

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

0010000011
1000 10 11



2024 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	6
董事會報告	27
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

劉波女士(董事長)(於2024年7月4日獲委任)
劉桂林先生(董事長)(於2024年7月4日辭任)
向群雄先生
張傑先生
胡斌先生
曾玉梅女士(於2024年3月26日獲委任)
孫穎女士(於2024年3月26日辭任)

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

劉波女士(於2024年7月4日獲委任)
劉桂林先生(於2024年7月4日辭任)
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

劉波女士(主席)(於2024年7月4日獲委任)
劉桂林先生(主席)(於2024年7月4日辭任)
齊民先生
邱洪生先生

註冊辦事處

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



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

香港上環
德輔道中199號
無限極廣場
35樓3518室

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2024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		
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	變動 %
業績			
持續經營業務收入	1,459,162	2,203,326	-33.8%
毛利	363,097	576,568	-37.0%
除所得稅前利潤	35,348	183,774	-80.8%
本公司擁有人應佔利潤	17,614	81,863	-78.5%
非控股權益應佔利潤	(14,412)	(42,607)	-66.2%
期間利潤	3,202	39,256	-91.8%
	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元	變動 %
資產及負債			
非流動資產	11,071,017	10,932,991	1.3%
流動資產	13,732,702	12,538,977	9.5%
流動負債	10,606,655	8,931,590	18.8%
流動資產淨值	3,126,047	3,607,387	-13.3%
總資產減流動負債	14,197,064	14,540,378	-2.4%
總權益	8,762,678	8,896,756	-1.5%
非流動負債	5,434,386	5,643,622	-3.7%
總權益及非流動負債	14,197,064	14,540,378	-2.4%

主席報告書



尊敬的各位股東：

2024上半年，宏觀經濟複雜，行業競爭加劇，客戶需求放緩，中電光谷人在董事會的正確領導下，齊心協力、堅韌前行、攻堅克難，以中國電子「重塑價值體系，重構產業體系，重建管理體系」的「三重」戰略思想為引領，充分發揮自身在產業園區領域的體系化能力優勢，以「精細化管理」為主題，以「先行穩，後致遠」為主線，聚焦「體系化能力提升和業務模式轉型升級」，走深走實產業園區發展全生命週期，用責任擔當和勇氣智慧書寫了一份務實篤行的答卷。

關鍵經營指標為正，業務發展突破行業掣肘。上半年，公司整體經營指標雖有回落，但關鍵業務指標均為正數，新增簽約額人民幣1,430.2百萬元，收入實現人民幣1,459.2百萬元，突破行業週期性發展掣肘。本公司積極推動行業變革，探索推進「集群設計」和「眾籌式開發」等模式創新，以「一城一法」的理念，在全國50個城市，打造100個園區，邁向可持續發展新高地。

強化精細化管理，大力提升治理效能。上半年，公司以「績效考核」為抓手，完善考核制度體系，倒逼責任落實，激發人才活力；以「風險防控」為突破口，層層壓實各級責任，深化風險防控體系建設；強化財務一體化管理，確保制度剛性執行；堅持依法合規經營，健全創新制度，構建科學有效的法人治理結構，實現精細化管理長效機制。

數字化轉型升維，第三曲線成效顯著。上半年，公司依託雲計算、大數據、人工智能等先進技術，在原有產業雲和低碳雲等數字產品的基礎上，不斷升級改版，持續推進「全過程監管、全業務在線、全數據打通」的數字化建設理念，新增數字化產品「小O」，進一步夯實中電光谷數字化體系建設根基，為本公司實現「數實融合」提供技術支撐。

守正創新，奮楫篤行。未來，我們將緊跟中國電子的戰略佈局，堅定信心、錨定目標、穩紮穩打，重點突破構建新發展格局和推動高品質發展的卡點堵點問題，充分發揮自身資源稟賦和行業領先優勢，順應趨勢，抓准機遇，拓寬企業發展認知邊界和能力邊界，擺脫路徑依賴慣性，探索新的業務融合模式，將重資產做精，輕資產做大，不斷提升本公司核心競爭力，譜寫中電光谷新篇章。

董事長
劉波

中國·武漢·2024年8月26日

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2024年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料進行審閱。

2024年上半年度摘要

2024年，本公司經營緊密聯繫實際。在深刻理解國家改革發展新要求的基礎上，本公司密切關注中國電子產業重構的新動向，把握改革發展新機遇，全力響應中國電子打造國家網信事業戰略科技力量的願景。加大商業模式轉型力度，紮實推進園區綜合運營業務發展，提升體系化服務能力。此外，本公司進一步以股權投資方式推動園區產業組織和建設，堅持為區域經濟轉型升級和可持續發展提供綜合解決方案。

於報告期間，本集團實現新增簽約額人民幣1,430.2百萬元，相比上年同期(不包含句容項目和佛山南海項目)減少人民幣384.8百萬元，其中園區開發業務簽約額相比去年同期減少人民幣487.9百萬元，主要是辦公類園區簽約額相比去年同期減少人民幣588.5百萬元，製造類園區簽約額相比去年同期增加人民幣100.6百萬元，增長率為23%；綜合運營業務簽約額相比去年同期(不包含句容項目和佛山南海項目)增加人民幣103.0百萬元，增長率為19%；本集團實現銷售回款人民幣1,729.5百萬元，相比上年同期減少人民幣637.2百萬元。

於報告期間，本集團實現收入為人民幣1,459.2百萬元，相比上年同期減少人民幣744.2百萬元，主要是受到宏觀經濟環境、政策導向以及市場需求變化，導致園區開發業務收入同比下降的影響；本公司期間利潤人民幣3.2百萬元，相比上年同期減少人民幣36.1百萬元。

