

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。



产业资源共享平台

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2022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2022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2021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

		未經審核 截至6月30日止六個月	
	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	4	1,607,557	1,600,741
銷售成本		(1,106,962)	(1,155,293)
毛利		500,595	445,448
其他收入及其他收益－淨額		75,740	126,566
銷售及分銷開支		(73,507)	(63,349)
行政開支		(193,066)	(219,731)
其他開支		(465)	(1,696)
財務及合約資產減值虧損淨額		(38,795)	(14,949)
投資物業公允價值變動前之經營利潤		270,502	272,289
投資物業公允價值收益	9	61,960	37,383
投資物業公允價值變動後之經營利潤		332,462	309,672
財務收入	5	57,425	31,161
財務成本	5	(135,242)	(104,602)
財務成本淨額	5	(77,817)	(73,441)
分佔聯營公司虧損	10	(118,933)	(65,044)
分佔合營企業利潤	11	42,843	5,564
除所得稅前利潤		178,555	176,751
所得稅開支	6	(105,471)	(107,292)
		73,084	69,459
以下各方應佔利潤：			
－本公司擁有人		119,448	109,184
－非控股權益		(46,364)	(39,725)
期間利潤		73,084	69,459
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	8	1.58	1.44

上述中期簡明合併損益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明合併全面收益表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期間利潤	73,084	69,459
其他全面收益	—	—
其後或會重新分類至損益的項目：		
— 匯兌差額	(2,279)	1,451
期間其他全面收益，除稅後	(2,279)	1,451
期間全面收益總額	<u>70,805</u>	<u>70,910</u>
以下各方應佔：		
— 本公司擁有人	117,169	110,635
— 非控股權益	(46,364)	(39,725)
期間全面收益總額	<u>70,805</u>	<u>70,910</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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		429,152	426,200
使用權資產		97,348	98,063
投資物業	9	5,359,566	5,091,625
無形資產		55,508	57,442
於聯營公司之投資	10	1,860,666	1,963,666
於合營企業之投資	11	205,807	161,956
透過損益按公允價值計量之財務資產		693,209	693,237
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產		6,250	—
貿易及其他應收款項	15	732,413	414,731
遞延所得稅資產		72,631	79,927
		<u>9,512,550</u>	<u>8,986,847</u>
流動資產			
開發中物業	12	4,726,436	3,904,555
持有待售竣工物業	13	2,778,845	2,707,251
存貨	14	74,610	91,187
貿易及其他應收款項	15	1,808,654	1,941,971
預付所得稅		186,800	111,867
透過損益按公允價值計量之財務資產		18,723	194,974
合約資產		763,769	920,085
原始期限超過三個月之銀行存款		8,632	56,300
受限制現金		195,806	237,547
現金及現金等價物		2,485,739	2,155,136
		<u>13,048,014</u>	<u>12,320,873</u>
流動負債			
合約負債		695,312	507,875
貿易及其他應付款項	16	4,494,572	4,532,253
公司債券		—	258,097
銀行及其他借款		3,360,175	3,117,511
租賃負債		85,650	82,992
即期所得稅負債		422,081	551,338
遞延收益之流動部份		85,022	77,983
		<u>9,142,812</u>	<u>9,128,049</u>
流動資產淨值		<u>3,905,202</u>	<u>3,192,824</u>
資產總值減流動負債		<u>13,417,752</u>	<u>12,179,671</u>

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行及其他借款		3,208,971	1,984,469
租賃負債		529,037	479,399
遞延所得稅負債		505,240	508,633
遞延收益之非流動部分		765,194	701,847
		5,008,442	3,674,348
資產淨值			
		8,409,310	8,505,323
權益			
股本	17	623,048	623,048
庫存股	17	(121,056)	(121,056)
儲備		2,783,765	2,947,927
保留盈利		4,060,953	3,941,505
本公司擁有人應佔權益總額		7,346,710	7,391,424
非控股權益		1,062,600	1,113,899
權益總額		8,409,310	8,505,323
權益總額及非流動負債		13,417,752	12,179,671

