

CEC
中国电子

OVU 中电光谷
产业资源共享平台

中電光谷聯合控股有限公司

China Electronics Optics Valley Union Holding Company Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：798

OVU

中期報告 2021

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	32
中期財務資料審閱報告	37
中期簡明合併損益表	38
中期簡明合併全面收益表	39
中期簡明合併財務狀況表	40
中期簡明合併權益變動表	42
中期簡明合併現金流量表	44
中期財務資料附註	46
釋義	74

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(董事長)
向群雄先生
張傑先生
孫穎女士
胡斌先生(於2021年9月8日由執行董事調任為非執行董事，並不再擔任執行總裁)

獨立非執行董事

齊民先生
邱洪生先生
陳清霞女士

執行董事

黃立平先生(行政總裁)

公司秘書

張雪蓮女士

授權代表

劉桂林先生
張雪蓮女士

審核委員會

邱洪生先生(主席)
齊民先生
向群雄先生

薪酬委員會

陳清霞女士(主席)
齊民先生
胡斌先生(於2021年9月8日辭任成員)
向群雄先生(於2021年9月8日獲委任為成員)

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
黃敏女士

註冊辦事處

Clifton House
75 Fort Street
PO 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
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
Clifton House
75 Fort Street
PO 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號鋪

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2021年6月30日止六個月之未經審核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		
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	變動 %
業績			
持續經營業務收入	1,600,741	923,241	73.4%
毛利	445,448	242,001	84.1%
除所得稅前利潤	176,751	168,371	5.0%
本公司擁有人應佔利潤	109,184	120,104	-9.1%
非控股權益應佔利潤	(39,725)	(17,150)	131.6%
期間利潤	69,459	102,954	-32.5%

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元	變動 %
資產及負債			
非流動資產	8,283,598	8,356,649	-0.9%
流動資產	10,930,758	11,069,388	-1.3%
流動負債	8,063,109	8,728,185	-7.6%
流動資產淨值	2,867,649	2,341,203	22.5%
總資產減流動負債	11,151,247	10,697,852	4.2%
總權益	7,969,253	7,999,796	-0.4%
非流動負債	3,181,994	2,698,056	17.9%
總權益及非流動負債	11,151,247	10,697,852	4.2%

2021年是「十四五」規劃的開局之年，也是中電光谷切實提升數字化能力、實現高質量發展的關鍵一年。作為中國電子集團的成員企業，2021上半年，中電光谷深入理解中國電子「加快打造國家網信產業核心力量和組織平台」的發展戰略定位，認真貫徹落實中國電子「打造戰略性核心競爭力，深化市場化結構性改革，推進全方位超常規創新」的戰略部署，不斷提高政治站位，深度融入中電信息，不忘初心，砥礪奮進，以披襟斬棘的銳氣，以一往無前的姿態，凝心聚力，紮實推進各項工作，堅持深化重組融合、深化體系變革、深化提質增效，推動組織發展與人才建設，夯實安全生產與疫情防控工作，取得了2021年度階段性成果。

總體經營指標全面向好。2021年上半年，中電光谷經營結構進一步優化，抗風險能力持續增強，在可持續增長和高質量發展的方向上不斷邁進。2021年上半年，中電光谷新增簽約人民幣14.2億元、銷售回款人民幣17.4億元、實現收入人民幣16.0億元、扣除稅後投資性物業公允價值變動後核心淨利潤人民幣0.4億元，主要經營指標同比上年均實現40%以上增長。總體而言，中電光谷2021年上半年各項經營指標全面向好，「十四五」開局之年，中電光谷戰略轉型初顯成效。

主營業務模式持續優化。2021年上半年，中電光谷面對融入中電信息後的新要求、新使命和新挑戰，重新謀篇佈局、狠抓市場化改革創新、不斷優化經營結構、持續增強抗風險能力；園區運營業務著眼於「拓」，園區開發業務立足於「優」，產業投資業務致力於「強」；深化體系變革、深化提質增效，推動組織發展與變革；助力聚集各類創新資源，聯合構建網信產業生態和產業組織平台。

數字化營運能力顯著提升。2021年上半年，緊跟中國電子「數字服務+產業服務」的數字化轉型策略，我們瞄準方向定位、整合園區資源，全面落實公司數字化轉型升級戰略，在經營管理和服務數字化、已建項目園區數字化及業績考核數字化等方面進展明顯。全面主動對接中國電子「十四五」發展規劃，「擺進去、找位置、抓機會」，全力打造圍繞產業生態建設的園區運營以及與之相關的數字化轉型和數字化服務能力不斷提升。

鞍馬猶未歇，戰鼓又催征。「十四五」開局之年已經過半，站在新的起點，惟不忘初心者進，惟從容自信者勝，惟改革創新者強。讓我們共同努力，忠誠擔當企業使命，深入貫徹落實中國電子網信產業戰略、積極構建產業生態，為進一步聚焦打造國家網信產業核心力量和組織平台的戰略使命貢獻力量！

董事長
劉桂林

中國，武漢，2021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2021年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料進行審閱。

2021年上半年度摘要

面對宏觀經濟環境的不確定性，本集團大力拓展可產生穩定收入和現金流的綜合運營業務規模、擇優進入以敏捷定制為特色的製造類產業園、整體統籌控制好經營性現金流指標等方式以有效應對不確定性，報告期間內，本集團實現收入人民幣1,600.7百萬元，相比2020年同期增長73.4%；實現扣除稅後投資性物業公允價值變動後核心淨利潤人民幣41.4百萬元，相比2020年同期增長181.9%。報告期間內，本集團退出深圳華大北斗科技有限公司（「華大北斗」）4.33%老股，收回投資人民幣65.0百萬元。上述經營指標較好的體現了園區開發、園區運營和產業投資「三位一體」的業務格局，抗風險能力持續增強。

截至2021年6月30日止六個月，本集團實現的收入中，園區運營服務收入佔總額的56.8%，2019年起，本集團園區運營服務佔總收入比重持續超過50.0%，進一步凸顯了公司以產業園綜合運營業務為主體的戰略發展格局。

截至2021年6月30日止六個月，本集團的園區開發收入為人民幣691.0百萬元，其中以敏捷定制為特色的製造類產業園收入佔該類收入比重由上年同期的26.5%上升到31.5%，體現了公司在該類業務上「製造類園區優先，嚴控辦公類園區」的產業園佈局策略。

於2021年6月30日，本集團總銀行借款和應付債券為人民幣5,337.4百萬元。其中，支持產業園綜合運營改造等業務的流動資金貸款約為人民幣2,760.2百萬元，佔總銀行借貸和應付債券總額比率51.7%，保持與收入結構的匹配，資產負債率控制在58.5%以內。受惠於融資結構調整等因素，報告期間內平均借貸成本由2020年年末的5.4%調減至5.2%。

於2021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638.5萬平方米，主要為位於成都、長沙、上海、青島、重慶等城市的優質產業園用地。

業務回顧

截至2021年6月30日止，本集團打造以園區運營服務為主體，園區開發為支撐，產業投資為引擎的「一體兩翼」的業務格局。本集團擁有以下三個分部：(i)園區運營服務(包括設計與建造服務、物業管理服務、園區物業租賃、能源服務、數字園區服務、孵化器與共享辦公服務、園區金融服務、團體餐飲及酒店服務、數字公寓服務、文體娛樂等服務)；(ii)園區開發服務(包括產業園銷售及配套住宅銷售)；(iii)產業投資(與各主題園區產業相關的產業投資業務)。近年來，收入結構和利潤組成一定程度體現了轉型變革戰略成效。

按經營分部劃分的收入

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020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	909,736	56.8%	582,601	63.1%
設計與建造服務	289,034	18.1%	163,467	17.7%
物業管理服務	369,991	23.1%	242,138	26.2%
園區物業租賃	114,714	7.2%	96,347	10.4%
能源服務	27,729	1.7%	16,128	1.7%
園區餐飲及酒店服務	47,723	3.0%	31,224	3.4%
園區金融服務	14,234	0.9%	8,335	0.9%
其他	46,311	2.9%	24,962	2.7%
園區開發服務	691,005	43.2%	340,640	36.9%
產業園銷售	691,005	43.2%	339,578	36.8%
配套住宅物業銷售	—	—	1,062	0.1%
總計	1,600,741	100.00%	923,241	100.00%

園區運營服務

現階段，本集團形成數字園區系統、數字公寓系統、項目策劃、項目規劃、建築設計、工程總承包、裝飾工程、不動產代理、區域能源服務、物業管理、聯合辦公、長租公寓、園區金融服務、餐飲、酒店15大類運營業務類型。除為進駐旗下產業園的入園企業提供多元化、一站式的園區運營服務，還將上述多種運營業務能力整合起來，對外輸出服務，形成了以諮詢規劃、信息化技術與數字園區(公寓)解決方案、綜合運營全生命週期服務、「P+EPC+O」、智能設施設備、招商、雙創服務、區域能源管理等為切入點的多類組合的綜合運營服務模式，為各地政府平台公司和大型企業的重點項目提供綜合運營服務。

