

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份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。



**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6月30日止六個月的中期業績公告

中電光谷聯合控股有限公司(「本公司」或「中電光谷」)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「我們」)截至2023年6月30日止六個月(「報告期間」)的未經審核合併業績，連同截至2022年6月30日止六個月之比較數字如下。此等合併中期財務業績未經審核，但已經由本公司獨立核數師及本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

## 本集團於報告期間內之未經審核中期業績

### 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	4	2,203,326	1,607,557
銷售成本		<u>(1,626,758)</u>	<u>(1,106,962)</u>
毛利		576,568	500,595
其他收入及其他收益－淨額		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		<u>(11,953)</u>	<u>(38,795)</u>
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	9	<u>12,915</u>	<u>61,960</u>
投資物業公允價值變動後之經營利潤		352,107	332,462
財務收入	5	25,009	57,425
財務成本	5	<u>(124,340)</u>	<u>(135,242)</u>
財務成本淨額	5	(99,331)	(77,817)
分佔聯營公司虧損	10	(59,003)	(118,933)
分佔合營企業(虧損)/利潤	11	<u>(9,999)</u>	<u>42,843</u>
除所得稅前利潤		183,774	178,555
所得稅開支	6	<u>(144,518)</u>	<u>(105,471)</u>
期間利潤		<u>39,256</u>	<u>73,084</u>
以下各方應佔利潤：			
－本公司擁有人		81,863	119,448
－非控股權益		<u>(42,607)</u>	<u>(46,364)</u>
期間利潤		<u>39,256</u>	<u>73,084</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	8	<u>1.08</u>	<u>1.58</u>

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	<u>(9,596)</u>	<u>(2,279)</u>
期間全面收益總額	<u>29,660</u>	<u>70,805</u>
以下各方應佔：		
－本公司擁有人	72,267	117,169
－非控股權益	<u>(42,607)</u>	<u>(46,364)</u>
期間全面收益總額	<u>29,660</u>	<u>70,805</u>

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)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		473,148	471,646
使用權資產		74,416	93,945
投資物業	9	6,264,521	5,960,733
無形資產		51,223	53,746
於聯營公司之投資	10	1,700,343	1,798,126
於合營企業之投資	11	145,364	138,693
透過損益按公允價值計量之財務資產		718,977	718,591
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產		13,129	18,528
貿易及其他應收款項	15	391,230	718,024
遞延所得稅資產		38,297	43,276
		<b>9,870,648</b>	<b>10,015,308</b>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	12	2,878,277	3,115,116
持有待售竣工物業	13	4,523,536	3,481,948
存貨	14	71,419	72,482
貿易及其他應收款項	15	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		2,400	13,400
合約資產		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		377,661	384,997
現金及現金等價物		1,661,004	2,254,209
		<b>13,261,572</b>	<b>12,364,224</b>
<b>資產總值</b>		<b>23,132,220</b>	<b>22,379,532</b>

	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)
流動負債			
合約負債		907,357	530,576
貿易及其他應付款項	16	3,814,078	3,346,072
銀行及其他借款		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
遞延收益之流動部分		70,210	70,114
		<u>9,130,953</u>	<u>8,680,753</u>
流動資產淨值		<u>4,130,619</u>	<u>3,683,471</u>
資產總值減流動負債		<u>14,001,267</u>	<u>13,698,779</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		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
		<u>5,260,670</u>	<u>4,822,015</u>
負債總額		<u>14,391,623</u>	<u>13,502,768</u>
資產淨值		<u>8,740,597</u>	<u>8,876,764</u>
權益			
股本	17	623,048	623,048
庫存股	17	(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		<u>8,740,597</u>	<u>8,876,764</u>
權益總額及非流動負債		<u>14,001,267</u>	<u>13,698,779</u>

上述中期簡明合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

## 1 一般資料

中電光谷聯合控股有限公司(「本公司」)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。於本公告日期，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(「聯交所」)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。

(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 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。

