12,238	7,792	176,654	18,480	9,559
合肥光谷聯合發展有限公司(「合肥公司」)	128,041	15,619	8,198	84,035	10,053	8,359
武漢數字產業園發展有限公司(「蔡甸公司」)	56,298	14,511	3,880	-	-	-
上海華悅投資發展有限公司(「上海公司」)	20,637	1,734	11,900	75,289	6,339	11,877
其他	40,555	13,495	3,005	49,918	10,540	4,736
合計	429,276	73,897	5,809	691,005	102,932	6,713

園區開發服務

報告期間內，本集團園區開發服務收入貢獻前三名主要來自於合肥、青島、蔡甸，其中，合肥公司致力於打造區域級金融產業資源共享平台，形成了產業集聚、要素暢通、功能完善的產業生態，成為合肥市產業園新標桿，報告期間內，新增引入安徽黑土媽媽食品科技有限公司、合肥帥德康網絡科技有限公司等28家客戶，簽約金額為人民幣102.5百萬元，實現銷售收入人民幣128.0百萬元，佔園區開發服務收入的29.8%；青島公司立足青島市及西海岸新區產業轉型升級需求，已成功打造成為新區企業數量最多、產業集聚度最高的藍色高新產業集群，並加速帶動區域內其他傳統產業和實體經濟轉型升級、融合創新，在加快推動區域新舊能動轉化、雙招雙引等方面取得了顯著成果。報告期間內，新增引入新綠電子(青島)有限公司、青島建國工程檢測有限公司等12家客戶，簽約金額為人民幣96.1百萬元，實現銷售收入為人民幣95.4百萬元，佔園區開發服務收入的22.2%；蔡甸公司重點圍繞智能製造、新能源與智能網聯汽車及電子信息三大產業，引進、培育超過50家數字化製造優勢企業，為企業打造智能產業、數字營運及技術服務充分融合的國際性產業園區，報告期間內，新增引入武漢聯鎮科技有限公司、武漢威利佳汽車配件有限公司等4家客戶入園，簽約金額為人民幣120.2百萬元，實現銷售收入為人民幣56.3百萬元，佔園區開發服務收入的13.1%。

報告期間內，貢獻本集團產業園銷售收入的城市達到12個、項目達到13個。由此可見，本集團在全國其他重要城市的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，確保產業園銷售收入年度目標的實現。

產業園銷售項目概覽

報告期間內，本集團實現產業園銷售簽約面積17.3萬平方米，達到去年同期水平的80.2%，實現產業園銷售簽約合同額人民幣1,026.5百萬元，達到去年同期水平的72.3%。

截至2022年6月30日止六個月本集團產業園銷售簽約金額及簽約面積詳情：

城市及項目	簽約金額 (人民幣千元)		簽約面積 (平方米)	
	截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年	2022年	2021年
南方區域	110,910	276,931	21,400	39,660
北方區域	281,550	210,975	58,200	49,903
青島公司	96,080	247,172	10,621	24,625
合肥公司	102,520	204,323	11,200	21,351
蔡甸公司	120,160	187,352	28,400	42,246
上海公司	68,510	160,295	5,100	12,035
武漢公司	145,010	54,544	12,800	5,853
湖北科技企業加速器有限公司(「鄂州公司」)	48,280	32,007	11,200	8,256
其他	53,430	47,047	14,000	11,776
合計	1,026,450	1,420,646	172,921	215,705

產業園開發與竣工情況

報告期間內，產業園區新開工面積合計22.8萬平方米，新竣工面積合計27.7萬平方米。在建面積於2022年6月30日止合計共約145.1萬平方米。

產業園用地儲備

報告期間內，本集團擁有武漢、上海、青島、長沙、成都、合肥、瀋陽、重慶、西安、溫州、洛陽、鄂州、黃石、黃岡、澄邁(海南)、珠海、寧波等多個城市的優質產業園用地儲備約731.0萬平方米，為「十四五」期間產業園業務規模的穩步增長，發揮好「壓艙石」作用奠定基礎。

產業園用地儲備表

截至2022年6月30日止之產業園用地儲備總覽：

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%	160,617
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%	187,009
6	麗島2046	武漢	湖北省武漢市雄楚大道175號	住宅	100%	461
7	其他	武漢	不適用	住宅	100%	14,612
8	青島光谷軟件園	青島	山東省青島市嶗山路396號	工業	100%	134,121
9	青島中電信息港	青島	山東省青島市嶗山路以東、江山路以西、開發區一中以南	工業	100%	130,244
10	青島研創中心	青島	山東省青島市嶗山路以東、江山路以西、開發區一中以南	工業/住宅	100%	67,277
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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%	27,359
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	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%	233,733

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)
18	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
19	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%	16,313
20	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%	288,975
21	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%	171,839
22	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%	184,583
23	上海中電信息港	上海	松江區松江工業園101街坊114/1丘	科研	100%	204,635
24	成都芯谷	成都	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
25	宜昌中電網信園	宜昌	湖北省宜昌市點軍區電子資訊產業園團結路與天臺路 交匯處	工業	100%	81,275
26	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%	41,223
27	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%	377,445
28	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%	240,945
29	天津中電科創園	天津	天津市高新區華苑科技園	商業	80%	111,955
30	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
31	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%	108,016
32	重慶中電光谷科技城	重慶	重慶市沙坪壩區西永AI組團	工業	100%	100,676
33	中電西部智造園	重慶	重慶市北碚區蔡家崗	工業	100%	65,600
34	長沙星沙數智園	長沙	湖北省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
35	綿陽中電光谷科技城	綿陽	四川省綿陽市國家級高新技術產業開發區	工業	100%	134,551
36	中國電子東部智谷	南通	江蘇省南通市崇川經濟開發區	工業	70%	291,528
37	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
38	海南生態軟體園	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	工業/商業/住宅/科教	10%	1,430,159
39	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%	946,468
合計						7,310,208