上述中期簡明合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

1 一般資料

中電光谷聯合控股有限公司及其附屬公司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2022年8月25日獲批准刊發，並已獲審閱，惟未獲審核。

2 編製基準

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

3 會計政策

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

(a) 本集團採納之經修訂準則－2022年1月1日適用

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

採納該等經修訂準則並無對本中期財務資料造成任何重大影響。

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

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

4 分部資料

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

於2022年6月30日，本集團擁有以下三個分部：

- 園區運營服務：此分部提供包括設計與建造服務、物業管理服務、園區物業租賃、能源服務、數字園區服務、孵化器與共享辦公服務、園區金融服務、團體餐飲及酒店服務、數字公寓服務、文體娛樂等服務。
- 園區開發服務：此分部開發及出售產業園區。
- 產業投資：此分部提供與各主題產業園區產業相關的產業投資業務。管理層認為，根據國際財務報告準則第8號，該分部截至2022年6月30日止六個月並非可呈報分部。

(a) 分部業績

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

分部間銷售的定價乃參照就同類訂單向外部人士收取的價格而釐定。

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

截至2022年6月30日止六個月(未經審核)

	園區 運營服務 人民幣千元	園區 開發服務 人民幣千元	產業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	1,724,190	429,276	–	2,153,466
– 於某一時間點確認	57,110	363,507	–	420,617
– 隨時間確認	1,667,080	65,769	–	1,732,849
分部間收入	(545,909)	–	–	(545,909)
來自外部客戶的收入	<u>1,178,281</u>	<u>429,276</u>	<u>–</u>	<u>1,607,557</u>
分部業績	<u>220,877</u>	<u>82,892</u>	<u>–</u>	<u>303,769</u>

截至2021年6月30日止六個月(未經審核)

	園區 運營服務 人民幣千元	園區 開發服務 人民幣千元	產業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	1,394,786	761,357	–	2,156,143
– 於某一時間點確認	47,723	496,002	–	543,725
– 隨時間確認	1,347,063	265,355	–	1,612,418
分部間收入	(485,050)	(70,352)	–	(555,402)
來自外部客戶的收入	<u>909,736</u>	<u>691,005</u>	<u>–</u>	<u>1,600,741</u>
分部業績	<u>130,079</u>	<u>112,929</u>	<u>70,320</u>	<u>313,328</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		
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
分部收入	2,153,466	2,156,143
分部間收入抵銷	(545,909)	(555,402)
收入	<u>1,607,557</u>	<u>1,600,741</u>
利潤		
來自本集團外部客戶的分部業績	303,769	313,328
投資物業公允價值收益	61,960	37,383
分佔聯營公司虧損	(118,933)	(65,044)
分佔合營企業利潤	42,843	5,564
財務收入	57,425	31,161
財務成本	(135,242)	(104,602)
折舊及攤銷	(33,267)	(41,039)
所得稅開支	(105,471)	(107,292)
期間利潤	<u>73,084</u>	<u>69,459</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		
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
(a) 財務成本：		
財務收入：		
利息收入	55,894	27,751
理財產品收入	1,033	3,410
匯兌收益淨額	498	—
小計	<u>57,425</u>	<u>31,161</u>
財務成本：		
銀行及其他借款利息開支	(172,247)	(143,324)
租賃負債利息開支	(17,510)	(10,579)
資本化利息開支	54,515	49,301
小計	<u>(135,242)</u>	<u>(104,602)</u>
財務成本淨額	<u>(77,817)</u>	<u>(73,441)</u>

未經審核
截至6月30日止六個月
2022年 2021年
人民幣千元 人民幣千元

(b) 員工成本：

薪金、工資及其他福利	370,491	323,157
向界定供款退休計劃供款	<u>20,845</u>	<u>16,814</u>
	<u>391,336</u>	<u>339,971</u>

