

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

2023 中期報告



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	29
中期財務資料審閱報告	34
中期簡明合併損益表	35
中期簡明合併全面收益表	36
中期簡明合併財務狀況表	37
中期簡明合併權益變動表	39
中期簡明合併現金流量表	41
中期財務資料附註	43
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
齊良先生

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

齊良先生(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2023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		
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	變動 %
業績			
持續經營業務收入	2,203,326	1,607,557	37.1%
毛利	576,568	500,595	15.2%
除所得稅前利潤	183,774	178,555	2.9%
本公司擁有人應佔利潤	81,863	119,448	-31.5%
非控股權益應佔利潤	(42,607)	(46,364)	-8.1%
期間利潤	39,256	73,084	-46.3%

	於2023年 6月30日 人民幣千元		
	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元	變動 %
資產及負債			
非流動資產	9,870,648	10,015,308	-1.4%
流動資產	13,261,572	12,364,224	7.3%
流動負債	9,130,953	8,680,753	5.2%
流動資產淨值	4,130,619	3,683,471	12.1%
總資產減流動負債	14,001,267	13,698,779	2.2%
總權益	8,740,597	8,876,764	-1.5%
非流動負債	5,260,670	4,822,015	9.1%
總權益及非流動負債	14,001,267	13,698,779	2.2%

主席報告書

2023年是中電光谷落實十四五規劃，迎難而上、逆勢增長的關鍵之年。面對複雜嚴峻的經濟形勢，中電光谷著眼於國家戰略框架，緊跟中國電子戰略部署，發揮中電光谷「一體兩翼」戰略架構，堅持穩中求進，堅定不移創新業務結構，狠抓市場開拓，推動降本增效，嚴控經營風險，錨定年度經營目標，在2023年，我們依然逆勢突圍打破行業掣肘，實現經營業績穩步增長，成為產業園區發展領域的領跑者，貢獻中電光谷的獨特價值。

不斷提高政治位勢，強化戰略支撐作用

作為中國電子產業體系中的重要成員企業，中電光谷深刻把握中國電子在服務國家戰略中加快打造國家網信事業核心戰略科技力量、推動高質量發展、建設世界一流企業的戰略意圖，進一步促進價值體系、發展願景、戰略目標與中國電子深度融合的契機，不斷提高政治站位，統一思想、昂揚鬥志。不斷在學習和實踐中找方向、找路徑、找辦法，發揮中電光谷行業優勢，成為中國電子重要戰略支撐力量。

夯實「一體兩翼」業務格局，引領行業發展新方向

中電光谷辯證看待市場環境和政策解讀，於危機中育新機，積極應對新形勢下的市場機遇和挑戰。不斷創造條件，提高經營能力，保障業務質量。以「一體兩翼」業務格局為抓手，落實經營目標。在業務發展上，一方面積極開拓，另一方面謹慎選擇，既穩定了增長預期，又控制了風險概率。同時，不斷突破商業模式，積極探索「基金+園區」以及「小股東操盤」模式，為行業變革開闢了新的發展思路，成為推動行業發展的關鍵少數。



加快園區數字化建設，探索業務轉型新突破

數字化作為中電光谷商業模式創新以及轉型升級的根本動力和核心抓手，是構建公司可持續增長的「第三曲線」。依託「產業雲」和「低碳雲」兩朵雲，園區數字化建設已打通探索—開發—運營整個閉環，初步實現數字化治理「兩個全覆蓋」，為數字化產業集群建設樹立標桿並奠定基石，也為現代化產業體系數字經濟建設貢獻了力量。

優化風險管理體系建設，提高風險管控水平

中電光谷緊跟中國電子戰略調整，以「價值體系重塑」為著眼點，以「產業體系重建」為出發點，以「管理體系重建」為落腳點，進一步健全全面風險管理體系，搭建並優化內控管理體系。嚴格控制資產規模和負債率，加強過程控制，強化風險防範。進一步提高公司專業化管理水平和體系化經營能力，為公司轉型升級、合規高效運轉提供支撐和保障。

2023年上半年，儘管宏觀經濟環境低於預期，但我們依然取得了一定的成果。下半年，我們將以一往無前的姿態，開拓進取的精神面貌奮力前行，全力以赴抓「三穩」、著眼長遠謀「三增」，在不確定性的市場環境中獲得更多確定性，開拓中電光谷新篇章。

董事長
劉桂林

中國，武漢，2023年8月24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2023年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料進行審閱。

2023年上半年度摘要

2023年是中國電子集團打造國家網信事業核心戰略科技力量、全力推進高質量發展的關鍵之年。中電光谷圍繞網絡強國、製造強國、科技強國、數字中國等國家戰略和集團打造國家網信事業核心戰略科技力量的目標，堅持「一體兩翼」業務格局，聚焦產業園區高質量發展的體系化能力，全面開展各項工作。

於報告期間，本集團實現新增簽約額人民幣2,979.0百萬元，相比上年同期增長44.4%，實現銷售回款人民幣2,367.0百萬元，相比上年同期增長20.3%。

於報告期間，本集團實現收入為人民幣2,203.3百萬元，相比上年同期增長37.1%；實現持續溢利，本公司擁有應佔利潤為人民幣81.9百萬元，相比上年同期下降31.5%。

本集團實現的收入中，園區運營服務收入為人民幣1,291.9百萬元佔總額的58.6%，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2023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686.2萬平方米，主要為位於成都、長沙、天津、青島、上海、咸陽等城市的優質產業園用地。



業務回顧

截至2023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、分租服務、能源服務、數字園區服務、孵化器與共享辦公服務、園區金融服務、團體餐飲及酒店服務、數字公寓服務、文體娛樂等服務）；(ii) 園區開發服務（包括產業園銷售、自持園區租賃服務）；(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