數字園區系統經過不斷迭代優化，已形成「一個園區調度指揮中心、三大功能輔助平台、N個可持續發展應用場景」的標準化模式，連續三年獲得國家級課題，其中2018年的國家發改委課題—中國電子智能產業園平台順利結題；數字化園區運營系統正逐步覆蓋全國35個城市的50個園區，並在國家級網絡安全基地獲得示範應用。本集團以園區數字化運營能力為核心，在做好武漢網絡安全基地的基礎上，與包頭、重慶等多地政府達成數字化綜合運營服務的合作意向。報告期間內，本集團與包頭市青山區政府簽訂數字園區綜合運營項目，合同金額為人民幣1,800萬元，實現數字園區業務對外拓展的突破。未來，數字園區將進一步整合數字公寓、OVU創客星中電節能等智能平台，打造一體化信息管理平台。

報告期間內，本集團為各地政府平台公司和大型企業的重點項目提供規劃諮詢、EPC（設計採購建造）、設計建造、物業管理、區域能源、園區金融等綜合運營服務，也為進駐旗下產業園的企業提供多元化、一站式的園區運營服務。本集團園區運營服務營業額為人民幣909.7百萬元，相比2020年同期增長56.1%。

設計與建造服務

「P+EPC+O」綜合運營服務

「P+EPC+O」以策劃(P-Planning)為切入點，設計採購建造(EPC-Engineering Procurement Construction)一體化交付為落腳點，以專業化的運營(O-Operations)來配合投資主體共同完成產業服務的工作，構成「三位一體」的責任主體架構。「P+EPC+O」是綜合運營完整的一體化形態，以後期的招商和運營服務為終極目標來指導前期的規劃諮詢，通過項目規劃、設計控制管理項目建造過程，達成運營服務目標。「P+EPC+O」模式有利於實現「以終為始」的戰略思想和對結果負責的高標準的交付結果並達成「多規合一」的規劃目標。面對各地政府所謀劃實施的「新基建」和「城市更新」計劃帶來的商業機遇，本公司將大力推動「P+EPC+O」的商業模式，為區域產業升級，形成高品質產業聚集效應提供「運營綜合化、能力專業化」的產業綜合運營服務。

報告期間內，本集團設計與建造服務收入為人民幣289.0百萬元，較2020年同期增長76.8%。報告期間內，本公司組建的多個無邊界工作小組，借助「目標與關鍵結果」的管理方法，以終為始，在鄭州、洪澤、太原、寧波、莆田、呼蘭等多地推進與當地政府和平台公司的「P+EPC+O」業務合作，並達成整體合作意向，現多項目的前期策劃(P)類合作協議已簽訂，正在積極推進EPC等階段的合作協議落地。

物業管理服務

物業管理體系「穩中求變」，在穩步做好各園區、社區物業服務的同時，按綜合運營的方式推進物業體系的能力建設和組織變革，通過提升園區、社區數字化能力建設，依託i麗島APP、OVU園區通、EMS集中運營平台，力爭將物業服務體系打造成具備園區資產運營、增值服務的經營綜合化、能力專業化團隊，為家庭住戶及園區企業提供不動產服務、基礎設施服務、大數據服務、生活配套服務。同時，本集團積極整合資源，擁有武漢麗島物業管理有限公司(「麗島物業」)、中電藍域智能工程(武漢)有限公司、武漢楚衛防線保安服務有限公司、麗島房地產代理、麗島人力資源、麗享生活等全產業鏈物業服務體系，能為開發建設單位提供顧問諮詢、前期介入服務，為產業園區提供智慧運營、資產管理服務，為物業同行提供專業配套服務，為廣大業主提供全方位、一站式的物業管理服務。



報告期間內，本集團的物業管理服務收入為人民幣370.0百萬元，較2020年同期增長52.8%。2021年6月底，麗島物業管理物業面積高達2,492萬平方米，相比去年同期增加448萬平方米，增長21.9%，其中企業客戶服務面積佔比63.4%。麗島物業依托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，本集團新增簽約湖北省博物館及武漢軌道交通8號線2標段項目，金額為人民幣30.7百萬元。未來，麗島物業還將繼續推廣智慧園區、智慧社區管理模式，屆時，物業管理服務的營業收入預期將進入高速上漲通道。

園區物業租賃

報告期間內，受惠於本集團完善的園區綜合運營服務體系，園區租賃業務實現穩步上行，平均出租率保持為可出租物業的80.0%，截止2021年6月30日，已出租物業總面積56.6萬平方米，實現收入人民幣114.7百萬元，較2020年同期增長19.1%，與園區開發業務形成合力，達到較好的產業聚集效應。

1. 自持物業租賃

報告期間內，本集團自持優質物業的面積達到45.3萬平方米，出租率達到78.0%以上，將為本集團提供穩定現金流，完善園區招商服務方式，提升品牌形象，奠定可持續發展的業務基石。

2. 孵化器與共享辦公服務

本集團積極響應「大眾創業、萬眾創新」的國家戰略和時代號召，深化轉型變革，進一步拓展產業孵化和共享辦公的業務模式，以綜合性全生命週期運營服務為基礎，創新構建「央企帶動，大中小微企業聯合創新」的產業資源共享平台。報告期間內，本集團控股附屬公司—武漢歐微優科技有限公司調整經營策略，收縮對外包租型站點，實現營業收入人民幣41.8百萬元，平均出租率達到85.0%以上。

OVU創客星在北京、上海、深圳、武漢、成都、西安、長沙、合肥等21個凝聚創新力量的特色城市，共建設運營38個站點，創新創業空間面積達50.0萬平方米，引入人力資源、法務、財務、營銷推廣等各類服務商150餘家，服務美團單車、奇虎360、惠普中國、嚶哩嚶哩、慧聯無限、猿輔導、火花思維等創新創業團隊1,500餘家，集聚各類創新創業者達8萬餘人。截至2021年6月30日，OVU創客星已成功運營並申報榮獲19個國家級產業空間的授牌，包括：2個國家級示範基地、6個國家級科技企業孵化器，10個國家級眾創空間、1個國家級廣告產業孵化基地。獲國家發展及改革委員會（「國家發改委」）、科技部火炬中心、中國創新創業交易辦公室、中科協企業服務中心等機構頒發各類榮譽40餘項。OVU創客星自主研發的數字空間管理平台被國家發改委認定為國家雙創示範基地重大建設項目，全面支持移動辦公、跨城資源協作等新興產業辦公孵化方式，為入駐企業提供全生命週期成長服務。

能源服務

中電節能通過擴大智能化控制系統（「DHC」）運營面積、創新能源經營模式、拓展智能、智控三項業務規模，報告期間內，中電節能新增簽約重慶沙坪壩人民醫院、池州人民醫院等能源項目，金額約人民幣63.9百萬元。報告期間內，本集團的能源服務收入為人民幣27.7百萬元，較2020年同期增長72.0%。

中電節能通過多年的發展與探索，逐步確立了以DHC為核心，機電工程、EMC、特種管業等為要點的能源服務業務體系。截至2021年6月30日止，中電節能擁有自行開發的節能控制系統等28個實用新型、14個發明專利和6個軟件著作權，中電節能智能自控系統研發也基本完成。為有利項目拓展，分別設立了合肥、武漢、上海三個區域公司，累計簽約運營服務面積突破1,000萬平方米，其中對外運營服務140萬平方米。



團體餐飲及酒店服務

全派餐飲自創立10年來，積累了豐富的團膳餐飲管理經驗。餐飲服務範圍包括承包經營、技術支持與運營、委託管理三大服務模式，服務於各大型產業園區、高等院校、企事業單位、醫院等，現階段每天同時為18萬餘人提供餐飲服務。

武漢紫緣酒店按照藝術精品酒店定位，在注重品牌效應的前提下深挖潛力、降本增效。

報告期間內，團體餐飲及酒店服務實現收入為人民幣47.7百萬元，相比2020年同期增長52.9%。

園區金融服務

本集團控股子公司－湖北中創融資擔保有限公司，搭建起了以提供擔保有關的業務為核心，以商業保理、融資租賃為補充，以中小企業金融擔保為主業、以產業園區金融服務為特色的園區金融服務平台，與中國工商銀行、興業銀行等多家金融機構建立產業園區普惠金融專項合作。