本集團實現的收入中，園區運營服務收入為人民幣1,107.0百萬元，佔總額的75.9%，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2024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468.6萬平方米，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2024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、物業租賃服務、能源服務、數字園區服務、孵化器與共享辦公服務、團體餐飲及酒店服務、數字公寓服務等服務)；(ii)園區開發服務(包括產業園區空間銷售、自持園區物業租賃服務)；及(iii)產業投資(與各主題園區產業相關的股權投資業務)。近年來，收入結構和利潤組成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			
	2024年 收入 (人民幣千元)	佔總額%	2023年 收入 (人民幣千元)	佔總額%
園區運營服務	1,106,955	75.9%	1,291,909	58.6%
設計與建造服務	487,841	33.4%	602,325	27.3%
物業管理服務	376,419	25.8%	418,426	19.0%
能源服務	62,712	4.3%	58,582	2.7%
團體餐飲及酒店服務	68,238	4.7%	72,747	3.3%
物業租賃服務	67,911	4.7%	55,611	2.5%
其他	43,834	3.0%	84,218	3.8%
園區開發服務	352,207	24.1%	911,417	41.4%
產業園區空間銷售	239,920	16.4%	812,137	36.9%
自持園區物業租賃	112,287	7.7%	99,280	4.5%
總計	1,459,162	100%	2,203,326	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1,107.0百萬元，相比2023年同期減少人民幣185.0百萬元。

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，本集團新增簽訂保定網信谷「OEPC」項目合同，金額為人民幣242.4百萬元。

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487.8百萬元，較2023年同期減少人民幣114.5百萬元。



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項目。報告期間內，本集團新增簽約三峽基地杭州及長龍山區域項目、湖北省公安廳、成都華微高端集成電路產業園、武漢軌道交通等項目，金額為人民幣45.0百萬元。報告期間內，本集團的物業管理服務收入為人民幣376.4百萬元，較2023年同期減少人民幣42.0百萬元。2024年6月底，麗島物業管理物業面積高達2,769.6萬平方米，相比去年增加198.2萬平方米，增長7.7%，其中企業客戶服務面積佔比72.53%。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。

物業租賃服務

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。OVU創客星緊跟國家發展戰略，定位於為不同區域和產業，引入並培育戰略性新興產業集群，以科創服務為核心競爭力，賦能企業科技創新與價值增長。秉承為「創業者鏈接一切資源」的宗旨，構建了以「1+2+3+4+5+N」為核心框架的科技創新服務體系，涵蓋雙創生態營造、多級孵化體系、加速賦能及綜合運營管理等，有效促進大中小企業協同創新。公司在上海、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35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2024年6月30日止，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、科技部火炬中心、中國創新創業交易辦公室、中科協企業服務中心等機構頒發各類榮譽80餘項。

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，截至2024年6月30日止，已出租物業總面積25.7萬平方米，實現收入人民幣67.9百萬元，較2023年同期收入增長22.1%，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2024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電霸州智谷項目、湖北民本集團分布式光伏能源管理項目、阿里巴巴雲計算數據中心項目、國網安徽能源中科大高新校區供水及暖通運維服務項目，金額約人民幣167.2百萬元。報告期間內，本集團的能源服務收入為人民幣62.7百萬元，較2023年同期增長7.0%。



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，具備精品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68.2百萬元，相比2023年同期減少人民幣4.5百萬元。

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352.2百萬元，較2023年同期減少人民幣559.2百萬元。主要是：(i)本期園區開發業務簽約較上年同期減少人民幣487.9百萬元；及(ii)上半年辦公研發市場遇冷，合肥公司基本去化完畢導致本期簽約額同比下降人民幣354.1百萬元，本期合肥、青島、上海、成都「壓艙石」公司僅實現收入人民幣102.0百萬元，上年同期上述公司實現收入人民幣478.8百萬元。

截止2024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					
	2024年			2023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)		(人民幣千元)	(平方米)		
北方區	30,589	6,752	4,530	157,130	35,235	4,459
南方區	92,539	17,245	5,366	99,008	19,611	5,049
OVUD事業群	10,167	2,912	3,492	71,108	13,409	5,303
武漢城市圈	288	-2,306	-	6,067	530	11,450
青煙區	-	-	-	108,723	10,591	10,266
滬溫區	18,046	1,524	11,843	11,432	984	11,624
成都芯谷產業園發展有限公司 (「成都公司」)	77,775	9,685	8,030	45,025	5,508	8,175
合肥光谷聯合發展 有限公司(「合肥公司」)	6,145	742	8,283	313,644	41,388	7,578
綿陽中電光谷科技發展 有限公司(「綿陽公司」)	4,371	1,474	2,965	-	-	-
合計	239,920	38,028	6,309	812,137	127,256	6,382



1、產業園區空間銷售情況

報告期間內，產業園區空間銷售收入貢獻前三名分別是成都公司、長沙中電產業園發展有限公司（「長沙公司」）、重慶中電光谷科技城開發有限公司（「重慶公司」）。其中，成都公司作為成都電子信息產業發展主陣地、集成電路的創新策源地和產業聚集區，以推進大客戶引進和簽約為主要抓手，實現銷售收入人民幣77.8百萬元，佔產業園區空間銷售收入的32.4%；長沙公司持續拓展優質資源，深挖企業需求，新增引入長沙市拓實科技有限公司、湖南新生命網絡科技有限公司、湖南省歐諾道橋勘察設計有限公司等客戶，簽約金額人民幣52.3百萬元，實現銷售收入人民幣49.3百萬元，佔產業園區空間銷售收入的20.5%；重慶公司圍繞智能網聯新能源汽車領域，聚焦龍頭企業產業鏈，新增引入深圳市容泰豐科技有限公司、重慶聚恩興澤科技有限公司等客戶，簽約金額人民幣34.3百萬元，實現銷售收入人民幣20.2百萬元，佔產業園區空間銷售收入的8.4%。

報告期間內，貢獻本集團產業園空間銷售收入的城市達到16個、項目達到21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。

產業園空間銷售項目概覽

報告期間內，本集團實現產業園銷售簽約面積15.1萬平方米，較去年同期減少2.9萬平方米，實現產業園銷售簽約合同額人民幣789.9百萬元，較去年同期減少人民幣487.9百萬元。簽約面積的下降幅度小於簽約額的下降幅度，主要是：(1)合肥公司本期已基本去化完畢，因此本期簽約額相比去年同期減少人民幣354.1百萬元；(2)受市場環境影響及公司戰略調整，製造類園區簽約額相比去年同期增加人民幣100.6百萬元，增長率為23%，辦公類園區簽約額相比去年同期減少人民幣588.5百萬元。

截至2024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	
	2024年	2023年	2024年	2023年
北方區	364,850	370,598	74,048	71,131
南方區	118,606	250,098	29,580	40,060
OVUD事業群	70,632	49,850	15,260	12,509
武漢城市圈	159,248	86,271	20,220	11,310
青煙區	5,988	99,354	649	7,898
滬溫區	4,683	-37,838	-573	-12,992
成都公司	-	84,641	-	9,129
合肥公司	34,708	388,890	3,077	44,959
綿陽公司	31,169	-14,106	9,179	-3,915
合計	789,884	1,277,758	151,440	180,089