	2023年		2022年	
	收入 人民幣千元	佔總額%	收入 人民幣千元	佔總額%
園區運營服務	1,291,909	58.6%	1,089,765	67.8%
設計與建造服務	602,325	27.3%	458,144	28.5%
物業管理服務	418,426	19.0%	373,616	23.2%
能源服務	58,582	2.7%	76,284	4.7%
園區餐飲及酒店服務	72,747	3.3%	54,645	3.4%
分租服務	55,611	2.5%	50,900	3.2%
其他	84,218	3.8%	76,176	4.7%
園區開發服務	911,417	41.4%	517,792	32.2%
產業園區銷售	812,137	36.9%	429,276	26.7%
自持園區租賃	99,280	4.5%	88,516	5.5%
總計	2,203,326	100.0%	1,607,557	100.0%

園區運營服務

中電光谷憑借十幾年來在多個城市、多種類型產業園區開發運營實踐中積累的經驗和形成的專業化能力，以「OVU產業雲」為基礎，為地方政府或地方國有平台公司提供體系化運營服務，包括招商運營、物業管理、孵化器與眾創空間專業運營、團餐、酒店、公寓等服務，形成以數字化引領，全生命週期產業園區運營服務體系。

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1,291.9百萬元，相比2022年同期增長18.5%。

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。

中電光谷規劃發展中心、產業經濟研究所、產業合作中心三部門在「一平台兩方法論」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。報告期間內，本集團新增簽訂佛山三龍灣「OEPC」項目合同，金額人民幣743.7百萬元。

中電光谷通過優化整合旗下建築設計院、建設施工子公司（吉天建設、麗島科技、千寶設計）等產業鏈資源，為政府、機構及相關企業提供設計—招標採購—施工等全過程EPC一體化設計建造服務。報告期間內，本集團設計與建造服務收入為人民幣602.3百萬元，較2022年同期增長31.5%。



物業管理服務

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。

麗島物業積極整合資源，深耕物業服務「全產業鏈」，擁有藍域智能、楚衛防線、全派餐飲、中電光谷產業運營服務公司、麗島人力資源、麗享生活等產業鏈公司，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。

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，本集團新增簽約武漢紡織大學項目、豐樹物流園、武漢軌道交通等項目，金額為人民幣3,846.5百萬元。報告期間內，本集團的物業管理服務收入為人民幣418.4百萬元，較2022年同期增長12.0%。2023年6月底，麗島物業管理物業面積高達2,571.4萬平方米，相比去年增加62.4萬平方米，增長2.5%，其中企業客戶服務面積佔比69.3%。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。

分租服務－孵化器與共享辦公服務

OVU創客星創立於2015年8月，是中電光谷旗下科技企業孵化器和眾創空間專業運營公司。公司秉承「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，在上海、深圳、武漢、成都、西安、長沙等21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40萬平方米，服務創新創業團隊2,000餘家，集聚各類創新創業者達8萬餘人，已成為華中區規模最大的共享辦公品牌。

截至2023年6月30日，OVU創客星已成功運營並申報榮獲21個國家級產業空間的授牌，包括：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業創新示範基地、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。

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，截止2023年6月30日，已出租物業總面積22.8萬平方米，實現收入人民幣55.6百萬元，較2022年同期收入增長9.3%，與園區開發業務形成合力，達到較好的產業聚集效應。



能源服務

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。公司依託中電光谷產業鏈優勢，融合信息技術(IT)、營技術(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2023年6月30日止，中電節能擁有52餘項智能化控制系統(「DHC」)相關專利，能源運營服務面積達1,200.0萬平方米。

報告期間內，中電節能新增簽約中建光谷之星運營項目、長沙星沙光伏項目、順豐白潭湖培訓中心(一期)項目空調和採暖工程、宜昌中電網信園一期(A1、A2)空調工程、蚌埠國網辦公樓地源熱泵項目、南通捷冉國際接入運營服務合同、重慶北碚中國電子西部創新基地展廳空調工程，金額約人民幣71.0百萬元。報告期間內，本集團的能源服務收入為人民幣58.6百萬元，較2022年同期下降23.2%。

團體餐飲及酒店服務

全派餐飲成立於2011年，擁有豐富的團膳餐飲管理經驗。公司擁有獨立的運營機制和良好的商業模式，秉持「誠信鑄就質量、質量締造健康、健康改變生活」的服務理念，為客戶提供承包經營、服務外包、委託管理三大服務模式，現階段年配餐能力達到1,000萬人次。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，引領各業態入駐園區，提升了園區的綜合服務能力。

紫緣酒店是中電光谷酒店品牌，具備高端酒店全產業鏈服務能力，可提供酒店或服務公寓項目諮詢、設計、建設、運營等服務。

報告期間內，團體餐飲及酒店服務實現收入為人民幣72.7百萬元，相比2022年同期增長33.1%。

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911.4百萬元，較2022年同期增長76.0%。

截至2023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					
	2023年 已出售及 交付建築面積			2022年 已出售及 交付建築面積		
	收入 (人民幣千元)	交付建築面積 (平方米)	入賬平均售價 (每平方米 人民幣元)	收入 (人民幣千元)	交付建築面積 (平方米)	入賬平均售價 (每平方米 人民幣元)
北方區	155,499	35,112	4,429	44,615	9,714	4,593
南方區	99,008	19,611	5,049	43,777	6,586	6,647
OVUD事業群	71,108	13,409	5,303	56,298	14,511	3,880
武漢城市圈	6,067	530	11,450	25,949	8,166	3,178
青煙區	108,723	10,591	10,266	95,353	12,238	7,792
滬溫區	11,432	984	11,624	35,243	7,063	4,990
成綿區	45,025	5,508	8,175	–	–	–
合肥光谷聯合發展有限公司 （「合肥公司」）	313,644	41,388	7,578	128,041	15,619	8,198
天津中電光谷發展有限公司 （「天津公司」）	1,631	123	13,220	–	–	–
總計	812,137	127,256	6,382	429,276	73,897	5,809