未經審核
截至6月30日止六個月
2022年 2021年
人民幣千元 人民幣千元

(c) 其他項目：

折舊	29,595	37,975
攤銷	3,672	3,064
已售物業成本	270,949	446,705
建造及已售貨品成本	441,766	263,224
來自投資物業的租金收入	<u>(163,409)</u>	<u>(115,802)</u>

6 所得稅開支

未經審核
截至6月30日止六個月
2022年 2021年
人民幣千元 人民幣千元

即期所得稅

中國企業所得稅(「企業所得稅」)	54,239	76,943
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>47,846</u>	<u>27,987</u>
	<u>102,085</u>	<u>104,930</u>

遞延所得稅

	<u>3,386</u>	<u>2,362</u>
	<u>105,471</u>	<u>107,292</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間內並無賺取須繳納香港利得稅的任何收入，故並無就香港利得稅計提任何撥備(截至2021年6月30日止六個月：無)。

(ii) 中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法規定，本集團的中國附屬公司的適用所得稅稅率為25%（截至2021年6月30日止六個月：25%）。

本集團若干附屬公司獲得高新技術企業證書，有權享受15%的優惠所得稅稅率，同時，本集團若干附屬公司符合小型微利企業按2.5%或10%的優惠稅率繳納企業所得稅。

(iii) 中國土地增值稅

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2022年6月30日止六個月之任何中期股息（截至2021年6月30日止六個月：無）。

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119,448,000元（截至2021年6月30日止六個月：人民幣109,184,000元）計算。截至2022年6月30日止六個月之普通股加權平均數（扣除庫存股）為約7,574,352,000股（截至2021年6月30日止六個月：7,574,352,000股）。

(b) 每股攤薄盈利

於截至2022年6月30日止六個月及截至2021年6月30日止六個月內並無具潛在攤薄作用的普通股，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

9 投資物業

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

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

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

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

10 於聯營公司之投資

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

11 於合營企業之投資

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

12 開發中物業

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預期於一年內竣工 待售的開發中物業	<u>1,775,142</u>	<u>1,337,458</u>
預期於超過一年後竣工 待售的開發中物業	<u>2,951,294</u>	<u>2,567,097</u>
	<u>4,726,436</u>	<u>3,904,555</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，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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
在製品	5,377	19,477
成品	65,494	69,413
原材料	3,739	2,297
	<u>74,610</u>	<u>91,187</u>

15 貿易及其他應收款項

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

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

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

- (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。

16 貿易及其他應付款項

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

截至報告期末，根據發票日期的應付賬款及應付票據的賬齡分析如下：

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

17 股本及庫存股

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

本公司普通股的變動載列如下：

	於2022年6月30日 (未經審核)			於2021年12月31日 (經審核)		
	股份數目 (千股)	人民幣千元	庫存股 人民幣千元	股份數目 (千股)	人民幣千元	庫存股 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：						
於1月1日	7,574,352	623,048	(121,056)	7,574,352	623,048	(121,056)
就註銷而回購之股份	-	-	-	-	-	-
已註銷股份	-	-	-	-	-	-
於期末	<u>7,574,352</u>	<u>623,048</u>	<u>(121,056)</u>	<u>7,574,352</u>	<u>623,048</u>	<u>(121,056)</u>

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

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2022年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料進行審閱。

2022年上半年度摘要

2022年是實現「十四五」規劃目標的加速升級年，本集團以中國電子信息產業集團有限公司構建國家網信產業核心力量和組織平台戰略目標為引領，牢記產業資源共享理念，加快完善「一體兩翼」戰略架構，致力於全面提高總部經營管理的統籌協調力，進一步激發各經營單位的經營活力。

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

截至2022年6月30日止六個月，實現收入為人民幣1,607.6百萬元，相比上年同期增長0.4%；實現持續溢利，期間利潤為人民幣73.1百萬元，相比上年同期增長5.2%。上述經營指標較好的體現了以園區運營服務為主體，園區開發為支撐，產業投資為引擎的「一體兩翼」的業務格局，抗風險能力持續增強。