產業投資

由旗下中電光谷(深圳)產業發展有限公司投資的深圳華大北斗科技有限公司(「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。報告期間內，華大北斗引入中電科核心技術研發股權投資基金(北京)合夥企業(有限合夥)、揚州乾益投資合夥企業(有限合夥)等投資者完成C-2輪融資，投前估值人民幣4,000.0百萬元。本輪增資完成後，本集團持股比例相應調整為9.2%。

由旗下武漢光谷聯合及全資投資的OVU產業基金共同投資的武漢慧聯無限科技有限公司(「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。截止本報告日，慧聯無限正在開展C+輪融資，報告期間內估值保持穩定。

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2022年6月30日止，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。2022年上半年，零度資本圍繞信創產業，專門組建人民幣100.0百萬元的天津華航基金，並與中國軟件與技術服務股份有限公司和中電電信軟件有限公司共同向國內分布式數據庫的頭部企業—貴州易鯨捷信息技術有限公司投資人民幣390.0百萬元。

本集團聯合中金資本運營有限公司等共同成立的中電中金(廈門)電子產業私募股權投資管理有限公司，負責組建和管理中電中金(廈門)智能產業股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「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。2022年上半年，中電中金基金新增上海易立德信息技術股份有限公司、廈門特儀科技有限2個投資項目，新增投資額人民幣99.9百萬元，行業覆蓋智能電表芯片、MEMS傳感器、VR、工程機械器件、通信設備以及網絡安全設備等。

產業投資業務協同支撐園區運營和園區開發業務，形成資本的賦能作用更加顯著。



期後重大事項

自報告期末至本報告日，本集團並無可能對本集團財務狀況和經營產生重大影響的期後重大事項或其他承諾。

未來展望

關注宏觀經濟政策，充分調動一切因素，全面實現年度預算目標

中共中央政治局會議明確指出，國家的貨幣政策要繼續保持適當寬鬆、合理寬裕，要新設貨幣增量工具，加大基建投資力度。而專業化的產業園區建設，作為產業基礎設施項目，越來越被政府看重。總體上，宏觀經濟政策導向與我們大力推行的園區綜合運營專業化模式高度契合，有利於公司在經濟復甦過程中迎難而上。下半年，我們會進一步堅定戰略自信，錨定年度經營目標，發揮敢闖敢幹精神，堅持理性投資原則，充分調動一切積極因素，全力抓好開發項目的關鍵客戶成交，全力推進綜合運營業務開工建設。

深化綜合運營業務，力爭新增人民幣30億元的園區綜合運營業務合同額

下半年，我們將系統實現保定、洛陽、昆明等地園區諮詢業務的落地；拓展與相關企業簽署戰略合作協議，與具有未來產業優勢的企業聯手，形成一種新的產業組織；同時紮實推進洪澤項目、呼蘭項目、陽光智谷項目、宜昌江南科創園、寧波創智科學城等地（「P+EPC+O」）項目的實施和招商工作。

強化「三大」跨區域城市協同招商機制建設，並聯合地方政府組織特色招商活動，擴大品牌影響力

武漢、深圳、上海三大跨區域產業合作中心下半年要強化招商機制建設，做好人員配置計劃和資金支持計劃，力爭下半年達成5至7個跨區域協同招商項目。有條件的城市可以組織有特色的跨區域招商活動，以活動促工作、謀未來。

進一步加強資金集中管理工作，實現資金統籌調配

鑒於當前宏觀實體經濟受疫情防控影響較大，為防範公司經營風險，2022年下半年，本集團將採取多種措施，加大應收賬款催收；同時，加強資金集中管理，通過資金統籌管理降低財務費用，提高資金使用效率。

財務回顧

收入

於報告期間內，本集團的收入約為人民幣1,607.6百萬元，與2021年同期相比上漲0.4%。下表載列本集團按經營分部劃分的收入：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021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	1,178,281	73.3%	909,736	56.8%
設計與建造服務	458,144	28.5%	289,034	18.1%
物業管理服務	373,616	23.2%	369,991	23.1%
園區物業租賃	139,416	8.7%	114,714	7.2%
能源服務	76,284	4.7%	27,729	1.7%
園區餐飲及酒店服務	54,645	3.4%	47,723	3.0%
其他	76,176	4.8%	60,545	3.7%
園區開發服務	429,276	26.7%	691,005	43.2%
總計	1,607,557	100.0%	1,600,741	100.0%

銷售成本

銷售成本主要包括(i)有關本集團的園區開發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);及(ii)產業園運營服務成本。

於報告期間內，本集團的銷售成本為人民幣1,107.0百萬元，較2021年同期減少人民幣48.3百萬元，下降4.2%。截止2021年6月30日及2022年6月30日止，本集團的銷售成本分別約佔本集團收入的68.9%和72.2%。

毛利及毛利率

於報告期間內，本集團整體毛利為人民幣500.6百萬元，較2021年同期增加人民幣55.1百萬元。整體毛利率為31.1%，相比2021年同期毛利率27.8%上漲3.3%，其中，園區開發業務、園區運營業務毛利率均較上年同期，實現不同程度的增長。

其他收入及收益／(虧損)－淨額

於報告期間內，本集團其他收入及收益／(虧損)－淨額為淨收益人民幣75.7百萬元，較2021年同期減少人民幣50.8百萬元，主要是2021年同期處置華大北斗4.33%股權及股權稀釋確認投資收益人民幣74.5百萬元。

銷售及分銷開支

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

於報告期間內，本集團的銷售及分銷開支為人民幣73.5百萬元，較2021年同期增加人民幣10.2百萬元，主要是銷售代理費、中介服務費等銷售及分銷開支增長。

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。

於報告期間內，本集團的行政開支為人民幣193.1百萬元，較2021年同期減少人民幣26.7百萬元，主要是報告期間內，本集團主動加強行政開支管控。

投資物業公允價值變動

於報告期間內，本集團的投資物業公允價值收益為人民幣62.0百萬元，較2021年同期增加人民幣24.6百萬元，主要由於本報告期間投資性物業面積增加。

所得稅開支

於報告期間內，本集團所得稅開支為人民幣105.5百萬元，較2021年同期減少人民幣1.8百萬元，主要因為：(i)中國土地增值稅增加人民幣19.9百萬元；及(ii)中國企業所得稅開支減少人民幣21.7百萬元。