1、自有產業園區銷售情況

報告期間內，自有產業園區銷售收入貢獻前三名分別是合肥、青島、南通。其中，合肥公司緊抓大客戶，招商去化精細有序，新增引入神華工程技術有限公司、中廣核新能源安徽有限公司、中廣核新能源阜陽有限公司等客戶，簽約金額人民幣388.9百萬元，實現銷售收入人民幣313.6百萬元，佔自有產業園區銷售收入的38.6%；青島光谷聯合發展有限公司（「青島公司」）充分發揮園區產業轉型升級後形成的藍色高新產業集群效應，強化三級生態建設，打造差異化競爭優勢，聚焦高新技術產業，大客戶招商成效彰顯，新增引入青島宇洲海洋科技有限公司、青島科信海洋科技有限公司等客戶，簽約金額人民幣99.4百萬元，實現銷售收入人民幣108.7百萬元，佔自有產業園區銷售收入的13.4%；南通公司通過「敏捷定制」深挖客戶需求，保證工程進度，提高履約執行率，新增引入江蘇杭開電力科技、南通市優玖醫療用品、南通福德電子科技等客戶，簽約金額人民幣121.9百萬元，實現銷售收入人民幣92.0百萬元，佔自有產業園區銷售收入的11.3%。

報告期間內，貢獻本集團產業園銷售收入的城市達到17個、項目達到19個。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。

管理層討論與分析（續）

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18.0萬平方米，較去年同期增長4.1%，實現產業園銷售簽約合同額為人民幣1,277.8百萬元，較去年同期增長24.5%。

截至2023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：

	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 2023年	2022年	截至6月30日止六個月 2023年	2022年
北方區	333,850	281,550	67,751	58,200
南方區	250,098	97,070	40,060	17,400
OVUD事業群	49,850	120,160	12,509	28,400
武漢城市圈	86,271	214,260	11,310	29,300
青煙區	99,354	96,080	7,898	10,621
滬溫區	(37,838)	103,500	(12,992)	13,900
成綿區	70,535	13,840	5,214	4,000
合肥公司	388,890	102,520	44,959	11,200
天津公司	36,748	(2,530)	3,380	(100)
合計	1,277,758	1,026,450	180,089	172,921

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23.8萬平方米，新竣工面積合計32.3萬平方米。截至2023年6月30日止，在建面積合計102.1萬平方米。

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686.2萬平方米，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2023年6月30日止之產業園用地儲備總覽：

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	武漢	湖北省武漢市關山大道1號	工業	100%	39,821
2	武漢	湖北省武漢市光谷大道77號	工業	100%	27,215
3	武漢	湖北省武漢市光谷大道77號	工業	100%	15,389
4	武漢	湖北省武漢市洪山區野芷湖西路16號	商業	100%	158,382
5	武漢	湖北省武漢市光谷大道與楊橋湖大道交匯處	工業	100%	155,673
6	武漢	湖北省武漢市雄楚大道175號	住宅	100%	461
7	武漢	不適用	住宅	100%	14,612
8	青島	山東省青島市峨嵋山路396號	工業	100%	99,624
9	青島	山東省青島市峨嵋山路396號	工業	100%	136,824
10	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/住宅	100%	66,531
11	青島	山東省青島市青島經濟技術開發區長江西路以南、江山南路以西、濱海大道以北	工業	100%	181,080
12	黃岡	湖北省黃岡市黃州區中環路與新港北路交界	工業	70%	80,571
13	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	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與四環線交匯處	工業	100%	47,263

管理層討論與分析（續）

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)
15	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%	23,628
16	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	湖北省鄂州市葛店開發區高新三路	工業	80%	226,620
18	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%	184,753
19	黃石	湖北省黃石市開發區杭州西路76號	住宅	100%	15,878
20	合肥	安徽省合肥市徽州大道與楊子江路交匯處	商業	100%	191,193
21	西安	陝西省西安市草灘十路西側、尚稷路北側	工業	73.91%	90,287
22	溫州	浙江省溫州市溫州經濟技術開發區金海園區	工業	95%	178,270
23	上海	上海市松江區松江工業園101街坊114/1丘	科研	100%	202,316
24	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%	547,061
25	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%	68,350
26	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	長沙	湖南省長沙市高新區岳麓大道	工業	100%	308,989
28	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%	212,147



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)
29	天津	天津市高新區華苑科技園	商業	80%	140,290
30	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%	163,643
31	武漢	湖北省武漢市蔡甸區常福工業園	工業	100%	65,173
32	武漢	湖北省武漢市蔡甸區常福工業園	工業	100%	117,485
33	重慶	重慶市沙坪壩區西永AI組團	工業	100%	63,762
34	重慶	重慶市北碚區蔡家崗	工業	100%	61,587
35	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%	79,396
36	綿陽	四川省綿陽市國家級高新技術產業開發區	工業	100%	130,650
37	南通	江蘇省南通市崇川經濟開發區	工業	70%	264,382
38	珠海	廣東省珠海市橫琴新區富邦道以東	商業	30%	80,435
39	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%	1,705,493
40	寧波	浙江省寧波市杭州灣新區濱海六路北中興一路東	住宅／工業	31%	593,757
總計					6,862,241

註： 序號38-39為本集團通過附屬公司中電科技投資的專案

2、自持園區租賃情況

截至2023年6月30日止，本集團自持物業可出租面積65.8萬平方米，已出租面積48.3萬平方米，出租率73.4%。報告期內，實現租金收入為人民幣99.3百萬元，較上年同期增長12.2%。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。

產業投資

中電光谷旗下「中電中金」和「零度資本」已組建多支產業投資基金，完成了近60家科技企業的股權投資，投資企業估值增加超出人民幣31億元。初步形成了以數字城市、智能製造、網絡信息、新材料、集成電路、智能設備、精密機械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。

零度資本是由中電光谷發起設立的專業性投資機構。公司主要開展私募股權投資、併購重組、投融資對接、投資諮詢及創業投資服務等業務，與多地政府合作設立了天使投資基金、產業投資基金、併購基金。零度資本圍繞數字城市、智能製造、網絡信息和新材料方向進行股權投資並逐步建立了多樣化的企業產業生態。公司抓住國內區域經濟中的產業升級大趨勢，培養創新企業，構建創新生態。在對產業生態和產業發展的深刻理解上，建立了一套貫穿初創企業到上市公司的成長和併購方法論，設計具有針對性的產業生態構建方案，幫助各地政府推進產業升級和轉型。截止報告期，零度資本下設東湖零度基金、國瑞新福克斯基金等8支基金，助推數字城市、網絡信息、智能製造、新材料4大領域發展。