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9.23萬平方米，新竣工面積合計19.81萬平方米。截至2024年6月30日止，在建面積合計58.48萬平方米。

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、咸陽、南通等多個城市的優質產業園用地儲備約468.6萬平方米，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2024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 2024年6月	
					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%	25,008
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%	143,312
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%	41,394
6	武漢中電信息港	武漢	湖北省武漢市光谷大道與楊橋湖大道交匯處	工業	100%	78,075
7	青島光谷軟件園	青島	山東省青島市峨嵋山路396號	工業	100%	223,145
8	青島研創中心	青島	山東省青島市峨嵋山路以東、江山路以西、 開發區一中以南	住宅／工業	100%	66,530
9	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%	175,978
10	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%	86,018
11	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%	4,375
12	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%	40,395
13	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%	32,115
14	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%	65,054

序號	項目	城市	位置	用途	本集團 對項目之 權益佔比	2024年6月 土地儲備 (平方米)
15	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%	214,761
16	黃石聯合科技城	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%	178,627
17	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%	16,211
18	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%	130,027
19	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%	92,508
20	中國電子(溫州)信息港	溫州	浙江省溫州市溫州經濟技術開發區金海園區	工業	95%	118,170
21	上海中電信息港	上海	松江區松江工業園101街坊114/1丘	工業	100%	194,673
22	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%	513,820
23	洛陽OVU中電光谷產業園	洛陽	河南省洛陽市洛龍區關林路與龍山線交叉口	工業/商業	70%	45,946
24	中國(長沙)信息安全產業園	長沙	高新區嶽麓大道	工業	100%	325,383
25	中國電子西部智谷	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%	178,757
26	天津中電科創園	天津	天津高新區華苑科技園	商業	80%	134,337
27	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%	140,720
28	中電光谷數字產業園	武漢	武漢市蔡甸區常福工業園	工業	100%	49,719
29	重慶中電光谷科技城	重慶	重慶市沙坪壩青鳳高科產業園組團一期	工業	100%	51,207
30	中電西部智造園	重慶	重慶市北碚區蔡家崗	工業	100%	56,005



序號	項目	城市	位置	用途	本集團 對項目之 權益佔比	2024年6月 土地儲備 (平方米)
31	長沙中電智造園	長沙	長沙市經濟技術開發區黃興大道以東， 螺絲塘路以南	工業	60%	75,102
32	中電光谷綿陽科技園	綿陽	綿陽國家級高新技術產業開發區	工業	100%	334,050
33	中國電子東部智谷	南通	南通市崇川經濟開發區	工業	70%	272,676
34	宜昌網信園	宜昌	點軍區電子資訊產業園團結路與天臺路交匯處	工業	100%	63,413
35	中電光谷邯鄲智造中心	邯鄲	河北省邯鄲冀南新區南馬頭經四街東側、 春和路南側、馬頭經五街西側	工業	80%	96,971
36	中電光谷數智產業園二期	武漢	武漢市蔡甸區事山街紅焰村、丘林村、星光村	工業	100%	96,252
37	咸陽生物城	咸陽	咸陽市星火大道以北，衛青路以西、 漢武大道以東、緯二路以南	工業	60%	173,841
38	洪澤生態經濟示範園二期	淮安	淮安市洪澤經濟開發區硯馬路南側、開拓路東側	工業	100%	83,343
39	其他	武漢	不適用	住宅	100%	693
合計						4,685,647

2、自持園區物業租賃情況

截至2024年6月30日止，本集團自持物業可出租面積87.4萬平方米，已出租面積58.1萬平方米，出租率67%。報告期間內，實現租金收入為人民幣112.3百萬元，較上年同期增長13.1%。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(廈門)電子產業私募股權投資管理有限公司」(「**中電中金**」)和武漢零度資本投資管理有限公司(「**零度資本**」)已組建多支產業投資基金，初步形成了以信創與網絡安全、集成電路、數字城市、智能製造、文創娛樂等為特色的產業生態。

「零度資本」是由中電光谷發起設立的专业性投資機構。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 and 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。截止報告期末，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，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，中電中金基金投資的上海翼華科技有限公司、廣州立景創新科技有限公司、廈門特儀科技有限公司、阜陽欣奕華新材料科技股份有限公司四個項目完成新輪融資，上海合晶硅材料股份有限公司(股票代碼為688584.SH)在上海證券交易所科創板掛牌上市。報告期間內，中電中金基金實現對比亞迪半導體股份有限公司、蘇州維業達科技有限公司、湖南申億精密零部件股份有限公司、上海易立德信息技術股份有限公司、廈門淵亭信息科技有限公司五個項目部分股權退出，因此兌現產業投資收益。

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

加強精益管理，促進公司可持續發展

精益管理是克難奮進的重要保證。以加強管理的微觀環節為新的突破口，進一步提升企業競爭力；不斷提高管理效率，創新管理方法，向管理要效益，助力達成經營目標，並促進公司可持續發展。

「雙輪驅動」，進一步構建園區數字化轉型「第三曲線」

我們將充分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。

大膽探索集群設計與眾籌式開發

積極探索並推進「集群設計」和「眾籌式開發」模式創新，著眼於體系化能力，創造長尾經營效應。在合肥、上海、北京的新項目，以此思路和理念為借鑒，把這條路走寬走實。

不斷實踐「敏捷定制」模式化

真正的「敏捷定制」是去地產思維的建設服務模式，把全生命週期服務、體系化能力和長尾經營價值以及協同機制建設，作為經營目標。通過河源項目實踐，真正構建「敏捷定制」的創新模式，並且在南京、泰州、無錫、長江新區等項目上推行，致力於將「敏捷定制」概念轉化成全新的園區開發模式。