報告期間利潤

由於上述原因，於報告期間內，本集團擁有人應佔利潤為人民幣119.4百萬元，較2021年同期上漲9.4%。

財務狀況

開發中物業

本集團的開發中物業的賬面值由2021年12月31日的人民幣3,904.6百萬元增加人民幣821.8百萬元至2022年6月30日的人人民幣4,726.4百萬元，主要由於本集團本報告期間在建物業相比2021年增加。

持有待售竣工物業

本集團的持有待售竣工物業的賬面值由2021年12月31日的人民幣2,707.3百萬元增加人民幣71.5百萬元至2022年6月30日的人人民幣2,778.8百萬元，主要由於本集團本報告期間項目竣工備案轉入的金額大於銷售結轉成本的金額。

貿易及其他應收款項

本集團的貿易及其他應收款項自2021年12月31日的人人民幣2,356.7百萬元增加人民幣184.4百萬元，至2022年6月30日的人人民幣2,541.1百萬元，主要來自出售物業的貿易應收款項增加。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項自2021年12月31日的人人民幣4,532.3百萬元減少人民幣37.7百萬元，至2022年6月30日的人人民幣4,494.6百萬元，主要因為本集團2022年上半年工程款的結算，導致相應應付工程款減少。

流動資金及資本來源

本集團的現金主要用於支付就園區開發產生的建築成本、土地成本、基建成本及財務成本、償還債務及撥支營運資金及一般經常性開支，本集團的現金流入主要來自預售及銷售旗下物業所得的現金以及銀行貸款及其他借款所得款項。

2022年上半年，本集團經營活動現金淨流出為人民幣638.1百萬元，主要是新增土地儲備及項目建設支出。

2022年上半年，本集團來自融資活動的現金淨流入為人民幣936.7百萬元，主要是用於補充流動資金及下半年替換部分短期借款。

主要財務比率

流動比率

本集團的流動比率（總流動資產除以總流動負債）由2021年12月31日的1.35上漲至2022年6月30日的1.43，主要是由於本報告期間本集團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，即淨負債（總借款減去不包含建設預售物業監察賬戶的現金總額）除以淨負債及總權益之和，由2021年12月31日的27.2%增長至2022年6月30日的32.6%。該比率仍在風險可控範圍。

債項

本集團尚未償還債項總額由2021年12月31日的人民幣5,360.1百萬元增加人民幣1,823.7百萬元，至2022年6月30日的人人民幣7,183.8百萬元。

或然負債

本集團為客戶於中國境內銀行辦理的按揭貸款提供擔保，以便彼等購買本集團的預售物業。

於2021年12月31日及2022年6月30日，有關預售物業客戶按揭貸款的尚未解除擔保分別約為人民幣463.4百萬元及人民幣553.8百萬元。

流動資產淨值

本集團的流動資產主要包括開發中物業、持有待售竣工物業、貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物。本集團的流動資產總值於2022年6月30日約人民幣13,048.0百萬元，於2021年12月31日則為人民幣12,320.9百萬元。

於2021年12月31日及2022年6月30日，本集團的現金及現金等價物總額分別約人民幣2,155.1百萬元及人民幣2,485.7百萬元。本集團主要透過內部產生現金流量，即主要為預售及銷售其物業所得的現金以及銀行貸款及其他借款所得的現金為其開支撥資。

本集團的流動負債主要包括貿易及其他應付款項、銀行及其他借款以及即期稅項負債。貿易及其他應付款項指與其開發活動相關的成本。本集團的流動負債總額於2022年6月30日約人民幣9,142.8百萬元，於2021年12月31日則為人民幣9,128.0百萬元。

於2022年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣3,905.2百萬元，於2021年12月31日則為人民幣3,192.8百萬元。本集團的流動資產淨值增加，主要由於本報告期間本集團在建物業較2021年增加，流動資產增加大於流動負債增加。

資本開支及資本承擔

於報告期間內，本集團的資本開支為人民幣6.9百萬元。本集團的資本開支主要有關購置物業、廠房及設備以及購買無形資產的開支。

於2022年6月30日，本集團有關物業開發開支及投資的未付承擔為人民幣919.7百萬元。

本集團估計，資本開支及資本承擔將會隨業務及營運持續擴充而進一步增加。本集團預計該等資本開支及資本承擔將主要以銀行借款及經營活動所得現金流量撥支。在必要時本集團可按可接納的條款籌措額外資金。



僱員

截至2022年6月30日，本集團聘有7,556名全職僱員。於報告期間內，本集團的員工成本約為人民幣391.3百萬元，相比去年同期增加人民幣51.4百萬元，主要是本期本集團子公司規模增加。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。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16.0%至20.0%。地方政府機關承擔應付予退休僱員的全部養老金責任。當僱員於其有權全數享有供款利益前退出該計劃，其被沒收之供款將不會用作減少本集團對法定供款養老金計劃的供款。

員工培訓與發展

我們倡導「讓學習成為一種工作方式」，尊重每一位員工的自我發展與職業規劃。立足建設與發展紮實的人力資源，我們構建了科學的人才培養體系與員工發展機制，按照培訓對象和培訓目的的不同，化分為新員工培訓、光谷之星培訓、部門崗位培訓、專業專題培訓、後備幹部集訓、管理人員集訓、外派培訓和網絡培訓七個主要類別。通過分層級的專項培訓體系，我們對員工進行具有針對性、個性化的培訓，幫助員工快速學習崗位所需技能，結合個人發展規劃實現成長。

資產抵押

於2022年6月30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7,020.8百萬元的資產抵押，其中包括投資物業、待售開發中物業、持有待售竣工物業及物業、廠房及設備及受限制現金。