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」)。中電中金基金充分利用中國電子的產業佈局及網絡資源，配合中金公司專業投資團隊的投融資能力，充分挖掘和實現為投資者提供優異財務回報的能力；同時，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專業投資團隊的投資經驗，對行業上下游相關企業進行中長期投資，並以與中國電子進行多重業務合作方式促進公司持續發展。



報告期間內，中電中金基金新增上海翼華科技有限公司、惠然科技有限公司、上海研鼎信息技術有限公司、阜陽欣奕華材料科技有限公司、北京鼎材科技有限公司、廈門雅迅網絡股份有限公司、山東彩客新材料有限公司7個投資項目，新增投資額人民幣229.9百萬元，助推集成電路、智能設備、新材料、精密機械、新能源、大數據6大領域發展，重點關注半導體和電子相關先進製造業產業價值鏈，成為科技創新型中小企業的互補性投資。

期後重大事項

自報告期末至本報告日期，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

進一步深化主題教育，不斷學思想、重實踐、建新功

上半年，公司按照中國電子集團召開的主題教育動員部署會和聯學會的要求，緊密聯繫企業經營實踐，圍繞「以學增智、以學促幹」主題，集中安排專題學習研討。目前，公司已就「園區項目投資模式轉型」、「加強綜合運營業務的風險管控」、「深化數字化轉型，為描繪『第三曲線』起好頭」三個議題完成集中研討，並對相關工作提出具體要求和改進方向。下半年，公司將繼續就「園區諮詢的思想方法創新」、「重走長征路，再看轉折點」及「AI發展的機遇與挑戰」三個議題展開《以學促幹，推進主題教育活動走深走實》學習研討。

以年度經營目標為指引，充分發揮好園區開發業務「壓艙石」作用

以武漢、深圳、上海三地為支點，大力推進跨區域協同，遍佈全國的產業資源實現共享，確保「壓艙石」項目排除萬難，實現招商回款年度經營目標。製造類園區，堅持敏捷定制模式。深入挖掘優質客戶，以定制模式控制開發風險，保障項目良性的經營性現金流。

全力以赴抓好簽約額，尤其是綜合運營業務的EPC合同額

堅定實現在不確定性的市場環境中取得確定性的增長，是我們既定的方針。下半年重點抓好EPC合同簽約工作，推進邯鄲、新余、保定、漳州、霸州、煙台、洛陽孟津、與武漢經開區車都集團的合作、與天津城投的合作等項目在三季度取得確定性成果，奠定經營局面。

「雙輪驅動」，構建園區數字化轉型「第三曲線」

以「十四五」規劃中期調整為契機，發揮「產業雲」和「低碳雲」的雙輪驅動作用，打造跨區域產業組織數字化機制，形成具有中電光谷獨特優勢的數字化產業互聯體系，推動公司經營管理和產業服務全方位數字化，構建促進產業數字化和數字產業化高質量發展的空間組織業務架構。如期完成數據治理年度任務；加快建設「動態目標」管理體系；加快「招商通」應用的迭代創新；數字園區事業部需加快「產業雲」的研發，並將雙龍港項目打造成數字園區標桿；中電節能需要加快「OVU低碳雲」的研發與應用，年內新拓展5個以上「低碳雲」項目。

進一步強化內控管理體系建設

以「強化風險管控意識、提高風險管理水平」為目標，優化完善公司內控管理體系。以重構管理體系建設為落腳點，進一步提高公司專業化管理水平和體系化經營能力。理性分析經營市場環境，機敏應對市場風險、把握市場機遇。將風險控制落到實處，與公司經營目標責任體系相掛鉤。



財務回顧

收入

於報告期間內，本集團的收入約為人民幣2,203.3百萬元，與2022年同期相比上漲37.1%。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			
	2023年		2022年	
	收入 人民幣千元	佔總額%	收入 人民幣千元	佔總額%
園區運營服務	1,291,909	58.6%	1,089,765	67.8%
設計與建造服務	602,325	27.3%	458,144	28.5%
物業管理服務	418,426	19.0%	373,616	23.2%
能源服務	58,582	2.7%	76,284	4.7%
園區餐飲及酒店服務	72,747	3.3%	54,645	3.4%
分租服務	55,611	2.5%	50,900	3.2%
其他	84,218	3.8%	76,176	4.7%
園區開發服務	911,417	41.4%	517,792	32.2%
產業園區銷售	812,137	36.9%	429,276	26.7%
自持園區租賃	99,280	4.5%	88,516	5.5%
總計	2,203,326	100.0%	1,607,557	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1,626.8百萬元，較2022年同期增加人民幣519.8百萬元，增長47.0%。截止2022年6月30日及2023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73.8%。

毛利及毛利率

於報告期間內，本集團整體毛利為人民幣576.6百萬元，較2022年同期增加人民幣76.0百萬元。整體毛利率為26.2%，相比2022年同期毛利率31.1%下降4.9%。

其他收入及收益－淨額

於報告期間內，本集團其他收入及收益－淨額為淨收益人民幣46.4百萬元，較2022年同期減少人民幣29.3百萬元，主要是上年同期處置武漢創意天地、青島光谷軟件園等投資性物業。

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80.8百萬元，較2022年同期增加人民幣7.3百萬元，主要是廣告宣傳費、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190.4百萬元，較2022年同期減少人民幣2.7百萬元，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12.9百萬元，較2022年同期下降79.2%，主要由於(i)自持物業本期確認公允價值變動收益人民幣62.1百萬元，相比去年同期收益人民幣53.2百萬元增加人民幣8.9百萬元；及(ii)轉租物業本期確認公允價值變動虧損人民幣49.2百萬元，相比去年同期收益人民幣8.8百萬元減少人民幣58.0百萬元，主要是本期深圳智谷迪富大廈、重慶生命科學院等合約臨期，此外上年同期青年公寓新簽合約等因素導致本期估值較上年同期減少。

所得稅開支

於報告期間內，本集團所得稅開支為人民幣144.5百萬元，較2022年同期增長37.0%，主要原因為：(i)中國土地增值稅增加人民幣15.6百萬元；及(ii)中國企業所得稅開支增加人民幣23.4百萬元。