財務回顧

收入

於報告期間內，本集團的收入約為人民幣1,459.2百萬元，與2023年同期相比減少人民幣744.2百萬元。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			
	2024		2023	
	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	1,106,955	75.9%	1,291,909	58.6%
設計與建造服務	487,841	33.4%	602,325	27.3%
物業管理服務	376,419	25.8%	418,426	19.0%
能源服務	62,712	4.3%	58,582	2.7%
團體餐飲及酒店服務	68,238	4.7%	72,747	3.3%
物業租賃服務	67,911	4.7%	55,611	2.5%
其他	43,834	3.0%	84,218	3.8%
園區開發服務	352,207	24.1%	911,417	41.4%
產業園區空間銷售	239,920	16.4%	812,137	36.9%
自持園區物業租賃	112,287	7.7%	99,280	4.5%
總計	1,459,162	100.0%	2,203,326	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1,096.1百萬元，較2023年同期減少人民幣530.7百萬元，下降32.6%。截至2023年6月30日及2024年6月30日止，本集團的銷售成本分別約佔本集團收入的73.8%和75.1%。



毛利及毛利率

於報告期間內，本集團整體毛利為人民幣363.1百萬元，較2023年同期減少人民幣213.5百萬元。整體毛利率為24.9%，相比2023年同期毛利率26.2%下降1.3%。

其他收入

於報告期間內，本集團其他收入為人民幣32.3百萬元，較2023年同期減少人民幣11.5百萬元。

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69.2百萬元，較2023年同期減少人民幣11.7百萬元，主要是由於以下原因：上年同期包括中國電子科技開發有限公司（「中電科技」）銷售及分銷開支人民幣8.9百萬元，因中電科技於2023年7月起不納入本公司合併範圍，報告期間不再反映中電科技銷售及分銷開支。

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161.5百萬元，較2023年同期減少人民幣28.9百萬元。減少主要由於以下原因：上年同期，中電科技行政開支人民幣23.1百萬元，因中電科技於2023年7月起不納入本公司合併範圍，報告期間不再反映中電科技行政開支。

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13.8百萬元，較2023年同期增長6.7%，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83.2百萬元，相比去年同期的收益人民幣62.1百萬元增加人民幣21.1百萬元，主要是本期上海、長沙11.1萬平方米在建投資性物業轉完工，導致估值增加較多；及(ii)轉租物業本期確認公允價值變動虧損為人民幣69.4百萬元，相比去年同期虧損人民幣49.2百萬元增加人民幣20.2百萬元。

所得稅開支

於報告期間內，本集團所得稅開支為人民幣32.1百萬元，較2023年同期下降77.8%，主要原因為：(i)中國土地增值稅減少人民幣53.8百萬元；及(ii)中國企業所得稅開支減少人民幣58.6百萬元。

報告期間利潤

由於上述原因，於報告期間內，本集團期間利潤為人民幣3.2百萬元，較2023年同期減少人民幣36.1百萬元。

財務狀況

開發中物業

本集團的開發中物業的賬面值由2023年12月31日的人民幣1,647.7百萬元增加人民幣65.2百萬元至2024年6月30日的人民幣1,712.9百萬元。

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2023年12月31日的人民幣4,344.6百萬元增加人民幣476.8百萬元至2024年6月30日的人民幣4,821.4百萬元，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2023年12月31日的人民幣3,788.3百萬元增加人民幣455.3百萬元，至2024年6月30日的人民幣4,243.6百萬元，主要是預付工程款增加。



貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項自2023年12月31日的人民幣4,180.3百萬元增加人民幣25.2百萬元，至2024年6月30日的人民幣4,205.5百萬元，主要因為本集團2024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332.4百萬元，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409.2百萬元，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2023年12月31日的1.40降低至2024年6月30日的1.29，主要是由於本報告期間本集團流動資產增長幅度小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2023年12月31日的39.5%增長至2024年6月30日的43.0%。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2023年12月31日的人民幣6,933.3百萬元增加人民幣974.3百萬元至2024年6月30日的人民幣7,907.6百萬元。

或然負債

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

於2023年12月31日及2024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1,136.1百萬元及人民幣1,090.0百萬元。

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2024年6月30日約人民幣13,732.7百萬元，於2023年12月31日則為人民幣12,539.0百萬元。

於2023年12月31日及2024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1,889.2百萬元及人民幣1,962.7百萬元。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2024年6月30日約人民幣10,606.7百萬元，於2023年12月31日則為人民幣8,931.6百萬元。

於2024年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣3,126.0百萬元，於2023年12月31日則為人民幣3,607.4百萬元。本集團的流動資產淨值減少，主要由於本報告期間一年內到期的非流動借款金額增加，導致流動負債增加。

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23.1百萬元。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2024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1,548.1百萬元。

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2024年6月30日，本集團聘有8,320名全職僱員。於報告期間內，本集團的員工成本約為人民幣412.5百萬元，相比去年同期減少人民幣11.0百萬元。本集團與僱員訂立勞動合同，涵蓋的事宜包括職位、僱用條款、工資、僱員福利以及違約責任及終止事由。僱員薪酬包括基本工資、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團已實行僱員績效及晉升措施以及僱員薪酬福利制度。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、校招「光谷之星」培訓、崗位培訓、專題培訓、關鍵幹部培訓、外部培訓和OVU學雲培訓七大類別。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OVU學雲，促使工作經驗知識化、經驗知識集團共用化，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2024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5,727.8百萬元的資產抵押，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2024年6月30日的尚未償還金額為人民幣7,907.6百萬元。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、存款及借款均以人民幣計值。本集團承受源自以港元計值的若干現金及銀行結餘的貨幣匯率風險。倘港元兌人民幣貶值，本集團的港元現金及銀行結餘的價值將會下跌。此外，倘本集團維持任何外幣計值資產或負債（包括籌措任何外幣計值債項），人民幣匯率的波動將會對該等資產及負債的價值造成影響，因而影響本集團的財務狀況及經營業績。本集團並無使用衍生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。

董事會欣然提呈其報告及本集團截至2024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，於2024年1月，本公司在聯交所購回共4,508,000股股份，每股最高購買價為0.38港元，每股最低購買價為0.345港元，總代價(不包括手續費及印花稅等)為1,691,760港元。該4,508,000股股份已於2024年2月2日註銷。

回購詳情如下：

月份	回購股份數目	每股購買價		總代價 (港元)
		最高價 (港元)	最低價 (港元)	
2024年1月	4,508,000	0.38	0.345	1,691,760
合計	4,508,000	0.38	0.345	1,691,760

除上文所披露者外，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(不論是否包括庫存股份(定義見上市規則)(如有))。截至2024年6月30日，本公司概無持有庫存股份(其並不包括本公司委任的受託人為股份獎勵計劃而購買的本公司股份)。