市場風險

本集團在日常業務過程中承受市場風險，主要為信貸、流動資金、利率及貨幣風險。

流動資金風險

本集團會持續檢討自身的流動資金狀況，包括預期現金流量、旗下各物業項目的銷售／預售業績、貸款到期日及已規劃物業開發項目的進度。

利率風險

本集團承受利率風險，主要乃關於本集團的銀行貸款及其他借款，其於截至2022年6月30日的尚未償還金額為人民幣6,596.1百萬元。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。利率攀升可能增加本集團的融資成本。利率波動亦可能導致本集團的債務責任的公允價值大幅波動。本集團現時並無進行任何對沖活動管理利率風險。

外匯風險

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

信貸風險

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



董事會報告

董事會欣然提呈其報告及本集團截至2022年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

中期股息

董事會不建議派付於報告期間之任何中期股息。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何證券。

董事

於報告期及直至本中期報告日期的董事為：

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

獨立非執行董事

齊民先生

邱洪生先生

陳清霞女士(於2022年8月1日辭任獨立非執行董事)

齊良先生(於2022年8月1日獲委任為獨立非執行董事)

執行董事

黃立平先生(行政總裁)

董事資料更改

張傑先生於2022年1月卸任中國人民政治協商會議第七屆三亞市委員會委員。

董事購買股份或債券的權利

於報告期間內，概無授予任何董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女通過購買股份或本公司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2022年6月30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)記錄於根據證券及期貨條例第352條須予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：

於本公司的權益

董事姓名	權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	概約持股百分比 ⁽²⁾
黃立平先生	受控制法團權益	1,904,188,000 ⁽³⁾	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於2022年6月30日發行的股份總數7,574,352,000計算。
- (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2022年6月30日，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其相關法團的股份、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。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2022年6月30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（並非董事或本公司最高行政人員）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 ⁽¹⁾	概約持股百分比 ⁽²⁾
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 ⁽³⁾	33.67%
AAA Finance	實益持有人	1,784,188,000 ⁽⁴⁾	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 ⁽⁵⁾	6.34%

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於2022年6月30日發行的股份總數7,574,352,000計算。
- (3) 該等股份由中電國際信息服務持有。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為本公司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。

除上文所披露者外，於2022年6月30日，概無任何人士（並非董事或本公司最高行政人員）知會本公司其於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄的本公司股份或相關股份中擁有5%或以上的權益或淡倉。

企業管治

本公司認為，維持高水平的企業管治是開展有效管理及成功實現業務增長的基礎。本公司致力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。

本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）的原則及守則條文，作為本公司企業管治常規之基礎。於報告期間內，本公司一直遵守上市規則附錄十四載列之企業管治守則的原則及所有守則條文。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為有關董事進行本公司證券交易的行為守則。

經向所有董事作出具體查詢後確認，彼等於報告期間內一直遵守標準守則所載的標準。

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團在中國內地及香港合共有7,556名僱員。於截至2022年6月30日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣391.3百萬元。

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个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。

審核委員會審閱中期業績

審核委員會已連同管理層及獨立核數師審閱本集團所採納的會計原則及政策以及截至2022年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

代表董事會
中電光谷聯合控股有限公司
董事長
劉桂林

中國，武漢
2022年8月25日



中期財務資料審閱報告



致中電光谷聯合控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第32頁至第67頁的中期財務資料，此中期財務資料包括中電光谷聯合控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2022年6月30日的中期簡明合併財務狀況表與截至該日止六個月期間的中期簡明合併損益表、中期簡明合併全面收益表、中期簡明合併權益變動表和中期簡明合併現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及國際會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，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。

審閱範圍

我們已根據國際審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據國際審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據國際會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2022年8月25日

中期簡明合併損益表

未經審核
截至6月30日止六個月

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	6	1,607,557	1,600,741
銷售成本		(1,106,962)	(1,155,293)
毛利		500,595	445,448
其他收入及其他收益－淨額	7	75,740	126,566
銷售及分銷開支		(73,507)	(63,349)
行政開支		(193,066)	(219,731)
其他開支		(465)	(1,696)
財務及合約資產減值虧損淨額		(38,795)	(14,949)
投資物業公允價值變動前之經營利潤		270,502	272,289
投資物業公允價值收益	13	61,960	37,383
投資物業公允價值變動後之經營利潤		332,462	309,672
財務收入	8	57,425	31,161
財務成本	8	(135,242)	(104,602)
財務成本淨額		(77,817)	(73,441)
分佔聯營公司虧損	14	(118,933)	(65,044)
分佔合營企業利潤	15	42,843	5,564
除所得稅前利潤		178,555	176,751
所得稅開支	9	(105,471)	(107,292)
		73,084	69,459
以下各方應佔利潤：			
－本公司擁有人		119,448	109,184
－非控股權益		(46,364)	(39,725)
期間利潤		73,084	69,459
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	11	1.58	1.44

上述中期簡明合併損益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明合併全面收益表

未經審核
截至6月30日止六個月

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期間利潤	73,084	69,459
其他全面收益	-	-
其後或會重新分類至損益的項目：		
— 匯兌差額	(2,279)	1,451
期間其他全面收益，除稅後	(2,279)	1,451
期間全面收益總額	70,805	70,910
以下各方應佔：		
— 本公司擁有人	117,169	110,635
— 非控股權益	(46,364)	(39,725)
期間全面收益總額	70,805	70,910