報告期間內，園區金融服務實現收入人民幣14.2百萬元，相比2020年同期增長70.7%。

園區開發服務

報告期間內，本集團園區開發服務服務收入為人民幣691.0百萬元，較2020年同期增長102.9%，結轉收入面積10.3萬平方米，充分發揮「壓艙石」作用，園區開發業務保持穩中有進。

截至2021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					
	2021年			2020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)	
武漢創意天地	4,501	409	11,005	12,536	1,139	11,006
武漢研創中心	10,284	1,461	7,039	—	—	—
鄂州光谷聯合科技城	28,996	8,200	3,536	13,359	3,780	3,517
黃石光谷聯合科技城	854	115	7,426	—	—	—
青島研創中心	10,806	1,491	7,427	52,417	5,970	8,780
青島國際海洋信息港	170	21	8,095	4,732	653	7,246
青島海洋科技園	165,678	16,968	9,764	—	—	—
瀋陽光谷聯合科技城	—	—	—	9,925	3,539	2,804
瀋陽中電光谷信息港	9,447	3,250	2,907	12,825	4,476	2,865
合肥金融港	84,035	10,053	8,359	102,495	10,392	9,863
長沙信息安全產業園	130,559	19,936	6,549	68,362	10,301	6,636
成都芯谷	2,981	355	8,397	9,843	1,348	7,302
中國電子西安產業園	128,726	25,130	5,122	37,932	6,900	5,497
洛陽中電光谷信息港	—	—	—	16,143	4,470	3,603
咸陽西部智谷	36,377	9,204	3,952	—	—	—
上海中電信息港	75,289	6,339	11,877	—	—	—
其他	2,302	—	—	71	7	10,143
合計	691,005	102,932	6,713	340,640	52,975	6,430

園區開發服務

報告期間內，本集團自有產業園銷售收入貢獻前三名主要來自於青島、長沙、西安，其中，青島光谷聯合發展有限公司（「**青島公司**」）開創「政企互動」新模式，整合資源平台，升級招商模式，報告期間內，青島公司與政府平台青島西海岸新區海洋控股集團有限公司（「**青島西海岸**」）實現政企合作成立招商中國海洋工程研究院，簽約海科園一期1.8萬平方米，簽約金額為人民幣194.6百萬元，實現銷售收入為人民幣176.7百萬元，佔產業園銷售收入的25.6%；長沙信息安全產業園全面發力，成為長沙獨佔鰲頭的創新綜合體，是繼北京之後的第二個國家網絡安全產業園，引領長沙產業地標4.0升級版，報告期間內新增引入湖南中軟信息系統有限公司（「**湖南中軟**」）、湖南携贏科技有限公司等21家客戶入園，實現銷售收入為人民幣130.6百萬元，佔產業園銷售收入的18.9%；西安產業園依託經開區和CEC信息港為載體加速構建檢驗檢測產業生態，實現陝西省特種設備檢驗檢測研究院等人民幣211.8百萬元項目回款，實現銷售收入為人民幣128.7百萬元，佔產業園銷售收入的18.6%。

報告期間內，貢獻本集團產業園銷售收入的城市達到10個、項目達到15個。由此可見，本集團在全國其他重要城市的產業園業務的佈局已獲得市場和客戶的廣泛認可，多區域的園區佈局有利於降低系統風險，確保產業園銷售收入年度目標的實現。

產業園銷售項目概覽

報告期間內，本集團實現產業園銷售簽約面積21.6萬平方米，相比去年同期增長93.3%，實現產業園銷售簽約合同額人民幣1,420.6百萬元，相比去年同期增長109.0%，主要是來自於長沙、合肥、青島、蔡甸、上海等項目，並與湖南中軟、青島西海岸及深圳市飛速創新技術股份有限公司一批高質量企業簽訂銷售協議。上半年優質客戶的引入，為全年經營目標的實現奠定了良好的基礎。

截至2021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	
	2021年	2020年	2021年	2020年
長沙信息安全產業園	276,931	275,390	39,660	40,139
青島國際海洋信息港	34,891	63,752	4,408	6,748
青島研創中心	6,523	—	812	—
青島海洋科技園	205,758	—	19,405	—
合肥金融港	204,323	96,357	21,351	9,983
蔡甸數字產業園	187,352	—	42,246	—
上海中電信息港	160,295	—	12,035	—
咸陽西部智谷	86,908	—	19,328	—
瀋陽中電光谷信息港	50,038	24,880	12,949	8,105
洛陽中電光谷信息港	45,804	26,944	10,990	6,615
武漢研創中心	34,975	—	4,445	—
鄂州光谷聯合科技城	32,007	14,892	8,256	3,779
中國電子西安產業園	28,225	65,533	6,636	11,037
黃岡光谷聯合科技城	24,382	20,600	6,146	5,137
中國電子溫州產業園	21,873	20,376	5,467	6,367
武漢創意天地	19,569	7,324	1,408	634
黃石光谷聯合科技城	792	1,090	163	239
其他	—	62,452	—	12,789
合計	1,420,646	679,590	215,705	111,572

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29.2萬平方米，新竣工面積合計16.4萬平方米。在建面積於2021年6月30日止合計共約126.3萬平方米。

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638.5萬平方米，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2021年6月30日止之產業園用地儲備總覽：

序號	項目	城市	位置	用途	本集團對項目之 權益佔比	土地儲備 (平方米)
1	光谷軟件園	武漢	湖北省武漢市關山大道1號	工業	100%	34,988
2	金融港一期	武漢	湖北省武漢市光谷大道77號	工業	100%	27,728
3	金融港二期	武漢	湖北省武漢市光谷大道77號	工業	100%	29,492
4	創意天地	武漢	湖北省武漢市洪山區野芷湖西路16號	商業	100%	171,401
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%	191,496
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	青島國際海洋信息港	青島	山東省青島市峨嵋山路396號	工業	100%	291,333
9	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%	68,488
10	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%	171,981
11	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%	125,779
12	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

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)
13	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%	68,831
14	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%	36,716
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%	251,654
16	黃石光谷聯合科技城	黃石	湖北省黃石市黃金山工業新區寶山路與金山大道交匯處	工業	100%	170,838
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%	16,461
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%	330,469
19	中國電子西安產業園	西安	陝西省西安市草灘十路西側、尚稷路北側	工業	73.91%	177,004
20	中國電子溫州產業園	溫州	浙江省溫州市溫州經濟技術開發區金海園區	工業	95%	189,912
21	上海中電信息港	上海	松江區松江工業園101街坊114/1丘	科研	100%	229,061
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	科研	80%	568,828
23	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/商業	70%	63,509
24	長沙信息安全產業園	長沙	高新區岳麓大道	工業	100%	414,931
25	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%	122,542
26	天津中電科創園	天津	天津高新區華苑科技園	商業	80%	111,955
27	新洲中電光谷智造中心	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%	120,956
28	蔡甸數字產業園	武漢	武漢市蔡甸區常福工業園	工業	100%	157,200
29	重慶沙坪壩中國電子先進 智造中心	重慶	重慶市沙坪壩青鳳高科產業園組團一期	工業	100%	97,885

管理層討論與分析（續）

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)
30	長沙星沙中電數智園	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%	82,600
31	珠海橫琴國際創新中心	珠海	廣東省珠海市橫琴新區富邦道以東	商業	30%	53,618
32	寧波杭州灣中心•蔚藍海岸	寧波	寧波市杭州灣新區濱海六路北中興一路東	住宅/工業	31%	1,308,016
33	海南生態軟件園	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%	682,190
合計						6,384,649

產業投資

由旗下中電光谷(深圳)產業發展有限公司投資的華大北斗，主要從事芯片、算法、模組和終端產品設計、集成、生產、測試、銷售及相關業務。2021年2月，本集團以人民幣1,500.0百萬元估值轉讓持有的華大北斗4.33%股權至博世(上海)創業投資有限公司，收回投資人民幣65.0百萬元，確認投資收益人民幣39.9百萬元。2020-2021年累計收回投資人民幣138.6百萬元。此輪股權轉讓完成後，本集團對華大北斗的持股比例為13.53%。2021年5月，華大北斗引入天津九天樹三期企業管理合夥企業(有限合夥)、杭州泓津聿優選投資管理合夥企業(有限合夥)、前海中船(深圳)智慧海洋私募股權基金合夥企業(有限合夥)等投資者完成B輪融資，投後估值人民幣2,400.0百萬元。本輪增資完成後，本集團持股比例相應調整為10.14%，確認稀釋收益人民幣34.6百萬元。

由旗下武漢光谷聯合集團有限公司及全資投資的OVU產業基金共同投資的武漢慧聯無限科技有限公司(「**慧聯無限**」)，是國內領先低功耗廣域物聯網綜合服務商，形成了國內最具影響的低功耗廣域互聯網產業鏈。慧聯無限在報告期間內完成業務轉型，推出LinkOS系統，構建了有超過四百多家企業組成的產業聯盟。截止本公告日，慧聯無限正在開展C+輪融資，報告期間內估值保持穩定。