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81.9百萬元，較2022年同期下降31.5%。

財務狀況

開發中物業

本集團的開發中物業的賬面值由2022年12月31日的人民幣3,115.1百萬元減少人民幣236.8百萬元至2023年6月30日的人民幣2,878.3百萬元，主要由於本集團本報告期間在建物業相比期初減少。

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2022年12月31日的人民幣3,481.9百萬元增加人民幣1,041.6百萬元至2023年6月30日的人民幣4,523.5百萬元，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2022年12月31日的人民幣2,995.8百萬元增加人民幣195.6百萬元，至2023年6月30日的人民幣3,191.4百萬元，主要來自預付流轉稅及其他稅項增加。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項自2022年12月31日的人民幣3,346.1百萬元增加人民幣468.0百萬元，至2023年6月30日的人民幣3,814.1百萬元，主要因為本集團2023年上半年工程建設進度增加較多，導致相應應付工程款增加。

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。

於報告期間，本集團經營活動現金淨流出為人民幣584.3百萬元，主要是新增土地儲備及項目建設支出。

於報告期間，本集團來自融資活動的現金淨流入為人民幣4.0百萬元，主要是用於補充流動資金及優化債務結構。

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1.4增長至2023年6月30日的1.5，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2022年12月31日的34.8%增長至2023年6月30日的39.0%。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2022年12月31日的人民幣7,068.3百萬元增加人民幣238.1百萬元至2023年6月30日的人民幣7,306.4百萬元。

或然負債

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

於2022年12月31日及2023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939.8百萬元及人民幣761.9百萬元。



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2023年6月30日約人民幣13,261.6百萬元，於2022年12月31日則為人民幣12,364.2百萬元。

於2022年12月31日及2023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2,254.2百萬元及人民幣1,661.0百萬元。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2023年6月30日約人民幣9,131.0百萬元，於2022年12月31日則為人民幣8,680.8百萬元。

於2023年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣4,130.6百萬元，於2022年12月31日則為人民幣3,683.5百萬元。本集團的流動資產淨值增加，主要由於本報告期間本集團已完工物業較期初增加，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3.7百萬元。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。

於2023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790.7百萬元。

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2023年6月30日，本集團聘有8,357名全職僱員。於報告期間內，本集團的員工成本約為人民幣423.4百萬元，相比去年同期增加人民幣32.1百萬元，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%至20%。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。我們還建立了內部線上學習平台，促使工作經驗知識化、經驗知識集團共享化，提供充分的內外部學習資源，助力綜合性經營人才的培養。

資產抵押

於2023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4,850.5百萬元的資產抵押，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及廠房及設備。

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6月30日的尚未償還金額為人民幣7,306.4百萬元。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2023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
齊良先生

執行董事

黃立平先生(總裁)

董事資料更改

劉桂林先生於2023年5月24日辭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公司)董事長職務。

除上文所披露外，本公司並不知悉其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。



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2023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2023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2023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2023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2023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2023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2023年6月30日，本集團在中國內地及香港合共有8,357名僱員。於截至2023年6月30日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣423.4百萬元。

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。

股份獎勵計劃

茲提述本公司日期為2016年12月22日及2021年12月14日的公告，內容有關本公司於2016年12月22日採納的股份獎勵計劃（「該計劃」）。

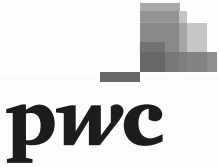
於2016年，本公司就該計劃委任的受託人根據該計劃購買合共152,998,000股股份，總代價為122,928,380港元（相當於人民幣110,105,000元）。於2023年6月30日，該152,998,000股股份尚未獲授出。概不會根據該計劃授出新股份。

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2023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
2023年8月24日



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35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2023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選定的解釋附註。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，2023年8月24日

中期簡明合併損益表

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	6	2,203,326	1,607,557
銷售成本		(1,626,758)	(1,106,962)
毛利		576,568	500,595
其他收入及其他收益－淨額	7	46,417	75,740
銷售及分銷開支		(80,817)	(73,507)
行政開支		(190,394)	(193,066)
其他開支		(629)	(465)
財務及合約資產減值虧損淨額		(11,953)	(38,795)
投資物業公允價值變動前之經營利潤		339,192	270,502
投資物業公允價值收益	13	12,915	61,960
投資物業公允價值變動後之經營利潤		352,107	332,462
財務收入	8	25,009	57,425
財務成本	8	(124,340)	(135,242)
財務成本淨額		(99,331)	(77,817)
分佔聯營公司虧損	14	(59,003)	(118,933)
分佔合營企業(虧損)/利潤	15	(9,999)	42,843
除所得稅前利潤		183,774	178,555
所得稅開支	9	(144,518)	(105,471)
期間利潤		39,256	73,084
以下各方應佔利潤：			
－本公司擁有人		81,863	119,448
－非控股權益		(42,607)	(46,364)
期間利潤		39,256	73,084
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	11	1.08	1.58

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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
期間利潤	39,256	73,084
其他全面收益	-	-
將會重新分類至損益的項目：		
— 匯兌差額	(5,547)	(2,279)
將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	(5,399)	-
— 與該等項目有關的所得稅	1,350	-
期間其他全面收益，除稅後	(9,596)	(2,279)
期間全面收益總額	29,660	70,805
以下各方應佔：		
— 本公司擁有人	72,267	117,169
— 非控股權益	(42,607)	(46,364)
期間全面收益總額	29,660	70,805