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	<u>1,291,909</u>	<u>911,417</u>	<u>–</u>	<u>2,203,326</u>
分部業績	<u>115,164</u>	<u>269,522</u>	<u>436</u>	<u>385,122</u>



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	<u>1,089,765</u>	<u>517,792</u>	<u>–</u>	<u>1,607,557</u>
分部業績	<u>157,771</u>	<u>145,998</u>	<u>–</u>	<u>303,769</u>

(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
<b>收入</b>		
分部收入	2,668,908	2,153,466
分部間收入抵銷	<u>(465,582)</u>	<u>(545,909)</u>
收入	<u>2,203,326</u>	<u>1,607,557</u>
<b>利潤</b>		
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	<u>(144,518)</u>	<u>(105,471)</u>
期間利潤	<u>39,256</u>	<u>73,084</u>

## 5 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
<b>(a) 財務成本淨額：</b>		
<b>財務收入：</b>		
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)
	<u>          </u>	<u>          </u>
小計	<u>(25,009)</u>	<u>(57,425)</u>
 <b>財務成本：</b>		
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	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
小計	<u>124,340</u>	<u>135,242</u>
	 <u>          </u>	 <u>          </u>
<b>財務成本淨額</b>	<b><u>99,331</u></b>	<b><u>77,817</u></b>
 <b>(b) 員工成本：</b>		
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
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>423,443</u>	<u>391,336</u>

未經審核	
截至6月30日止六個月	
2023年	2022年
人民幣千元	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)

## 6 所得稅開支

未經審核	
截至6月30日止六個月	
2023年	2022年
人民幣千元	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
	<u>208,612</u>	<u>102,085</u>

### 遞延所得稅

	<u>(64,094)</u>	<u>3,386</u>
	<u>144,518</u>	<u>105,471</u>

- (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報告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份按介乎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。

## 7 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)。

## 8 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。

## 9 投資物業

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	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)	–
	<u>6,264,521</u>	<u>5,359,566</u>
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。

## 10 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)	-
	<u>1,700,343</u>	<u>1,860,666</u>
期末	<u>1,700,343</u>	<u>1,860,666</u>

## 11 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
	<u>145,364</u>	<u>205,807</u>
期末	<u>145,364</u>	<u>205,807</u>

## 12 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	<u>1,565,499</u>	<u>2,075,929</u>
預期於超過一年後竣工待售 待售的開發中物業	<u>1,312,778</u>	<u>1,039,187</u>
	<u><u>2,878,277</u></u>	<u><u>3,115,116</u></u>

## 13 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。

## 14 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	<u>1,698</u>	<u>2,261</u>
	<u><u>71,419</u></u>	<u><u>72,482</u></u>

## 15 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)
<b>即期部分</b>		
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	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
	<u>3,057,129</u>	<u>2,521,125</u>
<b>非即期部分</b>		
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	4,721	4,558
	<u>393,258</u>	<u>722,767</u>
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)
	<u>(258,944)</u>	<u>(248,059)</u>
合計	<u><u>3,191,443</u></u>	<u><u>2,995,833</u></u>

- (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)，應收賬款及應收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	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
	<b>1,387,070</b>	<b>1,551,576</b>

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。

## 16 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	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
	<b>3,814,078</b>	<b>3,346,072</b>

總計



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
	<u>2,202,379</u>	<u>1,993,290</u>

## 17 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	<u>7,574,352</u>	<u>623,048</u>	<u>(121,056)</u>

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：作相同用途)。

## 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，本公司擁有人應佔利潤人民幣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)；及(iii) 產業投資(與各主題園區產業相關的產業投資業務)。近年來，收入結構和利潤組成在一定程度體現了轉型變革戰略的成效。

## 按經營分部劃分的收入

	截至6月30日止六個月			
	2023年 收入 (人民幣千元)	佔總額%	2022年 收入 (人民幣千元)	佔總額%
<b>園區運營服務</b>	<b>1,291,909</b>	<b>58.6%</b>	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%
<b>園區開發服務</b>	<b>911,417</b>	<b>41.4%</b>	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%
<b>總計</b>	<b>2,203,326</b>	<b>100.0%</b>	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、產業運營、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，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