本集團控股附屬公司零度資本全面負責本集團旗下OVU基金、與相關政府及機構發起設立的多支產業投資基金的運作與管理。截至2021年6月30日止六個月，零度資本管理的產業基金規模超過人民幣1,300.0百萬元，以信創與網絡安全、數字城市、智能硬件、軍民融合和網絡視聽為特色構建產業生態。零度資本管理的產業基金於2018年4月投資上海嘉筠通信技術有限公司(「**嘉筠通信**」)，持股比例9.9%，投後估值人民幣45.0百萬元，報告期間內，嘉筠通信獲得南京創熠中南投資基金合夥企業(有限合夥)天使+輪融資，投後估值人民幣90.0百萬元，本輪稀釋後，本公司持股比例為9.19%；於2018年12月，零度資本管理的產業基金投資湖南酷陸網絡科技有限公司(「**酷陸科技**」)，持股比例24.9%，投後估值人民幣36.0百萬元，報告期間內，酷陸科技獲得株洲市啟賦數智創業投資合夥企業(有限合夥)A輪融資，投後估值人民幣100.0百萬元。本輪稀釋後，本公司持股比例為19.26%。

本集團聯合中金資本運營有限公司等共同成立的中電中金(廈門)電子產業私募股權投資管理有限公司，負責組建和管理中電中金(廈門)智能產業股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「**中電中金基金**」)。中電中金基金總規模達人民幣5,000.0百萬元，重點關注半導體和電子相關先進製造業產業價值鏈，是科技創新型中小企業的互補性投資。2021年上半年，中電中金基金新增杭州萬高科技股份有限公司、歌爾微電子股份有限公司、湖南申億五金標準件有限公司、Nreal Ltd.、中信科移動通信技術股份有限公司以及北京樂研科技有限公司6個投資項目，新增投資額人民幣319.0百萬元，行業覆蓋智能電表芯片、MEMS傳感器、VR、工程機械器件、通信設備以及網絡安全設備等。

產業投資業務協同支撐園區運營和園區開發業務，形成資本的賦能作用更加顯著。

期後重大事項

自報告期末至本公告日，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

持續提升風險分析和針對性風險控制能力

宏觀經濟變化、經濟發展結構變化、各地產業特點、單個產業園業務等均存在不確定性，2021年下半年，本集團將加強對各類風險識別和應對的能力，發揮產業服務專業化優勢，大力拓展不兜底、酬金制、參與地方稅收分成的綜合運營業務；加強產業園投資的決策管理，擇優選擇投資項目，做好前期已決策過會的重慶、綿陽等項目儲備，堅決執行年初的不超過人民幣500.0百萬元總額控制目標；通過擴大供應鏈金融應用規模、引導做好敏捷定制等多種手段，實現年度經營性淨現金流為正的目標。

進一步提升數字化能力，加快打造網信產業生態

2021年是中電光谷「數字化建設年」，下半年我們將在全公司園區範圍內繼續推廣園區通應用，提升並打通項目、財務信息系統和園區通系統，推進業財一體化。通過做好做強園區通數字平台，我們充分實現兩提（提高效率、提高能力）兩控（控制成本、控制風險）目標，切實推動組織協同和一體化綜合運營。

以數字園區為應用場景，對接本集團的數字城市主業，發揮集團基於PKS（飛騰芯片+麒麟軟件+中國電子雲的安全體系）底座的網信產業生態建設產業資源優勢，充分調動各方面的能動性，合力佈局和打造「中國電子網信產業生態創新中心」。在本集團進一步強化打造網信產業核心力量和組織平台這一戰略指導下，大力拓展產業園綜合運營服務，在可為能為的前提下主動作為，勇於給市場以信心、給政府以信心、給區域產業集群增加溫度，支撐和加快網信產業生態建設。

加大綜合運營業務的戰略投入和組織保障

本集團未來戰略發展重心在綜合運營，綜合運營業務本質具有輕資產特徵，主要投入符合經營需要的人力資源。此外，「P+EPC+O」業務每一個環節相互關聯，運營人才更要有提前儲備和培養的數量，下一步還要系統加大這方面要人才儲備的投入。同時，本集團將建立與「P+EPC+O」相配套的制度文化，採取對應的組織變革措施，確保實現以綜合運營業務為主體的戰略目標。



園區開發業務分類指導，切實推動招商協同

今年春節後本集團就拉開了「開局就是決戰」的架勢，下半年將加重決戰的氛圍、體現決戰的精神。首先，本集團將全力支持長沙、青島、合肥更好地發揮壓艙石作用，引領示範其他城市公司，確保今年的預算執行率保持在較高水平；也將組織相關部門針對上海、成都、瀋陽、西安、溫州等公司的工作短板組織專項行動，有效解決關鍵問題，激勵團隊奮起直追，力爭全面完成目標；製造類園區將繼續抓好敏捷定制招商和銷售回款工作，力爭實現2021年製造業園區收入大幅增長；繼續著眼於更好發揮上海、深圳這兩個中心城市的核心輻射作用，切實推動公司內部的招商協同。

繼續發揮好產業投資的業務協同作用

下半年零度資本將持續推進投資業務的執行和投後管理工作，爭取完成中電襄投基金的設立及慧聯無限老股退出等工作，以資本協同園區業務發展。

中電中金基金下半年在保持嚴格項目篩選標準的前提下做好項目投資，同時切實加快推進已投項目上市和退出工作，確保基金在投、管、退各環節均實現卓有成效地運轉。

財務回顧

收入

於報告期間內，本集團的收入約為人民幣1,600.7百萬元，與2020年同期相比上漲73.4%。下表載列本集團按經營分部劃分的收入：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	收入	佔總額%	收入	佔總額%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
園區運營服務	909,736	56.8%	582,601	63.1%
設計與建造服務	289,034	18.1%	163,467	17.7%
物業管理服務	369,991	23.1%	242,138	26.2%
園區物業租賃	114,714	7.2%	96,347	10.4%
能源服務	27,729	1.7%	16,128	1.7%
園區餐飲及酒店服務	47,723	3.0%	31,224	3.4%
園區金融服務	14,234	0.9%	8,335	0.9%
其他	46,311	2.9%	24,962	2.7%
園區開發服務	691,005	43.2%	340,640	36.9%
產業園銷售	691,005	43.2%	339,578	36.8%
配套住宅物業銷售	—	—	1,062	0.1%
總計	1,600,741	100.00%	923,241	100.00%

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1,155.3百萬元，較2020年同期增加人民幣474.1百萬元，上漲69.6%。截止2020年6月30日及2021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72.2%。

毛利及毛利率

於報告期間內，本集團整體毛利為人民幣445.4百萬元，較2020年同期增加人民幣203.4百萬元。整體毛利率為27.8%，相比2020年同期毛利率26.2%上漲1.6個百分點，其中，園區開發業務毛利率略有下降，主要是製造類園區收入佔園區開發業務比重上升的收入結構性影響。雖然製造類園區毛利率低於辦公類園區，但製造類園區能有效實踐敏捷定制的模式，現金回籠快，資金佔有量小，基本無持有要求，風險可控；上半年園區開發業務收入結構的調整反映出公司「製造類項目優先、嚴控辦公類項目」的產業園佈局策略，且優選多地多產業園項目的佈局有利於實現該類業務的可持續增長。

園區運營業務毛利率略有增長，該類業務投入少，可實現業務規模穩定增長，確保收入和經營性淨現金流的可持續增長，有利於降低經營風險，促進公司高質量發展。

其他收入及收益／（虧損）－淨額

於報告期間內，本集團其他收入及收益／（虧損）－淨額為淨收益人民幣126.6百萬元，較2020年同期的淨收益人民幣28.7百萬元增加人民幣97.9百萬元。主要是報告期間內處置華大北斗4.33%股權及華大北斗最新一輪融資實現處置收益及稀釋收益人民幣74.5百萬元。

銷售及分銷開支

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

於報告期間內，本集團的銷售及分銷開支為人民幣63.3百萬元，較2020年同期增加人民幣16.5百萬元，主要由於報告期間內收入大幅增長導致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219.7百萬元，較2020年同期增加人民幣79.7百萬元，主要是報告期間內本公司新增了天津、蔡甸、新洲、南通等城市公司和郴州、哈爾濱、莆田等綜合運營業務組，為本公司戰略業務儲備而發生的必要開支等。

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37.4百萬元，較2020年同期減少人民幣80.3百萬元，主要由於去年同期青島公司聯合當地招商局合作完成山東科訊信息科技有限公司2萬平方米簽約租賃，去年同期存貨新增轉入投資性房地產面積較大，公允價值變動損益增加較多。