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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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	473,148	471,646
使用權資產		74,416	93,945
投資物業	13	6,264,521	5,960,733
無形資產		51,223	53,746
於聯營公司之投資	14	1,700,343	1,798,126
於合營企業之投資	15	145,364	138,693
透過損益按公允價值計量之財務資產	5	718,977	718,591
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產	5	13,129	18,528
貿易及其他應收款項	19	391,230	718,024
遞延所得稅資產		38,297	43,276
		9,870,648	10,015,308
流動資產			
開發中物業	16	2,878,277	3,115,116
持有待售竣工物業	17	4,523,536	3,481,948
存貨	18	71,419	72,482
貿易及其他應收款項	19	2,800,213	2,277,809
預付所得稅		161,713	124,389
透過損益按公允價值計量之財務資產	5	2,400	13,400
合約資產	22	767,966	635,824
原始期限超過三個月之銀行存款		17,383	4,050
受限制現金	20	377,661	384,997
現金及現金等價物	21	1,661,004	2,254,209
		13,261,572	12,364,224
資產總值		23,132,220	22,379,532
流動負債			
合約負債	22	907,357	530,576
貿易及其他應付款項	23	3,814,078	3,346,072
銀行及其他借款	25	3,504,987	3,836,854
租賃負債		81,016	90,026
即期所得稅負債		753,305	807,111
遞延收益之流動部份		70,210	70,114
		9,130,953	8,680,753
流動資產淨值		4,130,619	3,683,471
資產總值減流動負債		14,001,267	13,698,779

中期簡明合併財務狀況表（續）



	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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	3,801,421	3,231,461
租賃負債		439,584	501,331
遞延所得稅負債		387,779	458,202
遞延收益之非流動部分		631,886	631,021
		5,260,670	4,822,015
負債總額		14,391,623	13,502,768
資產淨值		8,740,597	8,876,764
權益			
股本	26	623,048	623,048
庫存股	26	(121,056)	(121,056)
儲備		2,688,164	2,870,664
保留盈利		4,457,866	4,376,003
本公司擁有人應佔權益總額		7,648,022	7,748,659
非控股權益		1,092,575	1,128,105
權益總額		8,740,597	8,876,764
權益總額及非流動負債		14,001,267	13,698,779

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2023年8月24日批准第35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								保留盈利	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				
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2023年1月1日	623,048	(121,056)	1,566,932	(9,467)	49,772	718,264	545,163	2,870,664	4,376,003	7,748,659	1,128,105	8,876,764
期間利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	81,863	81,863	(42,607)	39,256
其他全面收益，扣除稅項	-	-	-	(5,547)	-	-	(4,049)	(9,596)	-	(9,596)	-	(9,596)
截至2023年6月30日止六個月之 全面收益總額	-	-	-	(5,547)	-	-	(4,049)	(9,596)	81,863	72,267	(42,607)	29,660
與擁有人進行交易，直接於權益 確認												
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,140	8,140
股息	-	-	(172,904)	-	-	-	-	(172,904)	-	(172,904)	(1,063)	(173,967)
與擁有人進行之交易總額，直接 於權益確認	-	-	(172,904)	-	-	-	-	(172,904)	-	(172,904)	7,077	(165,827)
於2023年6月30日之結餘	623,048	(121,056)	1,394,028	(15,014)	49,772	718,264	541,114	2,688,164	4,457,866	7,648,022	1,092,575	8,740,597

中期簡明合併權益變動表（續）



本公司擁有人應佔

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	物業			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
					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					
於2022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
期間利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	119,448	119,448	(46,364)	73,084
其他全面收益，扣除稅項	-	-	-	(2,279)	-	-	-	(2,279)	-	(2,279)	-	(2,279)
截至2022年6月30日止六個月之 全面收益總額	-	-	-	(2,279)	-	-	-	(2,279)	119,448	117,169	(46,364)	70,805
與擁有人進行交易，直接於權益 確認												
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

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	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所用現金		(284,587)	(331,776)
已付所得稅		(299,742)	(306,278)
經營活動所用現金流量		(584,329)	(638,054)
投資活動所得現金流量			
於聯營公司之投資	14	(1,563)	(14,973)
於合營企業之投資	15	(16,670)	(289)
購買物業、廠房及設備		(2,551)	(5,318)
出售物業、廠房及設備所得款項		103	1,749
購買無形資產		(1,124)	(1,614)
出售投資物業所得款項		9,633	–
出售透過損益按公允價值計量之財務資產所得款項		12,500	379,850
出售聯營公司投資所得款項		–	61
出售附屬公司的現金流出淨額，扣除所收取現金		(2)	(1,704)
購買透過損益按公允價值計量之財務資產		(1,500)	(201,558)
購買透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產		–	(6,250)
原到期日超過三個月的銀行存款(增加)/減少		(13,333)	47,668
給予關聯方及第三方之貸款		(20,079)	(194,620)
關聯方及第三方所償還貸款		9,610	22,668
已收利息		11,726	54,452
已收取聯營公司股息		343	–
投資活動(所用)/所得現金流量		(12,907)	80,122

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	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
銀行及其他借款所得款項		1,926,512	2,599,974
償還銀行及其他借款		(1,724,060)	(1,132,808)
償還公司債券	24	-	(250,000)
受限制現金減少	20	21,820	41,741
償還應付關聯方貸款		-	(194)
收取應付關聯方貸款		-	4,248
償還應付第三方貸款		-	(120,000)
已付利息		(172,065)	(197,428)
支付予非控股權益的股息		(720)	(3,806)
非控股權益注資		8,140	1,354
租賃付款的本金成分		(55,616)	(54,048)
融資活動所得現金流量		4,011	889,033
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(593,225)	331,101
於期初之現金及現金等價物		2,254,209	2,155,136
匯率變動的影響		20	(498)
於期末之現金及現金等價物		1,661,004	2,485,739

上述中期簡明合併現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

中期財務資料附註

1 一般資料

中電光谷聯合控股有限公司(「本公司」)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。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2023年8月24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2022年12月31日止之年度財務報表，以及本公司於截至2023年6月30日止六個月(「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中期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—自2023年1月1日起適用

國際財務報告準則第17號	保險合約(新準則)
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)	會計估計的定義
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

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2023年12月31日止年度報告期間強制生效之會計準則及詮譯。

		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2022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2022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2023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	—	—	718,977	718,977
— 理財產品	—	—	2,400	2,400
	—	—	721,377	721,377
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產				
— 股權證券	—	—	13,129	13,129

下表呈列本集團於2022年12月31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	—	—	718,591	718,591
— 理財產品	—	—	13,400	13,400
	—	—	731,991	731,991
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產				
— 股權證券	—	—	18,528	18,528