上述中期簡明合併全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明合併財務狀況表

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	429,152	426,200
使用權資產		97,348	98,063
投資物業	13	5,359,566	5,091,625
無形資產		55,508	57,442
於聯營公司之投資	14	1,860,666	1,963,666
於合營企業之投資	15	205,807	161,956
透過損益按公允價值計量之財務資產	5	693,209	693,237
透過全面收益按公允價值計量之財務資產－流動	5	6,250	–
貿易及其他應收款項	9	732,413	414,731
遞延所得稅資產		72,631	79,927
		9,512,550	8,986,847
流動資產			
開發中物業	16	4,726,436	3,904,555
持有待售竣工物業	17	2,778,845	2,707,251
存貨	18	74,610	91,187
貿易及其他應收款項	19	1,808,654	1,941,971
預付所得稅		186,800	111,867
透過損益按公允價值計量之財務資產	5	18,723	194,974
合約資產	22	763,769	920,085
原始期限超過三個月之銀行存款		8,632	56,300
受限制現金	20	195,806	237,547
現金及現金等價物	21	2,485,739	2,155,136
		13,048,014	12,320,873
流動負債			
合約負債	22	695,312	507,875
貿易及其他應付款項	23	4,494,572	4,532,253
公司債券	24	–	258,097
銀行及其他借款	25	3,360,175	3,117,511
租賃負債		85,650	82,992
即期所得稅負債		422,081	551,338
遞延收益之流動部份		85,022	77,983
		9,142,812	9,128,049
流動資產淨值		3,905,202	3,192,824
資產總值減流動負債		13,417,752	12,179,671

中期簡明合併財務狀況表（續）

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行及其他借款	25	3,208,971	1,984,469
租賃負債		529,037	479,399
遞延所得稅負債		505,240	508,633
遞延收益之非流動部分		765,194	701,847
		5,008,442	3,674,348
資產淨值		8,409,310	8,505,323
權益			
股本	26	623,048	623,048
庫存股	26	(121,056)	(121,056)
儲備		2,783,765	2,947,927
保留盈利		4,060,953	3,941,505
本公司擁有人應佔權益總額		7,346,710	7,391,424
非控股權益		1,062,600	1,113,899
權益總額		8,409,310	8,505,323
權益總額及非流動負債		13,417,752	12,179,671

上述中期簡明合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

董事會於2022年8月25日批准第32頁至第67頁的中期簡明財務資料，並由以下董事代表董事會簽署。

黃立平
董事

胡斌
董事

中期簡明合併權益變動表

附註	本公司擁有人應佔												
	物業										總計	非控股權益	總權益
	股本	庫存股	股份溢價	匯兌儲備	重估儲備	法定儲備	其他儲備	儲備總額	保留盈利	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2022年年1月1日	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	
截至2022年年6月30日止期間之 全面收益總額	-	-	-	(2,279)	-	-	-	(2,279)	119,448	117,169	(46,364)	70,805	
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,354	1,354	
股息	-	-	(161,883)	-	-	-	-	(161,883)	-	(161,883)	(3,807)	(165,690)	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,482)	(2,482)	
與擁有人進行之交易總額，直接 於權益確認	-	-	(161,883)	-	-	-	-	(161,883)	-	(161,883)	(4,935)	(166,818)	
於2022年6月30日之結餘	623,048	(121,056)	1,568,426	12,941	49,772	616,671	535,955	2,783,765	4,060,953	7,346,710	1,062,600	8,409,310	

中期簡明合併權益變動表（續）

	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
	附註	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	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		
於2021年1月1日		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
截至2021年年6月30日止期間之 全面收益總額		-	-	-	1,451	-	-	-	1,451	109,184	110,635	(39,725)	70,910
與控股權益進行之交易		-	-	-	-	-	-	(1,249)	(1,249)	-	(1,249)	(19,970)	(21,219)
非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	7,525	7,525	-	7,525	40,276	47,801
股息	10	-	-	(126,235)	-	-	-	-	(126,235)	-	(126,235)	(1,800)	(128,035)
與擁有人進行之交易總額，直接 於權益確認		-	-	(126,235)	-	-	-	6,276	(119,959)	-	(119,959)	18,506	(101,453)
於2021年6月30日之結餘		623,048	(121,056)	1,729,707	19,366	49,772	502,521	543,480	2,844,846	3,524,636	6,871,474	1,097,779	7,969,253

上述中期簡明合併權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明合併現金流量表

未經審核
截至6月30日止六個月

附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動所得現金流量		
經營所用現金	(331,776)	(86,227)
已付所得稅	(306,278)	(195,334)
經營活動所用現金流量		
(638,054)		
投資活動所得現金流量		
於聯營公司之投資 14	(14,973)	(102,982)
於合營企業之投資 15	(289)	(2,000)
購買物業、廠房及設備	(5,318)	(13,399)
出售物業、廠房及設備所得款項	1,749	6,245
購買無形資產	(1,614)	(284)
出售投資物業所得款項	–	2,193
出售透過損益按公允價值計量之財務資產所得款項	379,850	482,490
出售聯營公司投資所得款項	61	65,000
出售附屬公司淨現金流出	(1,704)	–
購買透過損益按公允價值計量之財務資產	(201,558)	(380,866)
購買透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產	(6,250)	–
給予關聯方及第三方之貸款	(194,620)	(29,809)
關聯方及第三方所償還貸款	22,668	36,577
已收利息	54,452	31,113
投資活動所得現金流量		
32,454		

中期簡明合併現金流量表（續）

未經審核
截至6月30日止六個月

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
非控股權益注資		1,354	294
支付予非控股權益的股息		(3,806)	(1,800)
收購非控股權益		–	(17,115)
銀行及其他借款所得款項		2,599,974	1,901,466
發行公司債券所得款項	24	–	350,000
償還銀行及其他借款		(1,132,808)	(1,193,327)
償還公司債券	24	(250,000)	(1,300,000)
償還應付關聯方貸款		(194)	–
應付關聯方貸款所得款項		4,248	–
償還應付第三方貸款		(120,000)	–
受限制現金減少／(增加)	20	41,741	(61,298)
原到期日超過三個月的銀行存款減少／(增加)		47,668	(10,146)
租金的本金成分及利息成分		(54,048)	(47,614)
已付利息		(197,428)	(139,477)
融資活動所得／(所用)現金流量		936,701	(519,017)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		331,101	(706,300)
於期初之現金及現金等價物		2,155,136	2,124,958
匯率變動的影響		(498)	(672)
於期末之現金及現金等價物		2,485,739	1,417,986