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

劉波女士(董事長)(於2024年7月4日獲委任)

劉桂林先生(董事長)(於2024年7月4日辭任)

向群雄先生

張傑先生

胡斌先生

曾玉梅女士(於2024年3月26日獲委任)

孫穎女士(於2024年3月26日辭任)

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

自刊發本公司截至2023年12月31日止年度報告以來，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露有關董事之資料並無變動。

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2024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C3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⁾	25.35%
胡斌先生	實益持有人	70,320,000	0.94%

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2024年6月30日發行的股份總數7,512,324,000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2024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2024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	33.94%
中國電子	受控制法團權益	2,550,000,000 ⁽³⁾	33.94%
AAA Finance	實益持有人	1,784,188,000 ⁽⁴⁾	23.75%
科投香港	實益持有人	479,910,000	6.39%
湖北省科投	受控制法團權益	479,910,000 ⁽⁵⁾	6.39%

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2024年6月30日發行的股份總數7,512,324,000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（其由中國電子擁有81.66%權益）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2024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。



重大收購事宜

截至2024年6月30日止六個月，本集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購。

重大出售事宜

截至2024年6月30日止六個月，本集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大出售。

企業管治

本公司認為，維持高水準的企業管治是開展有效管理及成功實現業務增長的基礎。本公司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C1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C3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2024年6月30日，本集團在中國內地及香港合共有8,320名僱員。於截至2024年6月30日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣412.5百萬元。

僱員薪酬政策乃參考有關當地市場的薪酬信息、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

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

董事會於2021年12月14日決議將該股份獎勵計劃續期五年，股份獎勵計劃將於2026年12月21日屆滿。有關股份獎勵計劃之詳情載於本公司日期為2016年12月22日及2021年12月14日之公告。



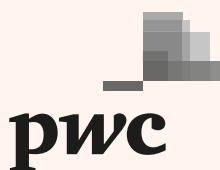
於2016年，本公司就股份獎勵計劃委任之受託人根據股份獎勵計劃以122,928,380港元（等值於人民幣110,105,000元）之總代價購買合共152,998,000股股份。截至2024年6月30日，概無授出該152,998,000股股份（佔本公司已發行股份約2%）。根據該計劃，每年可向經甄選參與者獎授之最高股份數目不得超過本公司不時已發行股本之百分之二（2%）（不包括已歸屬於相關經甄選參與者之股份）。薪酬委員會可單獨及全權酌情於其認為適當之情況下於獎勵股份可予歸屬前施加任何條件（包括但不限於歸屬期間及／或表現目標、向本公司支付若干購買價及經甄選參與者將須達成的其他標準（如有））。由於2016年12月22日至2024年6月30日尚未授予獎勵，因此尚未確定相關的歸屬期間、購買價格（及其付款期限和釐定依據）。

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2024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
劉波

中國，武漢
2024年8月26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

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2024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式。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，2024年8月26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	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	6	1,459,162	2,203,326
銷售成本		(1,096,065)	(1,626,758)
毛利		363,097	576,568
其他收入	7	32,273	43,763
其他收益—淨額	8	7,569	2,654
銷售及分銷開支		(69,151)	(80,817)
行政開支		(161,451)	(190,394)
其他開支		(777)	(629)
財務及合約資產減值虧損淨額		(57,671)	(11,953)
投資物業公允價值變動前之經營利潤		113,889	339,192
投資物業公允價值收益	14	13,781	12,915
投資物業公允價值變動後之經營利潤		127,670	352,107
財務收入	9	32,105	25,009
財務成本	9	(174,472)	(124,340)
財務成本淨額		(142,367)	(99,331)
分佔聯營公司利潤／(虧損)	15	42,326	(59,003)
分佔合營企業利潤／(虧損)	16	7,719	(9,999)
除所得稅前利潤		35,348	183,774
所得稅開支	10	(32,146)	(144,518)
期間利潤		3,202	39,256
以下各方應佔利潤：			
— 本公司擁有人		17,614	81,863
— 非控股權益		(14,412)	(42,607)
期間利潤		3,202	39,256
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	12	0.24	1.08

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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
期間利潤	3,202	39,256
其他全面收益		
將會重新分類至損益的項目：		
— 匯兌差額	(2,481)	(5,547)
— 現金流套期虧損	(1,871)	—
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	(584)	(5,399)
— 與該等項目有關的所得稅	146	1,350
期間其他全面收益，除稅後	(4,790)	(9,596)
期間全面收益總額	(1,588)	29,660
以下各方應佔：		
— 本公司擁有人	12,824	72,267
— 非控股權益	(14,412)	(42,607)
期間全面收益總額	(1,588)	29,660

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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023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	13	792,470	708,290
使用權資產		72,577	71,876
投資物業	14	7,557,242	7,570,607
無形資產		54,212	55,419
於聯營公司之投資	15	919,190	841,208
於合營企業之投資	16	461,994	447,675
透過損益按公允價值計量之財務資產	5	816,727	817,268
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產	5	17,567	18,151
貿易及其他應收款項及預付款項	20	363,353	375,252
遞延所得稅資產		15,685	27,245
		11,071,017	10,932,991
流動資產			
開發中物業	17	1,712,936	1,647,700
持有待售竣工物業	18	4,821,372	4,344,579
存貨	19	66,129	70,694
貿易及其他應收款項及預付款項	20	3,880,256	3,413,093
衍生金融工具		4,014	5,884
預付所得稅		202,170	176,211
透過損益按公允價值計量之財務資產	5	-	181
合約資產	23	666,675	661,378
原始期限超過三個月之銀行存款		23,760	26,946
受限制現金	21	392,658	303,118
現金及現金等價物	22	1,962,732	1,889,193
		13,732,702	12,538,977
資產總值		24,803,719	23,471,968
流動負債			
合約負債	23	913,243	365,434
貿易及其他應付款項	24	4,205,535	4,180,286
銀行及其他借款	25	4,476,154	3,331,642
租賃負債		105,168	88,834
即期所得稅負債		840,086	900,780
遞延收益之流動部份		66,469	64,614
		10,606,655	8,931,590
流動資產淨值		3,126,047	3,607,387
資產總值減流動負債		14,197,064	14,540,378