估值方法於截至2023年6月30日止六個月內並無變動。

5 財務風險管理及財務工具(續)

(b) 公允價值估算(續)

下表呈列截至2023年及2022年6月30日止期間的第三級工具變動：

	透過損益按公允價值計量之財務資產 (未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日之期初結餘	731,991	888,211
添置	1,500	201,558
公允價值變動	386	2,013
出售	(12,500)	(379,850)
於6月30日之期末結餘	721,377	711,932
年內計入「其他收入及收益－淨額」的已確認收益	386	2,013

	透過其他全面收益 按公允價值計量之財務資產 (未經審核)	
	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日之期初結餘	18,528	—
添置	—	6,250
公允價值變動	(5,399)	—
於6月30日之期末結餘	13,129	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2023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、分租服務、能源服務、數字園區服務、孵化器與共享辦公服務、園區金融服務、團體餐飲及酒店服務、數字公寓服務、文體娛樂等服務。
- 園區開發服務：此分部開發、出售及出租產業園區。於截至2022年12月31日止年度，主要經營決策者決定將自主開發物業的租金收入由園區運營服務分部轉移至園區開發服務分部，以切合本集團的園區開發業務策略。分部業績的比較數字已作出相應修訂。
- 產業投資：此分部提供與各主題園區產業相關的本集團產業投資業務。

(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2023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
來自客戶合約的收入	1,677,071	812,188	—	2,489,259
—於某一時間點確認	71,805	565,184	—	636,989
—隨時間確認	1,605,266	247,004	—	1,852,270
來自其他來源的收入				
—租金收入	55,611	124,038	—	179,649
分部收入	1,732,682	936,226	—	2,668,908
分部間收入	(440,773)	(24,809)	—	(465,582)
來自外部客戶的收入	1,291,909	911,417	—	2,203,326
分部業績	115,164	269,522	436	385,122

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
來自客戶合約的收入	1,558,634	429,276	—	1,987,910
—於某一時間點確認	57,110	363,507	—	420,617
—隨時間確認	1,501,524	65,769	—	1,567,293
來自其他來源的收入				
—租金收入	60,444	105,112	—	165,556
分部收入	1,619,078	534,388	—	2,153,466
分部間收入	(529,313)	(16,596)	—	(545,909)
來自外部客戶的收入	1,089,765	517,792	—	1,607,557
分部業績	157,771	145,998	—	303,769



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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入		
分部收入	2,668,908	2,153,466
分部間收入抵銷	(465,582)	(545,909)
收入	2,203,326	1,607,557
利潤		
來自本集團外部客戶的分部業績	385,122	303,769
投資物業公允價值收益	12,915	61,960
分佔聯營公司虧損	(59,003)	(118,933)
分佔合營企業(虧損)/利潤	(9,999)	42,843
財務收入	25,009	57,425
財務成本	(124,340)	(135,242)
折舊及攤銷	(45,930)	(33,267)
所得稅開支	(144,518)	(105,471)
期間利潤	39,256	73,084

7 其他收入及收益－淨額

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
政府補助金	43,763	50,023
透過損益按公允價值計量之財務資產公允價值收益	386	2,013
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益淨額	(39)	45
一間合營企業清盤的虧損	—	(2,865)
出售投資物業的(虧損)/收益	(2,197)	18,869
出售附屬公司的收益/(虧損)	1,046	(132)
其他	3,458	7,787
	46,417	75,740

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(a) 財務成本淨額：		
財務收入：		
利息收入	(25,051)	(55,894)
理財產品收入	–	(1,033)
匯兌虧損／（收益）淨額	42	(498)
小計	(25,009)	(57,425)
財務成本：		
銀行及其他借款利息開支	178,756	172,247
租賃負債利息開支	12,490	17,510
資本化利息開支	(79,096)	(54,515)
匯兌虧損淨額	12,190	–
小計	124,340	135,242
財務成本淨額	99,331	77,817



8 除所得稅前利潤(續)

未經審核		
截至6月30日止六個月		
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(b) 員工成本：		
薪金、工資及其他福利	397,687	370,491
向界定供款退休計劃供款	25,756	20,845
	423,443	391,336

未經審核		
截至6月30日止六個月		
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(c) 其他項目：		
折舊	42,247	29,595
攤銷	3,683	3,672
已售物業成本	523,042	270,949
建造成本	569,119	441,766
來自投資物業的租金收入	(158,433)	(142,261)

9 所得稅開支

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅		
企業所得稅(「企業所得稅」)	145,142	54,239
土地增值稅(「土地增值稅」)	63,470	47,846
	208,612	102,085
遞延所得稅	(64,094)	3,386
	144,518	105,471

(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截至2023年6月30日止六個月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2022年6月30日止六個月：無)。

(ii) 根據中華人民共和國(「中國」)企業所得稅法規定，本集團的中國內地附屬公司的適用所得稅稅率為25%(截至2022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5%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2023年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2022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81,863,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣119,448,000元)計算。截至2023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2022年6月30日止六個月：7,574,352,000股)。

(b) 每股攤薄盈利

於截至2023年6月30日止六個月及截至2022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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
期初	471,646	426,200
添置	41,190	34,985
因出售附屬公司而產生出售	—	(734)
出售	(142)	(1,704)
折舊	(39,546)	(29,595)
期末	473,148	429,152

13 投資物業

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
期初	5,960,733	5,091,625
轉撥自持有待售竣工物業	98,611	76,776
其他添置	255,086	201,105
公允價值收益	12,915	61,960
出售	(11,830)	(71,900)
轉撥至開發中物業	(31,342)	—
轉撥至物業、廠房及設備	(19,652)	—
期末	6,264,521	5,359,566

投資物業包括多項向或將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16年的初步不可撤銷租期。

於轉撥日及2023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2023年6月30日止六個月，本公司就投資物業於期內中期簡明合併損益表已確認總收益達人民幣12,915,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣61,960,000元)及有關遞延稅項人民幣3,229,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣15,490,000元)。