上述中期簡明合併現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

1 一般資料

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。於本報告日期，其註冊辦事處的地址為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司已在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，本中期財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。

中期財務資料已於2022年8月25日獲批准刊發，並已獲審閱，惟未獲審核。

2 編製基準

本中期財務資料乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料不包括年度財務報告通常載列的所有附註。因此，本報告應與根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及香港公司條例的披露要求編製的截至2021年12月31日止之年度財務報表，以及本公司於報告期間作出的任何公告一併閱讀。

3 會計政策

已採納的會計政策與先前財政年度及相應報告期間所採納者一致，惟下文所載採納之新訂及經修訂準則除外。

(a) 本集團採納之經修訂準則 – 2022年1月1日適用

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

採納該等經修訂準則並無對本中期財務資料造成任何重大影響。

3 會計政策(續)

(b) 以下為已頒佈惟並未就截至2022年12月31日止年度報告期間強制生效之會計準則及詮釋。

		於以下日期或之後開始之年度期間生效
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項	2023年1月1日
國際財務報告準則第17號	保險合約(新準則)	2023年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債分類	2023年1月1日
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)	會計政策的披露	2023年1月1日
國際會計準則第8號(修訂本)	會計預測的定義	2023年1月1日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間進行的資產銷售或注資	待定

4 判斷及估計

於編製中期財務資料時，管理層需要作出判斷、估計及假設，而此舉影響會計政策之應用及資產及負債、收入及開支之呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

於編製本中期簡明合併財務資料時，管理層就應用本集團會計政策所作的重大判斷及估計不確定性重要來源與截至2021年12月31日止年度之合併財務報表所用者相同。

5 財務風險管理及財務工具

(a) 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、公允價值利率風險及現金流量利率風險）、信貸風險及流動性風險。

中期財務資料並無載列年度財務報表內規定之所有財務風險管理資料及披露事項，並應與本集團於2021年12月31日之年度財務報表一併閱讀。

(b) 公允價值估算

下表以估值方法分析按公允價值列賬之金融工具。不同層級之定義如下：

- 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）。

5 財務風險管理及財務工具(續)

(b) 公允價值估算(續)

下表呈列本集團於2022年6月30日按公允價值計量之財務資產：

	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 ¹ 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	—	—	693,209	693,209
— 理財產品	—	—	18,723	18,723
	—	—	711,932	711,932
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產				
— 股權證券	—	—	6,250	6,250
	—	—	718,182	718,182

表呈列本集團於2021年6月30日按公允價值計量之財務資產：

	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

估值方法於期內並無變動。

5 財務風險管理及財務工具(續)

(b) 公允價值估算(續)

使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值(第三級)

透過損益按公允價值計量之
財務資產截至6月30日止六個月

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
於2021年12月31日之期初結餘	888,211	617,101
添置	201,558	380,866
公允價值變動	2,013	-
出售	(379,850)	(471,208)
於2022年6月30日之期末結餘	711,932	526,759
計入已確認的報告期末結餘應佔之未實現收益	-	-

透過其他全面收益按公允價值計量之
財務資產截至6月30日止六個月

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
於2021年12月31日之期初結餘	-	-
添置	6,250	-
公允價值變動	-	-
出售	-	-
於2022年6月30日之期末結餘	6,250	-

6 分部資料

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

於2022年6月30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、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。
- 園區開發服務：此分部開發及出售產業園區。
- 產業投資：此分部提供與各主題園區產業相關的產業投資業務。管理層認為，根據國際財務報告準則第8號，該分部截至2022年6月30日止六個月並非可呈報分部。

(a) 分部業績

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

分部間銷售的定價乃參照就同類訂單向外部人士收取的價格而釐定。

於期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。

6 分部資料(續)

(a) 分部業績(續)

截至2022年6月30日止六個月(未經審核)

	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
分部收入	1,724,190	429,276	–	2,153,466
— 於某一時間點確認	57,110	363,507	–	420,617
— 隨時間確認	1,667,080	65,769	–	1,732,849
分部間收入	(545,909)	–	–	(545,909)
來自外部客戶的收入	1,178,281	429,276	–	1,607,557
分部業績	220,877	82,892	–	303,769

截至2021年6月30日止六個月(未經審核)

	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
分部收入	1,394,786	761,357	–	2,156,143
— 於某一時間點確認	47,723	496,002	–	543,725
— 隨時間確認	1,347,063	265,355	–	1,612,418
分部間收入	(485,050)	(70,352)	–	(555,402)
來自外部客戶的收入	909,736	691,005	–	1,600,741
分部業績	130,079	112,929	70,320	313,328

6 分部資料(續)

(b) 分部收入與損益的對賬

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入		
分部收入	2,153,466	2,156,143
分部間收入抵銷	(545,909)	(555,402)
收入	1,607,557	1,600,741
利潤		
來自本集團外部客戶的分部業績	303,769	313,328
投資物業公允價值收益	61,960	37,383
分佔聯營公司虧損	(118,933)	(65,044)
分佔合營企業利潤	42,843	5,564
財務收入	57,425	31,161
財務成本	(135,242)	(104,602)
折舊及攤銷	(33,267)	(41,039)
所得稅開支	(105,471)	(107,292)
期間利潤	73,084	69,459

7 其他收入及其他收益－淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
出售聯營公司的收益	-	36,082
出售附屬公司的虧損	(132)	-
視作部分出售聯營公司投資的收益	-	38,373
政府補助金	50,023	26,925
出售透過損益按公允價值計量之財務資產的收益	2,013	11,282
附屬公司清盤(虧損)/收益	(2,865)	1,401
出售物業、廠房及設備的收益淨額	45	-
出售投資物業的收益	18,869	-
其他	7,787	12,503
	75,740	126,566