財務收入

於報告期間內，本集團的財務收入為人民幣31.2百萬元，較2020年同期增加人民幣7.2百萬元主要由於本集團加強閒置資金管理，利息收入增加。

財務成本

於報告期間內，本集團的財務成本為人民幣104.6百萬元，較2020年同期增加人民幣17.5百萬元，主要是西安、合肥、成都、青島項目竣工，相關項目專項貸款利息不再資本化，計入財務成本。

分佔聯營公司利潤／（虧損）

於報告期間內，本集團分佔聯營公司虧損為人民幣65.0百萬元，較2020年同期減少人民幣65.6百萬元，主要包括本集團分佔聯營公司海南軟件園及中電中金基金等公司的利潤。

分佔合營企業利潤

於報告期間內，本集團分佔合營企業利潤為人民幣5.6百萬元，較2020年同期減少人民幣33.7百萬元，主要包括本集團分佔寧波卓越光谷置業有限公司的利潤。

所得稅開支

於報告期間內，本集團所得稅開支為人民幣107.3百萬元，較2020年同期增加人民幣41.9百萬元，主要原因為：(i)2021年上半年本集團產業園銷售收入增加，導致中國土地增值稅開支增加人民幣4.1百萬元；(ii)中國企業所得稅開支增加人民幣45.3百萬元；(iii)遞延稅項減少7.5百萬元。

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109.2百萬元，較去年同期略有下降，主要是報告期內確認了對海南軟件園公司分佔聯營公司虧損人民幣60.2百萬元，其中本集團擁有人應佔金額為30.1百萬元。

財務狀況

開發中物業

本集團的開發中物業的賬面值由2020年12月31日的人民幣2,796.5百萬元增加人民幣239.1百萬元至2021年6月30日的人民幣3,035.6百萬元，主要由於本集團本期在建物業相比2020年增加。

持有待售竣工物業

本集團的持有待售竣工物業的賬面值由2020年12月31日的人民幣3,198.7百萬元人民幣增加110.2百萬元至2021年6月30日的人民幣3,308.9百萬元，主要由於本集團本期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2020年12月31日的人民幣2,317.6百萬元減少人民幣178.9百萬元至2021年6月30日的人民幣2,138.7百萬元，主要來自出售物業的貿易應收款項減少。根據相關買賣協議的條款，出售物業的收款模式可被分類為銀行按揭貸款、一次性付款及分期付款。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項自2020年12月31日的人民幣3,279.1百萬元減少人民幣184.7百萬元至2021年6月30日的人民幣3,094.4百萬元，主要因為本集團2021年上半年工程款的結算，導致相應應付工程款減少。

流動資金及資本來源

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

2021年上半年，本集團經營活動現金淨流出為人民幣281.6百萬元，相比2020年同期經營活動現金淨流出人民幣519.9百萬元顯著改善。

2021年上半年，本集團來自融資活動的現金淨流出為人民幣519.0百萬元，主要是本集團償還了部分銀行借款。

主要財務比率

流動比率

本集團的流動比率（總流動資產除以總流動負債）由2020年12月31日的1.27上漲至2021年6月30日的1.36，主要是由於本期本集團流動資產增加大於流動負債增加。

淨資本負債比率

本集團的淨資本負債比率（計息債務減去現金總額佔總權益及淨計息債務之和的比率再乘以100%）由2020年12月31日的30.1%增加至2021年6月30日的32.31%，主要由於本期現金餘額減少所致。

債項

本集團尚未償還債項總額由2020年12月31日的人民幣5,610.2百萬元減少人民幣272.8百萬元至2021年6月30日的人民幣5,337.4百萬元。

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2020年12月31日及2021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876.9百萬元及人民幣595.5百萬元。

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、存貨及訂約在建工程以及現金及現金等價物。本集團的流動資產總值於2021年6月30日約人民幣10,930.8百萬元，於2020年12月31日則為人民幣11,069.4百萬元。

於2020年12月31日及2021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2,125.0百萬元及人民幣1,418.0百萬元。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、貸款及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2021年6月30日約人民幣8,063.1百萬元，於2020年12月31日則為人民幣8,728.2百萬元。

於2021年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣2,867.6百萬元，於2020年12月31日則為人民幣2,341.2百萬元。本集團的流動資產淨值增加，主要由於本期本集團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13.7百萬元。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2021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917.2百萬元。

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2021年6月30日，本集團聘有6,969名全職僱員。於報告期間內，本集團的員工成本約為人民幣339.9百萬元，相比去年同期增加人民幣85.8百萬元，主要是(i)去年同期疫情影響，社保減免；(ii)本期本集團子公司規模增加。本集團與僱員訂立勞動合同，涵蓋的事宜包括職位、僱用條款、工資、僱員福利以及違約責任及終止事由。僱員薪酬包括基本工資、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團已實行僱員績效及晉升措施以及僱員薪酬福利制度。一般而言，本集團依照各僱員的資格、職位及年資釐定僱員薪金。

根據中國相關勞動規則及法規，本集團參與由相關地方政府機關管理及營運的法定供款養老金計劃。本集團須向該等計劃繳納供款，金額為地方市政府每年公佈的平均薪金的16.0%至20.0%。地方政府機關承擔應付予退休僱員的全部養老金責任。當僱員於其有權全數享有供款利益前退出該計劃，其被沒收之供款將不會用作減少本集團對法定供款養老金計劃的供款。

員工培訓與發展

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

資產抵押

於2021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4,138.3百萬元的資產抵押，其中包括投資物業、待售開發中物業、持有待售竣工物業及物業、廠房及設備及受限制現金。

市場風險

本集團在日常業務過程中承受市場風險，主要為信貸、流動資金、利率及貨幣風險。

流動資金風險

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

利率風險

本集團承受利率風險，主要乃關於本集團的銀行貸款及其他借款，其於截至2021年6月30日的尚未償還金額為人民幣5,337.4百萬元。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重大壞賬虧損。

董事欣然提呈其報告及本集團截至2021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(於2021年9月8日由執行董事調任為非執行董事，並不再擔任執行總裁)

獨立非執行董事

齊民先生

邱洪生先生

陳清霞女士

執行董事

黃立平先生(行政總裁)

董事資料更改

陳清霞女士已於2021年1月離任Cathay International Holdings Limited(股份代號：CTLL)(倫敦證券交易所上市公司)獨立非執行董事。

董事購買股份或債券的權利

於報告期內，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2021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2021年6月30日發行的股份總數7,574,352,000計算的。

(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2021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2021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%
中國國際金融香港證券有限公司	持有股份的保證權益	382,518,000	5.05%
中國國際金融（香港）有限公司	受控制法團權益	382,518,000 ⁽⁶⁾	5.05%
中國國際金融股份有限公司	受控制法團權益	382,518,000 ⁽⁷⁾	5.05%

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2021年6月30日發行的股份總數7,574,352,000計算的。
- (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。

- (6) 中國國際金融香港證券有限公司持有該等股份的保證權益。中國國際金融(香港)有限公司持有中國國際金融香港證券有限公司的100%股權。根據證券及期貨條例，中國國際金融(香港)有限公司被視作於中國國際金融香港證券有限公司所持有的股份的保證權益中擁有權益。
- (7) 中國國際金融股份有限公司持有中國國際金融(香港)有限公司的100%股權，而中國國際金融(香港)有限公司持有中國國際金融香港證券有限公司的100%股權。根據證券及期貨條例，中國國際金融股份有限公司被視作於中國國際金融香港證券有限公司所持有的股份的保證權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於2021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）知會董事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及企業管治報告（「**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，彼等於報告期內一直遵守標準守則所載的標準。

僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團在中國內地及香港合共有6,969名僱員。於截至2021年6月30日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣339.9百萬元。

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。

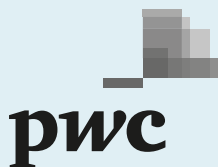
審核委員會審閱中期業績

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2021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
2021年8月26日

中期財務資料審閱報告



致中電光谷聯合控股有限公司董事會
於開曼群島註冊成立之有限公司

羅兵咸永道

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第38至73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」)於二零二一年六月三十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 and 中期簡明合併現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及國際會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港，2021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	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	6	1,600,741	923,241
銷售成本		(1,155,293)	(681,240)
毛利		445,448	242,001
其他收入及其他收益－淨額	7	126,566	28,723
銷售及分銷開支		(63,349)	(46,802)
行政開支		(219,731)	(140,030)
其他開支		(1,696)	(767)
財務及合約資產減值虧損淨額		(14,949)	(9,179)
投資物業公允價值變動前之經營利潤		272,289	73,946
投資物業公允價值收益	13	37,383	117,677
投資物業公允價值變動後之經營利潤		309,672	191,623
財務收入	8	31,161	23,996
財務成本	8	(104,602)	(87,094)
財務成本淨額		(73,441)	(63,098)
分佔聯營公司(虧損)/利潤	14	(65,044)	544
分佔合營企業利潤	15	5,564	39,302
除所得稅前利潤		176,751	168,371
所得稅開支	9	(107,292)	(65,417)
		69,459	102,954
以下各方應佔利潤：			
－本公司擁有人		109,184	120,104
－非控股權益		(39,725)	(17,150)
期間利潤		69,459	102,954
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	11	1.44	1.59