中期簡明合併財務狀況表（續）

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023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	3,431,480	3,601,628
租賃負債		984,365	1,001,747
遞延所得稅負債		420,323	458,722
遞延收益之非流動部分		598,218	581,525
		5,434,386	5,643,622
負債總額		16,041,041	14,575,212
資產淨值		8,762,678	8,896,756
權益			
股本	26	617,407	623,048
庫存股	26	(121,056)	(141,766)
儲備		2,588,021	2,780,474
保留盈利		4,821,704	4,804,090
本公司擁有人應佔權益總額		7,906,076	8,065,846
非控股權益		856,602	830,910
權益總額		8,762,678	8,896,756
權益總額及非流動負債		14,197,064	14,540,378

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2024年8月26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											非控股 權益	總權益 人民幣千元	
	物業重								保留盈利		總計			
	股本	庫存股	股份溢價	匯兌儲備	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
於2024年1月1日之結餘	623,048	(141,766)	1,396,302	(14,151)	49,772	796,887	551,664	2,780,474	4,804,090	8,065,846	830,910	8,896,756		
期間利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	17,614	17,614	(14,412)	3,202		
其他全面收益， 扣除稅項	-	-	-	-	-	-	(2,309)	(2,309)	-	(2,309)	-	(2,309)		
匯兌差額	-	-	-	(2,481)	-	-	-	(2,481)	-	(2,481)	-	(2,481)		
期間之全面收益總額	-	-	-	(2,481)	-	-	(2,309)	(4,790)	17,614	12,824	(14,412)	(1,588)		
與擁有人進行交易， 直接於權益確認														
非控股股東注資 業務合併產生的 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,200	39,200		
股息	-	-	(171,055)	-	-	-	-	(171,055)	-	(171,055)	(800)	(171,855)		
註銷股份	(5,641)	22,249	(16,608)	-	-	-	-	(16,608)	-	-	-	-		
購回股份	-	(1,539)	-	-	-	-	-	-	-	(1,539)	-	(1,539)		
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	359	359		
與擁有人進行之交易 總額，直接於權益 確認	(5,641)	20,710	(187,663)	-	-	-	-	(187,663)	-	(172,594)	40,104	(132,490)		
於2024年6月30日之結餘	617,407	(121,056)	1,208,639	(16,632)	49,772	796,887	549,355	2,588,021	4,821,704	7,906,076	856,602	8,762,678		

中期簡明合併權益變動表（續）

	本公司擁有人應佔											
	股本 附註	庫存股	股份溢價	匯兌儲備	物業重				保留盈利	總計	非控股	
					估儲備	法定儲備	其他儲備	儲備總額			權益	總權益
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2023年1月1日之結餘	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	-	-	-	-	-	-	(4,049)	(4,049)	-	(4,049)	-	(4,049)
匯兌差額	-	-	-	(5,547)	-	-	-	(5,547)	-	(5,547)	-	(5,547)
期間之全面收益總額	-	-	-	(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

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	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所用現金		(187,571)	(284,587)
已付所得稅		(144,792)	(299,742)
經營活動所用現金流量			
(332,363)			
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司，扣除所收取現金		2,933	–
於聯營公司之投資	15	(36,765)	(1,563)
於合營企業之投資	16	(6,600)	(16,670)
購買物業、廠房及設備		(22,517)	(2,551)
出售物業、廠房及設備所得款項		68	103
購買無形資產		(603)	(1,124)
出售投資物業所得款項		55,060	9,633
出售透過損益按公允價值計量之財務資產所得款項		181	12,500
出售聯營公司投資所得款項		1,520	–
出售附屬公司的現金流出淨額，扣除所收取現金		(792)	(2)
購買透過損益按公允價值計量之財務資產		(10,000)	(1,500)
原到期日超過三個月的銀行存款減少／(增加)		3,186	(13,333)
給予關聯方及第三方之貸款		(71,298)	(20,079)
關聯方及第三方所償還貸款		74,277	9,610
已收利息		6,956	11,726
已收取聯營公司股息		1,089	343
(3,305)			

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	2024年 人民幣千元	2023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		2,810,483	1,926,512
償還銀行及其他借款		(2,049,776)	(1,724,060)
受限制現金(增加)/減少	21	(165,953)	21,820
已付利息		(174,363)	(172,065)
支付予非控股權益的股息		(800)	(720)
非控股權益注資		39,200	8,140
租賃付款的本金成分		(48,057)	(55,616)
購回股份		(1,539)	-
融資活動所得現金流量		409,195	4,011
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		73,527	(593,225)
於期初之現金及現金等價物		1,889,193	2,254,209
匯率變動的影響		12	20
於期末之現金及現金等價物		1,962,732	1,661,004

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

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。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2024年8月26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合併財務報表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2023年12月31日止之年度合併財務報表，以及本公司於截至2024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2024年1月1日起適用

國際會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
國際財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

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。

(i) 由於採用國際會計準則第1號(修訂本)，本集團對借款分類的會計政策作出以下更改：

「除非本集團有權於報告期間結算日將負債的償還日期押後至報告期後至少12個月，否則借款分類為流動負債。」

該新政策並無導致本集團借款分類出現變動。本集團並無因採用國際會計準則第1號(修訂本)而作出追溯調整。

(b) 於2023年9月，國際會計準則理事會修訂國際會計準則第21號，以協助實體確定一種貨幣可否兌換為另一種貨幣，以及在不可兌換情況下使用的即期匯率。該等新規定將適用於2025年1月1日或之後開始的年度報告期間。本集團預計該修訂不會對其營運或財務報表造成重大影響。

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2023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合併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2023年12月31日之年度合併財務報表一併閱讀。

(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2024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	—	—	816,727	816,727
透過其他全面收益按公允價值 計量之財務資產				
— 股權證券	—	—	17,567	17,567

下表呈列本集團於2023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	—	—	817,268	817,268
— 理財產品	—	—	181	181
	—	—	817,449	817,449
透過其他全面收益按公允價值 計量之財務資產				
— 股權證券	—	—	18,151	18,151

估值方法於截至2024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2024年及2023年6月30日止期間的第三級工具變動：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
透過損益按公允價值計量之財務資產		
於1月1日之期初結餘	817,449	731,991
添置	-	1,500
公允價值變動	(541)	386
出售	(181)	(12,500)
於6月30日之期末結餘	816,727	721,377
期內計入「其他收益－淨額」的已確認(虧損)/收益	(541)	386