8 除所得稅前利潤

除所得稅前利潤乃經扣除／（計入）下列各項後得出：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
(a) 財務成本：		
財務收入：		
利息收入	55,894	27,751
理財產品收入	1,033	3,410
匯兌收益淨額	498	—
小計	57,425	31,161
財務成本：		
銀行及其他借款利息開支	(172,247)	(143,324)
租賃負債利息開支	(17,510)	(10,579)
資本化利息開支	54,515	49,301
小計	(135,242)	(104,602)
財務成本淨額	(77,817)	(73,441)

8 除所得稅前利潤(續)

未經審核		
截至6月30日止六個月		
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
(b) 員工成本：		
薪金、工資及其他福利	370,491	323,157
向界定供款退休計劃供款	20,845	16,814
	391,336	339,971

未經審核		
截至6月30日止六個月		
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
(c) 其他項目：		
折舊	29,595	37,975
攤銷	3,672	3,064
已售物業成本	270,949	446,705
建造及已售貨品成本	441,766	263,224
來自投資物業的租金收入	(163,409)	(115,802)

9 所得稅開支

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	54,239	76,943
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	47,846	27,987
	102,085	104,930
遞延所得稅	3,386	2,362
	105,471	107,292

(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。

由於本集團的香港附屬公司於期內並無賺取須繳納香港利得稅的任何收入，故並無就香港利得稅計提任何撥備(截至2021年6月30日止六個月：無)。

(ii) 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% (截至2021年6月30日止六個月：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。

(iii) 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。

10 股息

董事會不建議派發截至2022年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

11 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤人民幣119,448,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣109,184,000元)計算。截至2022年6月30日止六個月之普通股加權平均數(扣除庫存股)為約7,574,352,000股(截至2021年6月30日止六個月：7,574,352,000股)。

(b) 每股攤薄盈利

於截至2022年6月30日止六個月及截至2021年6月30日止六個月內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。

12 物業、廠房及設備

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期初	426,200	435,971
添置	34,985	13,409
因出售附屬公司而產生出售	(734)	—
出售	(1,704)	(6,245)
折舊	(29,595)	(37,975)
期末	429,152	405,160

所有樓宇均位於根據中期租約持有的中國土地。

13 投資物業

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期初	5,091,625	4,697,854
轉撥自持有待售竣工物業	76,776	40,991
轉撥自物業、廠房及設備	–	6,660
與新分租合約相關的添置	–	14,782
其他添置	201,105	147,916
公允價值收益	61,960	37,383
出售	(71,900)	(531)
轉撥至開發中物業	–	(155,703)
期末	5,359,566	4,789,352

投資物業包括多項向第三方出租的辦公室、廠房及商業配套。各項租賃均設有1年至20年的初步不可撤銷租期。

於轉撥日及2022年6月30日，本集團按公允價值列賬之投資物業已由獨立測量公司Cushman & Wakefield International Properties Advisers (「C&W」)重新估值。於截至2022年6月30日止期間，本公司就投資物業於期內合併損益表已確認總收益達人民幣61,960,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣37,383,000元)及有關遞延稅項人民幣15,490,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣9,346,000元)。

於2022年6月30日，除經營租賃所持有的物業權益(按採納國際財務報告準則第16號分類及入賬為投資物業)外，本集團賬面值為人民幣1,594,900,000元(2021年12月31日：人民幣1,431,570,000元)的若干其他投資物業並無房屋所有權證。本集團正申領相關房屋所有權證。

14 於聯營公司之投資

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期初	1,963,666	1,883,044
添置	14,973	102,982
轉撥自出售附屬公司	1,470	—
分佔聯營公司之除稅後虧損	(118,933)	(65,044)
出售	(510)	(38,150)
視作部分出售收益	—	38,373
期末	1,860,666	1,921,205

於2022年6月30日之主要聯營公司列表如下：

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	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	20.0%

15 於合營企業之投資

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022 人民幣千元	2021 人民幣千元
期初	161,956	190,103
分佔合營企業之除稅後利潤	42,843	5,564
轉撥自出售附屬公司	719	–
添置	289	2,000
期末	205,807	197,667

16 開發中物業

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預期於一年內竣工待售 待售的開發中物業	1,775,142	1,337,458
預期於超過一年後竣工待售 待售的開發中物業	2,951,294	2,567,097
	4,726,436	3,904,555

17 持有待售竣工物業

所有持有待售竣工物業均位於中國，租期介乎40至70年之間。所有持有待售竣工物業均按成本列賬。

18 存貨

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
在產品	5,377	19,477
成品	65,494	69,413
原材料	3,739	2,297
	74,610	91,187

19 貿易及其他應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期部分		
貿易應收款項(i)	957,825	955,652
應收票據(i)	17,409	32,146
借予關聯方貸款(附註29(c))	13,281	8,490
應收按金	70,785	30,984
建築成本及原材料的預付款項	238,875	269,684
借予第三方的貸款	368,090	549,649
預付流轉稅及其他稅項	188,847	140,184
其他	120,651	112,026
	1,975,763	2,098,815
非即期部分		
貿易應收款項(i)	350,328	369,774
借予第三方的貸款	348,597	79
融資租賃應收款項	34,352	40,716
借予關聯方貸款(附註29(c))	4,364	4,162
	737,641	414,731
減：虧損撥備計提	(172,337)	(156,844)
合計	2,541,067	2,356,702

19 貿易及其他應收款項(續)

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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	333,871	398,980
1至3個月內	97,052	141,165
3至6個月內	245,380	58,710
超過6個月	631,850	726,571
	1,308,153	1,325,426

- (i) 貿易應收款項主要有關出售物業所得款項。出售物業所得款項乃根據有關買賣協議條款支付的整筆付款或分期付款。倘款項為整筆付款，款項一般須於簽署銷售合同當日結清。倘款項為分期付款，則根據合同條款結清。

20 受限制現金

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
用作以下各項的質押：		
— 計息貸款	14,939	22,319
— 建設預售物業監察賬戶	138,107	160,012
— 擔保函	8,601	10,841
— 按揭存款	34,159	37,475
— 其他	—	6,900
合計	195,806	237,547