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		
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期間利潤	69,459	102,954
其他全面收益		
其後或會重新分類至損益的項目：		
— 匯兌差額	1,451	(1,046)
期間其他全面收益，除稅後	1,451	(1,046)
期間全面收益總額	70,910	101,908
以下各方應佔：		
— 本公司擁有人	110,635	119,058
— 非控股權益	(39,725)	(17,150)
期間全面收益總額	70,910	101,908

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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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	405,160	435,971
使用權資產		64,885	67,478
投資物業	13	4,789,352	4,697,854
無形資產		54,589	57,342
於聯營公司之投資	14	1,921,205	1,883,044
於合營企業之投資	15	197,667	190,103
透過損益按公允價值計量之財務資產	5	396,886	572,006
貿易及其他應收款項	19	372,303	380,593
遞延所得稅資產		81,551	72,258
		8,283,598	8,356,649
流動資產			
開發中物業	16	3,035,622	2,796,527
持有待售竣工物業	17	3,308,901	3,198,710
存貨	18	79,471	71,540
貿易及其他應收款項	19	1,766,405	1,936,993
預付所得稅		107,691	45,919
透過損益按公允價值計量之財務資產	5	129,873	45,095
合約資產	22	819,234	639,670
原始期限超過三個月之銀行存款		31,662	21,516
受限制現金	20	233,913	188,460
現金及現金等價物	21	1,417,986	2,124,958
		10,930,758	11,069,388
流動負債			
合約負債	22	575,640	382,995
貿易及其他應付款項	23	3,094,353	3,279,130
公司債券	24	353,588	1,334,501
銀行及其他借款	25	3,256,333	3,061,350
租賃負債		85,176	81,518
應付股息		126,235	—
即期所得稅負債		497,493	526,125
遞延收益之流動部份		74,291	62,566
		8,063,109	8,728,185
流動資產淨值		2,867,649	2,341,203
資產總值減流動負債		11,151,247	10,697,852

中期簡明合併財務狀況表（續）

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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	1,727,501	1,214,345
租賃負債		428,684	458,148
遞延所得稅負債		439,090	462,467
遞延收益之非流動部分		586,719	563,096
		3,181,994	2,698,056
資產淨值		7,969,253	7,999,796
權益			
股本	26	623,048	623,048
庫存股	26	(121,056)	(121,056)
儲備		2,844,846	2,963,354
保留盈利		3,524,636	3,415,452
本公司擁有人應佔權益總額		6,871,474	6,880,798
非控股權益		1,097,779	1,118,998
權益總額		7,969,253	7,999,796
權益總額及非流動負債		11,151,247	10,697,852

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2021年8月26日批准第38頁至第73頁的中期簡明財務資料，並由以下董事代表董事會簽署。

黃立平
董事

胡斌
董事

中期簡明合併權益變動表

附註	本公司擁有人應佔											
	物業											總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	儲備總額 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於2021年1月1日	623,048	(121,056)	1,855,942	17,915	49,772	502,521	537,204	2,963,354	3,415,452	6,880,798	1,118,998	7,999,796
截至2021年6月30日止期間之全面收益總額	-	-	-	1,451	-	-	-	1,451	109,184	110,635	(39,725)	70,910
與非控股權益進行之交易	-	-	-	-	-	-	(1,249)	(1,249)	-	(1,249)	(19,970)	(21,219)
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	7,525	7,525	-	7,525	40,276	47,801
股息	-	-	(126,235)	-	-	-	-	(126,235)	-	(126,235)	(1,800)	(126,035)
與擁有人進行之交易總額，直接於權益確認	-	-	(126,235)	-	-	-	6,276	(119,959)	-	(119,959)	18,506	(101,453)
於2021年6月30日之結餘	623,048	(121,056)	1,729,707	19,366	49,772	502,521	543,480	2,844,846	3,524,636	6,871,474	1,097,779	7,969,253

中期簡明合併權益變動表（續）

	附註	本公司擁有人應佔										非控股權益	總權益
		股本	庫存股	股份溢價	匯兌儲備	物業 重估儲備	法定儲備	其他儲備	儲備總額	保留盈利	總計		
		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2020年1月1日		623,048	(121,056)	1,855,942	41,317	49,772	413,432	537,270	2,897,733	3,208,519	6,608,244	984,047	7,592,291
截至2020年6月30日止期間之全 面收益總額		-	-	-	(1,046)	-	-	-	(1,046)	120,104	119,058	(17,150)	101,908
與非控股權益進行之交易													
非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,054	55,054
股息	10	-	-	-	-	-	-	-	-	(172,500)	(172,500)	(3,600)	(176,100)
與擁有人進行之交易總額，直接 於權益確認		-	-	-	-	-	-	-	-	(172,500)	(172,500)	51,454	(121,046)
於2020年6月30日之結餘		623,048	(121,056)	1,855,942	40,271	49,772	413,432	537,270	2,896,687	3,156,123	6,554,802	1,018,351	7,573,153

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	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所用現金		(86,227)	(363,175)
已付所得稅		(195,334)	(156,695)
經營活動所用現金流量		(281,561)	(519,870)
投資活動所得現金流量			
於聯營公司之投資	14	(102,982)	—
於合營企業之投資	15	(2,000)	—
購買物業、廠房及設備		(13,409)	(48,293)
出售物業、廠房及設備所得款項		6,245	3,953
購買無形資產		(274)	(2,611)
支付投資物業建設之款項		—	(56,832)
出售投資物業所得款項		2,193	—
出售透過損益按公允價值計量之財務資產所得款項		482,490	481,550
出售聯營公司投資所得款項		65,000	44,000
聯營公司註銷所得款項		—	260
購買透過損益按公允價值計量之財務資產		(380,866)	(541,350)
給予關聯方及第三方之貸款		(29,809)	(263,429)
關聯方及第三方所償還貸款		36,577	345,392
已收利息		31,113	23,313
投資活動所得／(所用)現金流量		94,278	(14,047)

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	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
非控股權益注資		294	55,054
支付予非控股權益的股息		(1,800)	—
收購非控股權益		(17,115)	—
銀行及其他借款所得款項		1,901,466	1,772,400
發行公司債券所得款項	24	350,000	500,000
償還銀行及其他借款		(1,193,327)	(1,065,810)
償還公司債券	24	(1,300,000)	(450,000)
償還應付關聯方貸款		—	(40,000)
受限制現金增加	20	(61,298)	(30,551)
原到期日超過三個月的銀行存款增加		(10,146)	(100,536)
租金的本金成分		(47,614)	(37,305)
已付利息		(139,477)	(108,454)
融資活動(所用)／所得現金流量		(519,017)	494,798
現金及現金等價物減少淨額		(706,300)	(39,119)
於期初之現金及現金等價物		2,124,958	1,653,463
匯率變動的影響		(672)	(1,285)
於期末之現金及現金等價物		1,417,986	1,613,059

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」)主要從事綜合營運產業園區、產業園區的開發及產業投資。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Clifton House, 75 Fort Street, PO 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2021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2020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

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、
國際財務報告準則第4號及
國際財務報告準則第16號(修訂本)

利率基準改革－第二階段

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於2021年1月1日開始的財政年度生效，且未獲提早採納的新訂及經修訂準則

		於以下日期或之後開始之年度期間生效
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項	2023年1月1日
國際財務報告準則第17號	保險合約(新準則)	2023年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債分類	2023年1月1日
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)	會計政策的披露	2023年1月1日
國際會計準則第8號(修訂本)	會計預測的定義	2023年1月1日
國際財務報告準則第3號(修訂本)	參考概念框架的更新	2022年1月1日
國際財務報告準則第16號(修訂本)	擬定用途前所得款項	2022年1月1日
國際財務報告準則第37號(修訂本)	繁重合約－履行合約之成本	2022年1月1日
年度改進	國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進	2022年1月1日
國際財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日之後的新冠疫情相關租金寬免	2021年4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2020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2020年12月31日之年度財務報表一併閱讀。