本集團附屬公司武漢中電節能有限公司（「**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）、運營技術（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

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。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%。

截止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 收入 (人民幣千元)	2023年 已出售及 交付建築面積 (平方米)	入賬 平均售價 (每平方米 人民幣元)	2022年 收入 (人民幣千元)	2022年 已出售及 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	-	-	-
<b>合計</b>	<b>812,137</b>	<b>127,256</b>	<b>6,382</b>	<b>429,276</b>	<b>73,897</b>	<b>5,809</b>



## 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。

## 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：

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

## 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%	39,821
2	金融港一期	武漢	湖北省武漢市光谷大道77號	工業	100%	27,215
3	金融港二期	武漢	湖北省武漢市光谷大道77號	工業	100%	15,389
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%	158,382
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%	155,673
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	山東省青島市峨嵋山路396號	工業	100%	99,624
9	青島中電信息港	青島	山東省青島市峨嵋山路396號	工業	100%	136,824
10	青島研創中心	青島	山東省青島市峨嵋山路以東、 江山路以西、開發區一中以南	工業/ 住宅	100%	66,531

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)
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、江山南路以西、濱海大道以北	工業	100%	181,080
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%	80,571
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%	47,263
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%	23,628
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%	226,620
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%	184,753
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%	15,878
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%	191,193
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%	90,287
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%	178,270
23	上海中電信息港	上海	上海市松江區松江工業園101街坊114/1丘	科研	100%	202,316
24	成都芯谷	成都	四川省成都市東升街道豐樂社區1組、 彭鎮光榮社區7組	商業/ 科研	80%	547,061

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)
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%	68,350
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%	308,989
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%	212,147
29	天津中電科創園	天津	天津市高新區華苑科技園	商業	80%	140,290
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%	163,643
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%	65,173
32	中電光谷數字產業園二期	武漢	湖北省武漢市蔡甸區常福工業園	工業	100%	117,485
33	重慶中電光谷科技城	重慶	重慶市沙坪壩區西永AJ組團	工業	100%	63,762
34	中電西部智造園	重慶	重慶市北碚區蔡家崗	工業	100%	61,587
35	長沙星沙數智園	長沙	湖南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%	130,650
37	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%	264,382
38	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%	80,435

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)
39	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%	1,705,493
40	寧波杭州灣蔚藍海岸	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						<u>6,862,241</u>

## 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過人民幣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。

武漢零度資本投資管理有限公司(「**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

自報告期末至本公告日，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

### 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；加快「產業雲」的研發，並將雙龍港項目打造成數字園區標桿；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 收入 (人民幣千元)	佔總額%	2022年 收入 (人民幣千元)	佔總額%
<b>園區運營服務</b>	<b>1,291,909</b>	<b>58.6%</b>	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%
<b>園區開發服務</b>	<b>911,417</b>	<b>41.4%</b>	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%
<b>總計</b>	<b>2,203,326</b>	<b>100.0%</b>	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為人民幣62.1百萬元，相比去年同期的收益人民幣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為人民幣49.2百萬元，相比去年同期的收益人民幣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%。

### **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。

## 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。

## 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16.0%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。

## 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。

## 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。

本公司已採納聯交所證券上市規則（「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，本公司一直遵守企業管治守則的原則及守則條文。

## 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上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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。

## 董事資料變更

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。

## 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。

## 股息

董事會不建議派付於報告期間之任何中期股息。

## 刊發中期業績及2023年中期報告

本公告將於本公司網站(<http://www.ceovu.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊登。2023年中期報告將於適當時候寄發予股東，並於本公司及聯交所網站刊登。

承董事會命  
中電光谷聯合控股有限公司  
董事長  
劉桂林

中華人民共和國，武漢  
2023年8月24日

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