21 現金及現金等價物

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
手頭現金	140	163
銀行現金	2,420,835	1,852,316
存放於關聯方金融機構之其他現金(附註29(c))	64,764	302,657
現金及現金等價物	2,485,739	2,155,136

22 合約資產及合約負債

合約資產之詳情如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
與物業銷售相關的流動合約資產	51,600	305,526
與建造服務相關的流動合約資產	765,883	644,791
就取得合約產生成本確認的流動資產	205	385
減：虧損撥備	(53,919)	(30,617)
合約資產總額	763,769	920,085
與物業開發合約相關的合約負債	695,312	507,875

23 貿易及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款及應付票據	2,568,110	2,684,881
應付第三方貸款	396,817	631,445
其他應付稅項	199,663	203,235
應付關聯方其他款項(附註29(c))	114,633	110,579
應付建築擔保按金	184,022	187,378
應計工資	29,690	87,496
應付利息	45,365	49,753
應付股息	161,883	—
其他應付款項及應計費用	794,389	577,486
總計	4,494,572	4,532,253

截至報告期末，根據發票日期的應付賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	152,093	1,692,998
1至12個月	1,389,904	500,748
超過12個月	1,026,113	491,135
	2,568,110	2,684,881

24 公司債券

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	258,097	1,334,501
期內發行債券的所得款項淨額	–	350,000
期內已攤銷利息及發行成本	2,074	18,541
期內已付利息	(10,171)	(49,454)
期內已付本金	(250,000)	(1,300,000)
於6月30日	–	353,588
指：		
即期部分	–	353,588

25 銀行及其他借款

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期		
有抵押		
— 銀行及其他借款	1,093,200	681,000
— 非即期銀行借款即期部分	407,151	542,482
	1,500,351	1,223,482
無抵押		
— 銀行借款	1,578,435	1,730,897
— 非即期銀行借款即期部分	281,389	163,132
	1,859,824	1,894,029
	3,360,175	3,117,511

25 銀行及其他借款(續)

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非即期		
有抵押		
— 銀行借款	2,845,974	2,233,430
減：非即期銀行借款即期部分	(407,151)	(542,482)
	2,438,823	1,690,948
無抵押		
— 銀行借款	1,051,537	456,653
減：非即期銀行借款即期部分	(281,389)	(163,132)
	770,148	293,521
	3,208,971	1,984,469

截至2022年6月30日止六個月，銀行及其他借款按介乎2.50%至6.00%之年利率計息(截至2021年12月31日止年度：2.50%至6.00%)。

本集團所有銀行融資須遵守與本集團若干資產負債表比率有關的契諾。倘本集團違反該等契諾，則須按要求償還已提取融資。本集團定期監察其遵守該等契諾的情況。於2022年6月30日，概無違反有關已提取融資的契諾(2021年：無)。

26 股本及庫存股

本公司於2013年7月15日註冊成立，法定股本為100,000股每股0.10港元的股份。作為2016年重組一部份，本公司法定股本已增至1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股每股0.10港元的股份。

本公司普通股的變動載列如下：

	於2022年6月30日(未經審核)			於2021年12月31日(經審核)		
	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)
就註銷而回購之股份	-	-	-	-	-	-
已註銷股份	-	-	-	-	-	-
於期末	7,574,352	623,048	(121,056)	7,574,352	623,048	(121,056)

於2022年6月30日，152,998,000股庫存股份(2021年12月31日：152,998,000股)均用作股份獎勵計劃用途(2021年12月31日：相同)。

27 資本承擔

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備 —物業開發開支	919,740	885,665

28 或然負債

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當日起至買家獲得個別房產證及買家結清按揭貸款之日(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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就授予本集團物業買家的按揭融資向銀行提供的擔保	553,766	463,397

董事認為，本集團不可能因該等擔保而蒙受損失，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。

29 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：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利	10,155	10,133
退休計劃供款	127	106
	10,282	10,239

上述支付予主要管理人員的薪酬載於「員工成本」(附註8(b))。

29 關聯方交易（續）

(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。

		未經審核 截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
(i)	合營企業		
	商業運營服務	199	1,480
	建造合約收入	5,300	1,259
(ii)	聯營公司		
	產業園運營服務	5,214	1,472
	產業園租賃服務	17	38
(iii)	主要股東		
	存放於主要股東的金融機構的現金	425,960	730,684
	已付經營租賃	11,779	7,489
	來自主要股東旗下的金融機構的貸款	—	120,000
	償還來自主要股東旗下金融機構的借款	120,000	120,000
	利息開支	19,872	21,147
	產業園運營服務	2,023	8

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。

29 關聯方交易 (續)

(c) 與關聯方的結餘

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
(i) 合營企業 向關聯方貸款—流動部分	701	599
(ii) 聯營公司 應付關聯方貸款 向關聯方貸款—流動部分	71,306 8,622	71,340 7,888
(iii) 主要股東 借款 存放於主要股東旗下金融機構的現金 租賃負債 應付關聯方貸 向關聯方貸款—非流動部分 向關聯方貸款—流動部分	780,000 64,764 56,238 43,327 4,364 3,958	900,000 302,657 66,255 39,239 4,162 3

「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
「聯繫人」或「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	本公司的審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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
「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
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「財務控制委員會」	指	本公司的財務控制委員會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海南軟件園」	指	海南生態軟件園集團有限公司，於2008年11月6日在中國註冊成立的有限責任公司，為中電科技擁有20%權益的公司



釋義 (續)

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖北省科投」	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，為本公司的主要股東
「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
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「提名委員會」	指	本公司的提名委員會
「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
「全派餐飲」	指	武漢全派餐飲管理有限公司，於2011年6月7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
「薪酬委員會」	指	本公司的薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「報告期」	指	2022年1月1日至2022年6月30日止六個月期間

「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	我們不時的股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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
「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

於本報告內，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。