(b) 流動資金風險

下表為於結算日至合約到期日的剩餘期間按相關到期組別將財務負債分類後作出的分析。下表披露的金額為合約未貼現現金流量。

截至2021年6月30日止六個月

	賬面值 人民幣千元	合約現金流量 人民幣千元	1年內 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元
銀行及其他借款	4,983,834	5,565,737	3,435,119	669,447	910,572	550,599
公司債券	353,588	365,446	365,446	—	—	—
租賃負債	513,860	919,740	113,613	95,410	230,076	480,641
貿易及其他應付款項 （不包括薪金）	2,733,262	2,749,429	2,749,429	—	—	—
應付股息	126,235	126,235	126,235	—	—	—
	8,710,779	9,726,587	6,789,842	764,857	1,140,648	1,031,240

5 財務風險管理及財務工具(續)

(b) 流動資金風險(續)

截至2020年12月31日止年度

	賬面值 人民幣千元	合約現金流量 人民幣千元	1年內 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元
銀行及其他借款	4,275,695	4,738,481	3,246,118	534,237	562,174	395,952
公司債券	1,334,501	1,350,894	1,350,894	—	—	—
租賃負債	539,666	982,748	107,925	106,948	220,530	547,345
貿易及其他應付款項 (不包括薪金)	3,217,748	3,233,915	3,233,915	—	—	—
	9,367,610	10,306,038	7,938,852	641,185	782,704	943,297

(c) 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)

(c) 公允價值估算(續)

下表呈列本集團於2021年6月30日按公允價值計量之財務資產：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
透過損益按公允價值計量之財務資產				
— 股權證券	—	—	271,886	271,886
— 信託計劃產品	—	—	125,000	125,000
— 理財產品	—	—	129,873	129,873
	—	—	526,759	526,759

下表呈列本集團於2020年12月31日按公允價值計量的財務資產：

	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	—	—	271,886	271,886
— 信託計劃產品	—	—	300,120	300,120
— 理財產品	—	—	45,095	45,095
	—	—	617,101	617,101

估值方法於期內並無變動。

5 財務風險管理及財務工具(續)

(c) 公允價值估算(續)

使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值(第三級)

透過損益按公允價值計量之財務資產 截至6月30日止六個月		
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於2020年12月31日之期初結餘	617,101	382,926
添置	380,866	541,350
公允價值變動	—	—
出售	(471,208)	(481,550)
於2021年6月30日之期末結餘	526,759	442,726
計入已確認的報告期末結餘應佔之未實現收益	—	—

6 分部資料

本集團按業務線（產業園區的服務和產品）管理其業務。於截至2020年12月31日止年度下半年，為更佳配合本集團的業務策略，本集團已將園區物業租賃業務自園區開發服務分部重新分類為產業園運營服務分部。因此，已重新呈列截至2020年6月30日止六個月的分部資料以供比較。

於2021年6月30日，本集團擁有以下三個分部：

- 園區運營服務：此分部為近50間產業園區提供園區運營服務，包括為產業園區提供設計與建造服務、物業管理服務、租賃服務、能源服務、雙創服務及其他服務。其亦包括租賃園區物業以產生租賃收入以及長遠而言物業價值升值產生的資本收益。
- 園區開發服務：此分部開發及出售產業園區物業。
- 產業投資：此分部指本集團於若干新建公司的產業相關戰略性投資。管理層認為，根據國際財務報告準則第8號，該分部截至2021年6月30日止六個月並非可呈報分部。

(a) 分部業績

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

分部間銷售的定價乃參照就同類訂單向外部人士收取的價格而釐定。

於期內向本集團最高行政管理人員提供的本集團可呈報分部資料載列如下，該等資料乃用作分配資源及評估分部表現。

6 分部資料(續)

(a) 分部業績(續)

截至2021年6月30日止六個月

	園區運營服務 人民幣千元	園區開發服務 人民幣千元	產業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	1,394,786	761,357	—	2,156,143
— 於某一時間點確認	47,723	496,002	—	543,725
— 隨時間確認	1,347,063	265,355	—	1,612,418
分部間收入	(485,050)	(70,352)	—	(555,402)
來自外部客戶的收入	909,736	691,005	—	1,600,741
分部業績	130,079	112,929	70,320	313,328

截至2020年6月30日止六個月

	園區運營服務 人民幣千元	園區開發服務 人民幣千元	產業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	815,917	346,621	—	1,162,538
— 於某一時間點確認	31,224	265,966	—	297,190
— 隨時間確認	784,693	80,655	—	865,348
分部間收入	(233,316)	(5,981)	—	(239,297)
來自外部客戶的收入	582,601	340,640	—	923,241
分部業績	86,118	41,382	(3,176)	124,324

6 分部資料(續)

(b) 分部收入與損益的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入		
分部收入	2,156,143	1,162,538
分部間收入抵銷	(555,402)	(239,297)
收入	1,600,741	923,241
利潤		
來自本集團外部客戶的分部業績	313,328	124,324
投資物業公允價值收益	37,383	117,677
分佔聯營公司(虧損)/利潤	(65,044)	544
分佔合營企業利潤	5,564	39,302
財務收入	31,161	23,996
財務成本	(104,602)	(87,094)
折舊及攤銷	(41,039)	(50,378)
所得稅開支	(107,292)	(65,417)
期間利潤	69,459	102,954

7 其他收入及收益－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
出售聯營公司的收益(i)	36,082	112
視作部分出售的收益(i)	38,373	—
政府補助	26,925	16,940
出售按公允價值計入損益之財務資產收益	11,282	—
附屬公司清盤虧損	1,401	—
與新型冠狀病毒相關的租金寬減的收益	—	9,680
出售物業、廠房及設備的收益淨額	—	93
其他	12,503	1,898
	126,566	28,723

- (i) 於2021年2月，本集團與若干獨立買方訂立協議，據此，本集團已以總代價約人民幣65.0百萬元出售約人民幣25.49百萬元的深圳華大北斗科技有限公司（「華大北斗」）註冊資本。於該交易完成後，本集團於華大北斗的股權由17.86%攤薄至13.53%。

部分出售收益人民幣36,082,000元已由本集團確認。

於2021年5月，華大北斗將其註冊資本由人民幣588.59百萬元增加至人民幣785.45百萬元。新註冊資本由若干獨立投資者通過現金出資。於該交易完成後，本集團於華大北斗的股權由13.53%攤薄至10.14%，而本集團擁有權利委任一名董事及仍可對華大北斗產生重大影響。

就削減於華大北斗的股權所產生的視作部分出售的收益人民幣38,373,000元已由本集團確認。

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：

		截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(a)	財務成本：		
	財務收入：		
	利息收入	27,751	21,539
	理財產品收入	3,410	1,774
	匯兌收益淨額	—	683
	小計	31,161	23,996
	財務成本：		
	銀行及其他借款利息開支	(143,324)	(149,594)
	租賃負債利息開支	(10,579)	(12,897)
	資本化利息開支	49,301	75,397
	小計	(104,602)	(87,094)
	財務成本淨額	(73,441)	(63,098)

8 除所得稅前利潤(續)

截至6月30日止六個月		
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(b) 員工成本：		
薪金、工資及其他福利	323,157	250,126
向界定供款退休計劃供款	16,814	3,932
	339,971	254,058

截至6月30日止六個月		
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(c) 其他項目：		
折舊	37,975	48,286
攤銷	3,064	2,092
已售物業成本	446,705	187,797
建造及已售貨品成本	263,224	173,345
來自投資物業的租金收入	(115,802)	(98,492)

9 所得稅開支

截至6月30日止六個月		
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	76,943	31,646
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	27,987	23,886
	104,930	55,532
遞延所得稅	2,362	9,885
	107,292	65,417

(i) 根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團毋須繳納該等司法權區的任何所得稅。

由於本集團的香港附屬公司於期內並無賺取須繳納香港利得稅的任何收入，故並無就香港利得稅計提任何撥備（截至2020年6月30日止六個月：無）。

(ii) 中國企業所得稅

根據自2008年1月1日起生效的中國企業所得稅法，中國法定所得稅稅率為25%。除非另有訂明，本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。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期內的總收入的8%至11%計算。

(iii) 中國土地增值稅

本集團於中國持有的待售產業園區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。

10 股息

董事會不建議派發截至2021年6月30日止六個月之任何中期股息（截至2020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109,184,000元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣120,104,000元）計算。截至2021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2020年6月30日止六個月：7,574,352,000股）。

(b) 每股攤薄盈利

於截至2021年6月30日止六個月及截至2020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

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期初	435,971	440,962
添置	13,409	48,293
出售	(6,245)	(3,860)
折舊	(37,975)	(44,176)
期末	405,160	441,219

所有樓宇均位於根據中期租約持有的中國土地。

13 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期初	4,697,854	3,651,261
轉撥自持有待售竣工物業	40,991	210,561
轉撥自物業、廠房及設備	6,660	—
與新分租合約相關的添置	14,782	26,733
其他添置	147,916	56,832
公允價值收益	37,383	117,677
出售	(531)	—
轉撥至開發中物業	(155,703)	—
期末	4,789,352	4,063,064