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產		
於1月1日之期初結餘	18,151	18,528
公允價值變動	(584)	(5,399)
於6月30日之期末結餘	17,567	13,129

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2024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、物業租賃服務、能源服務、數字園區服務、孵化器與共享辦公服務、團體餐飲及酒店服務及數字公寓服務等服務。
- 園區開發服務：此分部為園區空間銷售及自持園區物業租賃服務。
- 產業投資：此分部提供與各主題園區產業相關的股權投資業務。

(a) 分部業績

用作評估營運分部表現的計方法為經撇除投資物業、折舊及攤銷、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2024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	1,424,774	239,846	–	1,664,620
– 於某一時間點確認	86,592	230,758	–	317,350
– 隨時間確認	1,338,182	9,088	–	1,347,270
來自其他來源的收入				
– 租金收入	77,122	128,637	–	205,759
分部收入	1,501,896	368,483	–	1,870,379
分部間收入	(394,941)	(16,276)	–	(411,217)
來自外部客戶的收入	1,106,955	352,207	–	1,459,162
分部業績	69,296	94,306	(760)	162,842

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

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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入		
分部收入	1,870,379	2,668,908
分部間收入抵銷	(411,217)	(465,582)
收入	1,459,162	2,203,326
利潤		
來自本集團外部客戶的分部業績	162,842	385,122
投資物業公允價值收益	13,781	12,915
分佔聯營公司利潤／(虧損)	42,326	(59,003)
分佔合營企業利潤／(虧損)	7,719	(9,999)
財務收入	32,105	25,009
財務成本	(174,472)	(124,340)
折舊及攤銷	(48,953)	(45,930)
所得稅開支	(32,146)	(144,518)
期間利潤	3,202	39,256

7 其他收入

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
政府補助金	32,273	43,763



8 其他收益－淨額

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
透過損益按公允價值計量之財務資產公允價值(虧損)/收益	(541)	386
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(13)	(39)
出售附屬公司(虧損)/收益	(685)	1,046
出售投資物業的收益/(虧損)	3,681	(2,197)
其他	5,127	3,458
	7,569	2,654

9 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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
(a) 財務成本淨額：		
財務收入：		
利息收入	(32,105)	(25,051)
匯兌虧損淨額	-	42
小計	(32,105)	(25,009)
財務成本：		
銀行及其他借款利息開支	169,824	178,756
租賃負債利息開支	28,349	12,490
資本化利息開支	(26,478)	(79,096)
匯兌虧損淨額	2,777	12,190
小計	174,472	124,340
財務成本淨額	142,367	99,331

9 除所得稅前利潤(續)

未經審核 截至6月30日止六個月		
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
(b) 員工成本：		
薪金、工資及其他福利	384,682	397,687
向界定供款退休計劃供款	27,809	25,756
	412,491	423,443

未經審核 截至6月30日止六個月		
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
(c) 其他項目：		
折舊	45,151	42,247
攤銷	3,802	3,683
已售物業成本	183,441	523,042
建造成本	445,099	569,119
來自投資物業的租金收入	(187,496)	(158,433)

10 所得稅開支

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期所得稅		
企業所得稅	48,709	145,142
土地增值稅(「土地增值稅」)	9,676	63,470
	58,385	208,612
遞延所得稅	(26,239)	(64,094)
	32,146	144,518

(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2024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2023年6月30日止六個月：無)。

(ii) 除非另有訂明，本集團位於中國大陸的附屬公司須按25%的稅率繳交中華人民共和國(「中國」)所得稅。根據地方稅務機關的批准，本集團的若干附屬公司的應課稅溢利按其各自於年內的總收入的5%至15%計算。

(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。

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

11 股息

董事會不建議派發截至2024年6月30日止六個月之任何中期股息（截至2023年6月30日止六個月：無）。

12 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17,614,000元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣81,863,000元）計算。截至2024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7,359,797,000股（截至2023年6月30日止六個月：7,574,352,000股）。

(b) 每股攤薄盈利

於截至2024年6月30日止六個月及截至2023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。

13 物業、廠房及設備

未經審核
截至6月30日止六個月

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
期初	708,290	471,646
轉撥自投資物業	65,180	19,652
轉撥自持有待售竣工物業	37,033	14,522
添置	26,816	7,016
因出售附屬公司而產生出售	(2,534)	–
出售	(81)	(142)
折舊	(42,234)	(39,546)
期末	792,470	473,148



14 投資物業

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
期初	7,570,607	5,960,733
轉撥自持有待售的開發中及竣工物業	62,093	67,269
其他添置	27,320	255,086
公允價值收益	13,781	12,915
出售	(51,379)	(11,830)
轉撥至物業、廠房及設備	(65,180)	(19,652)
期末	7,557,242	6,264,521

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18年的初步不可撤銷租期。

於轉撥日及2024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重新估值。於截至2024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總額達人民幣13,781,000元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣12,915,000元）及有關遞延稅項人民幣3,445,000元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣3,229,000元）。

於2024年6月30日，本集團開發的賬面值為人民幣2,237,140,000元（2023年12月31日：人民幣2,849,570,000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。

15 於聯營公司之投資

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
期初	841,208	1,798,126
添置	38,265	1,563
分佔聯營公司除稅後利潤／(虧損)	42,326	(59,003)
出售	(1,520)	—
股息	(1,089)	(40,343)
期末	919,190	1,700,343

16 於合營企業之投資

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
期初	447,675	138,693
添置	6,600	16,670
分佔合營企業除稅後利潤／(虧損)	7,719	(9,999)
期末	461,994	145,364



17 開發中物業

所有開發中物業均在正常的業務經營週期內，包含在流動資產。

所有開發中物業均位於中國，並按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

18 持有待售竣工物業

所有持有待售竣工物業均在正常的業務經營週期內，包含在流動資產。

所有持有待售竣工物業均位於中國，並按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

19 存貨

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
在建工程	2,149	5,876
成品	62,883	63,648
原材料	1,097	1,170
	66,129	70,694