於2023年6月30日，本集團開發的賬面值為人民幣2,483,500,000元(2022年12月31日：人民幣1,594,900,000元)的若干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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
期初	1,798,126	1,963,666
添置	1,563	14,973
轉撥自出售附屬公司	–	1,470
分佔聯營公司之除稅後虧損	(59,003)	(118,933)
出售	–	(510)
股息	(40,343)	–
期末	1,700,343	1,860,666

15 於合營企業之投資

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
期初	138,693	161,956
分佔合營企業之除稅後(虧損)/利潤	(9,999)	42,843
轉撥自出售附屬公司	–	719
添置	16,670	289
期末	145,364	205,807

16 開發中物業

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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	1,565,499	2,075,929
預期於超過一年後竣工待售 待售的開發中物業	1,312,778	1,039,187
	2,878,277	3,115,116

17 持有待售竣工物業

所有持有待售竣工物業均位於中國，土地租期介乎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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
在建工程	3,864	3,258
成品	65,857	66,963
原材料	1,698	2,261
	71,419	72,482



19 貿易及其他應收款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期部分		
貿易應收款項(i)	1,047,625	1,207,211
應收票據	14,636	17,995
借予關聯方貸款(附註29(c))	750	687
應收按金	156,804	133,484
建築成本及原材料的預付款項	414,496	246,851
借予第三方的貸款	877,924	529,845
預付流轉稅及其他稅項	332,580	187,375
其他	212,314	197,677
	3,057,129	2,521,125
非即期部分		
貿易應收款項(i)	339,445	344,365
借予第三方的貸款	35,220	354,528
融資租賃應收款項	13,872	19,316
借予關聯方貸款(附註29(c))	4,721	4,558
	393,258	722,767
減：虧損撥備計提		
— 貿易應收款項	(92,615)	(92,560)
— 其他應收款項	(166,329)	(155,499)
	(258,944)	(248,059)
合計	3,191,443	2,995,833

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

19 貿易及其他應收款項(續)

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	776,764	963,340
一至兩年	156,375	143,540
兩至三年	387,161	384,775
三至四年	19,149	10,286
超過四年	47,621	49,635
	1,387,070	1,551,576

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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
用作以下各項的質押：		
— 建設預售物業監察賬戶	328,596	314,112
— 按揭存款	35,732	31,219
— 計息銀行貸款存款	—	10
— 擔保函	8,833	32,135
— 其他	4,500	7,521
合計	377,661	384,997



21 現金及現金等價物

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
手頭現金	83	138
銀行現金	1,660,921	2,221,236
存放於關聯方旗下金融機構的其他現金(附註29(c))	-	32,835
現金及現金等價物	1,661,004	2,254,209

22 合約資產及合約負債

合約資產之詳情如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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	255,444	187,559
與建造服務相關的流動合約資產	522,647	457,322
減：虧損撥備	(10,125)	(9,057)
合約資產總額	767,966	635,824
與物業銷售相關的合約負債	907,357	530,576

23 貿易及其他應付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款及應付票據	2,202,379	1,993,290
第三方墊款	151,445	154,445
其他應付稅項	145,555	101,954
關聯方墊款(附註29(c))	75,367	113,956
應付建築擔保按金	391,330	331,021
應計工資	33,410	80,871
應付利息	31,340	31,000
應付股息	172,904	—
其他應付款項及應計費用	610,348	539,535
總計	3,814,078	3,346,072

截至報告期末，根據發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,620,975	1,520,440
一至兩年	192,278	129,255
兩至三年	350,348	304,980
超過三年	38,778	38,615
	2,202,379	1,993,290

24 公司債券

於2021年5月，本集團發行年期為270日面值人民幣250,000,000元的短期票據，按5.50%年利率計息。該票據已於2022年2月償還。



25 銀行及其他借款

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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	1,013,500	738,990
— 非即期銀行及其他借款即期部分	693,052	939,585
	1,706,552	1,678,575
無抵押		
— 銀行及其他借款	1,529,662	1,727,594
— 非即期銀行及其他借款即期部分	268,773	430,685
	1,798,435	2,158,279
	3,504,987	3,836,854
非即期		
有抵押		
— 銀行及其他借款	2,668,967	2,877,024
減：非即期銀行及其他借款即期部分	(693,052)	(939,585)
	1,975,915	1,937,439
無抵押		
— 銀行及其他借款	2,094,279	1,724,707
減：非即期銀行及其他借款即期部分	(268,773)	(430,685)
	1,825,506	1,294,022
	3,801,421	3,231,461

25 銀行及其他借款(續)

截至2023年6月30日止六個月，銀行及其他借款按介乎1.70%至10.00%之年利率計息(截至2022年6月30日止六個月：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2023年6月30日，概無違反有關已提取融資的契諾(2022年6月30日：無)。

26 股本及庫存股

本公司的普通股載列如下：

	股份數目 (千股)	普通股面值 人民幣千元	庫存股 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：			
於2023年6月30日及2022年12月31日	7,574,352	623,048	(121,056)

於2023年6月30日，152,998,000股庫存股份(2022年12月31日：152,998,000股)均用作股份獎勵計劃用途(2022年12月31日：相同)。

27 資本承擔

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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	790,704	857,030



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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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	761,910	939,767

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利	7,835	10,155
退休計劃供款	285	127
	8,120	10,282

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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(i)	合營企業		
	設計及建造服務	865	5,300
	商業運營服務	748	199
	產業園財務服務	4,732	–
(ii)	聯營公司		
	產業園物業租賃收入	–	17
	產業園運營服務	2,758	5,214
(iii)	主要股東		
	存放於主要股東旗下金融機構的現金	–	425,960
	已付經營租賃	12,997	11,779
	來自主要股東旗下的金融機構的貸款	610,143	–
	償還來自主要股東旗下金融機構的借款	828,173	120,000
	利息開支	17,605	19,872
	產業園運營服務	–	2,023

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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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 關聯方墊款	750 30	687 —
(ii) 聯營公司 關聯方墊款	31,089	71,085
(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 關聯方墊款 向關聯方貸款—非流動部分	1,061,797 — 35,329 44,248 4,721	1,279,827 32,835 46,221 42,871 4,558



「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

釋義（續）

「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
「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	2023年1月1日至2023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。