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

於轉撥日及2021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2021年6月30日止期間，本公司就投資物業於期內合併損益表已確認總收益達人民幣37,383,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣117,677,000元)及有關遞延稅項人民幣9,346,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣29,419,000元)。

於2021年6月30日，除經營租賃所持有的物業權益(按採納國際財務報告準則第16號分類及入賬為投資物業)外，本集團賬面值為人民幣997,660,000元(2020年12月31日：人民幣1,026,810,000元)的若干其他投資物業並無房屋所有權證。本集團正申領相關房屋所有權證。

14 於聯營公司之投資

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期初	1,883,044	1,554,483
添置	102,982	—
分佔聯營公司之除稅後(虧損)/利潤	(65,044)	544
出售	(38,150)	—
視作部分出售收益	38,373	—
聯營公司註銷	—	(148)
期末	1,921,205	1,554,879

於2021年6月30日之主要聯營公司列表如下：

名稱	成立地點及法定實體類別	主要營運及業務地點	註冊及繳足資本	所持權益
海南生態軟件園集團有限公司	中國，有限責任公司	中國，電子信息技術產業園 開發及管理	人民幣1,600,000,000元	20.00%
中電中金(廈門)智能產業股權投資 基金合夥企業	中國，有限合夥	中國，股權投資	人民幣1,872,600,000元	24.83%

15 於合營企業之投資

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期初	190,103	182,591
分佔合營企業之除稅後利潤	5,564	39,302
添置	2,000	—
期末	197,667	221,893

16 開發中物業

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
預期於一年內竣工待售 待售的開發中物業	595,487	390,961
預期於超過一年後竣工待售 待售的開發中物業	2,440,135	2,405,566
	3,035,622	2,796,527

17 持有待售竣工物業

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

18 存貨

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
在產品	4,879	4,645
成品	72,792	65,498
原材料	1,800	1,397
	79,471	71,540

19 貿易及其他應收款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
即期部分		
貿易應收款項(i)	743,956	942,519
應收票據(i)	21,548	24,586
其他應收關聯方款項(附註29(c))	20,697	20,762
應收按金	27,877	21,617
建築成本及原材料的預付款項	151,598	117,356
出售聯營公司應收代價	—	22,820
借予第三方的貸款	562,582	569,350
預付流轉稅及其他稅項	136,979	119,945
其他	184,422	181,914
減：虧損撥備計提	(83,254)	(83,876)
	1,766,405	1,936,993
非即期部分		
貿易應收款項(i)	325,876	325,877
借予第三方的貸款	74	74
融資租賃應收款項	42,127	50,367
借予關聯方貸款(附註29(c))	4,226	4,275
	372,303	380,593
合計	2,138,708	2,317,586

19 貿易及其他應收款項(續)

貿易應收款項均自發票日期起計1個月至3個月內到期。非即期貿易應收款項於報告期間完結後八年內到期及應付。於報告期末，根據發票日期(或收入確認日期，以較早者為準)，應收賬款及應收票據的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
1個月內	118,137	246,908
1至3個月內	77,805	195,187
3至6個月內	50,752	66,386
超過6個月	823,138	759,915
	1,069,832	1,268,396

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

20 受限制現金

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
用作以下各項的質押：		
— 計息貸款	35,172	27,202
— 建設預售物業監察賬戶	86,049	101,894
— 擔保函	91,594	39,468
— 按揭存款	21,098	19,896
合計	233,913	188,460

21 現金及現金等價物

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
手頭現金	168	165
銀行現金	1,415,861	1,837,616
存放於關聯方金融機構之其他現金(附註29(c))	1,957	287,177
現金及現金等價物	1,417,986	2,124,958

22 合約資產及合約負債

合約資產之詳情如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
與物業銷售相關的流動合約資產	198,143	119,354
與建造服務相關的流動合約資產	664,591	546,828
流動合約收購成本	28	954
虧損撥備	(43,528)	(27,466)
合約資產總額	819,234	639,670
與物業開發合約相關的合約負債	575,640	382,995

23 貿易及其他應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
應付賬款及應付票據	1,792,662	2,243,560
應付第三方貸款	269,445	269,445
其他應付關聯方款項(附註29(c))	91,640	92,094
應付建築擔保按金	436,111	153,145
應計工資	18,789	61,382
應付利息	33,174	40,085
應付關聯方利息(附註29(c))	—	7,777
其他應付款項及應計費用	452,532	411,642
合計	3,094,353	3,279,130

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2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
1個月內	301,628	1,230,706
1至12個月	1,232,651	581,654
超過12個月	258,383	431,200
	1,792,662	2,243,560

24 公司債券

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	1,334,501	1,280,239
期內發行債券的所得款項淨額	350,000	500,000
期內已攤銷利息及發行成本	18,541	36,940
期內已付利息	(49,454)	(17,536)
期內已付本金	(1,300,000)	(450,000)
於6月30日	353,588	1,349,643
指： 即期部分	353,588	1,349,643

25 銀行及其他借款

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
即期		
有抵押		
— 銀行及其他借款	1,090,758	365,000
— 非即期銀行借款即期部分	797,125	905,030
	1,887,883	1,270,030
無抵押		
— 銀行借款	1,342,899	1,768,000
— 非即期銀行借款即期部分	25,551	23,320
	1,368,450	1,791,320
	3,256,333	3,061,350

25 銀行及其他借款（續）

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
非即期		
有抵押		
— 銀行借款	2,369,818	1,958,336
減：非即期銀行借款即期部分	(797,125)	(905,030)
	1,572,693	1,053,306
無抵押		
— 銀行借款	180,359	184,359
減：非即期銀行借款即期部分	(25,551)	(23,320)
	154,808	161,039
	1,727,501	1,214,345

截至2021年6月30日止六個月，銀行及其他借款按介乎3.60%至5.94%之年利率計息（截至2020年12月31日止年度：2.50%至6.30%）。

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2021年6月30日，概無違反有關已提取融資的契諾（2020年：無）。

26 股本及庫存股

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

本公司普通股的變動載列如下：

	於2021年6月30日			於2020年12月31日		
	股份數目 (千股)	人民幣千元	庫存股 人民幣千元	股份數目 (千股)	人民幣千元	庫存股 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：						
於1月1日	7,574,352	623,048	(121,056)	7,574,352	623,048	(121,056)
就註銷而回購之股份	—	—	—	—	—	—
已註銷股份	—	—	—	—	—	—
於期末	7,574,352	623,048	(121,056)	7,574,352	623,048	(121,056)

於2021年6月30日，152,998,000股庫存股份（2020年12月31日：152,998,000股）均用作股份獎勵計劃用途（2020年12月31日：相同）。

27 資本承擔

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備 — 物業開發開支	917,156	982,748

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2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
就授予本集團物業買家的按揭融資向銀行提供的擔保	595,487	876,870

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：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利	10,133	10,392
退休計劃供款	106	120
	10,239	10,512

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。

		截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(i)	合營企業		
	商業運營服務	1,480	—
	建造合約收入	1,259	—
(ii)	聯營公司		
	產業園運營服務	1,472	—
	產業園租賃服務	38	—
	聯營公司提供的貸款	—	1,965
(iii)	主要股東		
	存放於主要股東的金融機構的現金	730,684	1,736,444
	已付經營租賃	7,489	7,271
	來自主要股東旗下的金融機構的貸款	120,000	1,130,000
	償還來自主要股東旗下金融機構的借款	120,000	530,000
	利息開支	21,147	12,674
	產業園運營服務	8	—

以上銷售建築材料的價格及服務費乃根據相關協議的條款而釐定。

29 關聯方交易（續）

(c) 與關聯方的結餘

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
(i) 合營企業		
其他應收款項	20,625	20,718
(ii) 聯營公司		
其他應收款項	72	—
其他應付款項	31,337	51,646
(iii) 主要股東		
存放於主要股東旗下金融機構的現金	1,957	287,177
應付利息	—	7,777
應收貸款	4,226	4,275
其他應收款項	—	44
其他應付款項	60,303	40,448
租賃負債	65,789	86,627
來自主要股東旗下金融機構的借款	910,000	910,000

「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
「中國電子集團」	指	中國電子及其附屬公司
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「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
「本公司」、「我們」或「中電光谷」	指	中電光谷聯合控股有限公司，於2013年7月15日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「財務控制委員會」	指	本公司的財務控制委員會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司



「海南軟件園」	指	海南生態軟件園集團有限公司，於2008年11月6日在中國註冊成立的有限責任公司，為中電科技擁有20%權益的公司
「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	2021年1月1日至2021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。