20 貿易及其他應收款項及預付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期部分		
貿易應收款項(i)	1,205,387	1,244,453
應收票據	35,151	43,880
借予關聯方貸款及應計應收利息(附註29(c))	845,880	760,882
應收按金	197,837	142,679
建築成本及原材料的預付款項	719,491	312,637
借予第三方的貸款及應計應收利息	859,677	912,996
預付流轉稅及其他稅項	288,344	234,816
其他	152,085	124,834
	4,303,852	3,777,177
非即期部分		
貿易應收款項(i)	337,009	337,009
借予第三方的貸款	134	118
融資租賃應收款項	28,518	35,802
借予關聯方貸款(附註29(c))	-	4,640
	365,661	377,569
減：虧損撥備計提		
— 貿易應收款項	(129,402)	(118,698)
— 其他應收款項	(296,502)	(247,703)
	(425,904)	(366,401)
合計	4,243,609	3,788,345

20 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

- (i) 貿易應收款項均自發票日期起計一年內到期。非即期貿易應收款項於報告期間完結後五年內到期及應收。於報告期末，根據收入確認日期，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	888,177	914,307
一至兩年	134,495	179,600
兩至三年	59,615	51,566
三至四年	399,469	384,646
超過四年	60,640	51,343
	1,542,396	1,581,462

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。

21 受限制現金

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
—建設預售物業監察賬戶	154,063	230,476
—有關借款的擔保存款	191,455	—
—按揭存款	32,428	31,666
—擔保函	14,712	34,926
—其他	—	6,050
	392,658	303,118

22 現金及現金等價物

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
手頭現金	130	73
銀行現金	1,930,164	1,836,615
存放於關聯方旗下金融機構的其他現金(附註29(c))	32,438	52,505
現金及現金等價物	1,962,732	1,889,193

23 合約資產及合約負債

合約資產之詳情如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
與建造服務相關的流動合約資產	598,373	562,679
與物業銷售相關的流動合約資產	94,808	127,037
減：虧損撥備	(26,506)	(28,338)
合約資產總額	666,675	661,378
合約負債	913,243	365,434



24 貿易及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	2,944,909	2,809,481
第三方墊款	1,001	1,000
其他應付稅項	103,492	118,469
關聯方墊款(附註29(c))	70,128	74,504
應付建築擔保按金	272,132	329,179
應計工資	57,534	80,315
應付股息	171,055	—
其他應付款項及應計費用	585,284	767,338
	4,205,535	4,180,286

截至報告期末，根據發票日期的應付賬款的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	2,493,362	2,505,619
一至兩年	341,581	127,727
兩至三年	24,043	48,143
超過三年	85,923	127,992
	2,944,909	2,809,481

25 銀行及其他借款

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023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	1,597,920	1,159,000
— 非即期銀行及其他借款即期部分	467,349	396,582
	2,065,269	1,555,582
無抵押		
— 銀行及其他借款	1,048,209	1,401,960
— 非即期銀行及其他借款即期部分	1,362,676	374,100
	2,410,885	1,776,060
	4,476,154	3,331,642
非即期		
有抵押		
— 銀行及其他借款	3,102,948	2,458,471
減：非即期銀行及其他借款即期部分	(467,349)	(396,582)
	2,635,599	2,061,889
無抵押		
— 銀行及其他借款	2,158,557	1,913,839
減：非即期銀行及其他借款即期部分	(1,362,676)	(374,100)
	795,881	1,539,739
	3,431,480	3,601,628



25 銀行及其他借款(續)

截至2024年6月30日止六個月，銀行及其他借款按介乎2.50%至7.32%之年利率計息(截至2023年6月30日止六個月：1.70%至10.00%)。

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，有關條件於金融機構的借款安排中普遍可見。倘本集團違反該等契諾，則須按要求償還已提取融資。本集團定期監察其遵守該等契諾的情況。於2024年6月30日，概無違反有關已提取融資的契諾(2023年6月30日：無)。

26 股本及庫存股

本公司的普通股載列如下：

	截至2024年6月30日止期間			截至2023年6月30日止期間		
	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	庫存股 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：						
期初	7,574,352	623,048	(141,766)	7,574,352	623,048	(121,056)
已購買股份(i)	-	-	(1,539)	-	-	-
已註銷股份	(62,028)	(5,641)	22,249	-	-	-
期末	7,512,324	617,407	(121,056)	7,574,352	623,048	(121,056)

- (i) 截至2024年6月30日止六個月期間，本公司以總代價1,691,760港元(相當於人民幣1,538,960元)購回合共4,508,000股股份作註銷用途。該回購乃由股東於2023年6月所舉行之股東週年大會上授權。股份以每股0.375港元的平均價格被收購，價格介乎0.345港元至0.380港元之間。為收購股份而支付的總金額1,691,760港元(相當於人民幣1,538,960元)從本公司的可分派利潤扣除，而當中並無減少資本已作為股東權益內的對銷賬目，列作庫存股。該等庫存股份，連同2023年回購的57,520,000股，總計62,028,000股於2024年2月註銷。
- (ii) 於2024年6月30日，152,998,000股庫存股份均用作股份獎勵計劃用途(2023年12月31日：152,998,000股用作股份獎勵計劃用途及57,520,000股作註銷用途)。

27 資本承擔

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023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	1,548,143	1,595,366

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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023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	1,090,038	1,136,088

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。



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：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利	7,323	7,835
退休計劃供款	283	285
	7,606	8,120

上述支付予主要管理人員的薪酬載於「員工成本」(附註9(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	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
(i)	合營企業		
	設計及建造服務	4,245	865
	能源服務	53	—
	產業園財務服務	331	4,732
	其他	522	748
(ii)	聯營公司		
	管理層諮詢服務	110	—
	產業園物業租賃收入	124	—
	產業園運營服務	—	2,758
	其他	99	—
(iii)	主要股東		
	已付經營租賃	6,973	12,997
	來自主要股東旗下的金融機構的貸款	818,326	610,143
	償還來自主要股東旗下金融機構的借款	958,477	828,173
	利息開支	14,243	17,605
	設計及建造服務	11,460	—
	能源服務	25,118	—
	其他	10,193	—

以上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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
(i) 合營企業 向關聯方貸款及應計應收利息－流動部分	845,880	760,882
(ii) 聯營公司 關聯方墊款	31,014	31,014
(iii) 主要股東 借款	1,145,052	1,285,203
存放於主要股東旗下金融機構的現金	32,438	52,505
租賃負債	14,191	24,580
關聯方墊款	39,114	43,490
向關聯方貸款－非流動部分	—	4,640

「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(由中國電子擁有81.66%權益)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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

釋義 (續)

「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C3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」	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
「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	2024年1月1日至2024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。