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

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

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

業務回顧

截至2022年6月30日止，本集團打造以園區運營服務為主體，園區開發為支撐，產業投資為引擎的「一體兩翼」的業務格局。本集團擁有以下三個分部：(i)園區運營服務(包括設計與建造服務、物業管理服務、園區物業租賃、能源服務、數字園區服務、孵化器與共享辦公服務、園區金融服務、團體餐飲及酒店服務、數字公寓服務、文體娛樂等服務)；(ii)園區開發服務(包括產業園銷售)；(iii)產業投資(與各主題園區產業相關的產業投資業務)。近年來，收入結構和利潤組成一定程度體現了轉型變革戰略成效。

按經營分部劃分的收入

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	收入	佔總額%	收入	佔總額%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
園區運營服務	1,178,281	73.3%	909,736	56.8%
設計與建造服務	458,144	28.5%	289,034	18.1%
物業管理服務	373,616	23.2%	369,991	23.1%
園區物業租賃	139,416	8.7%	114,714	7.2%
能源服務	76,284	4.7%	27,729	1.7%
園區餐飲及酒店服務	54,645	3.4%	47,723	3.0%
其他	76,176	4.8%	60,545	3.7%
園區開發服務	429,276	26.7%	691,005	43.2%
總計	1,607,557	100.0%	1,600,741	100.0%

園區運營服務

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

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

報告期間內，本集團為各地政府平台公司和大型企業的重點項目提供規劃諮詢、EPC(設計採購建造)、物業管理、區域能源等綜合運營服務，也為進駐旗下產業園的企業提供多元化、一站式的園區運營服務。本集團園區運營服務營業收入為人民幣1,178.3百萬元，相比2021年同期增長29.5%。

設計與建造服務

「P+EPC+O」綜合運營服務

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

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

物業管理服務

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

報告期間內，本集團的物業管理服務收入為人民幣373.6百萬元，較2021年同期增長1.0%。2022年6月底，麗島物業管理物業面積高達2,509萬平方米，相比去年增加17萬平方米，增長0.7%，其中企業客戶服務面積佔比67.1%。麗島物業依託智能服務系統連續成功中標包括政府、學校、藝術場館、大企業辦公樓宇、軌道交通、多城市移動營業廳等本集團外辦公樓項目。報告期間內，本集團新增簽約三峽集團辦公樓項目、武漢科投、菜鳥物流園等項目，金額為人民幣23.4百萬元。未來，麗島物業還將繼續推廣智慧園區、智慧社區管理模式，屆時，物業管理服務的營業收入預期將進入高速上漲通道。

園區物業租賃

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

1. 自持物業租賃

報告期間內，本集團自持優質物業的面積達到41.1萬平方米，出租率達到76.5%以上，將為本集團提供穩定現金流，完善園區招商服務方式，提升品牌形象，奠定可持續發展的業務基石。

2. 孵化器與共享辦公服務

本集團積極響應「大眾創業、萬眾創新」的國家戰略和時代號召，深化轉型變革，進一步拓展產業孵化和共享辦公的業務模式，以綜合性全生命週期運營服務為基礎，創新構建「央企帶動，大中小微企業聯合創新」的產業資源共享平台。報告期間內，本集團控股附屬公司—武漢歐微優科技有限公司（「**歐微優科技**」）調整經營策略，加強營銷力度，提升出租率；同時結合目前市場空置率高、整體經濟增速放緩的實際情況，推動部分項目與業主單位的再談判，對各項目運營成本進行深入分析和組織架構的梳理，實現運營成本和研發成本的同步降低。報告期間內，孵化器與共享辦公業務實現營業收入人民幣50.9百萬元，平均出租率達到82.4%以上。

OVU創客星在北京、上海、深圳、武漢、成都、西安、長沙、合肥等20個凝聚創新力量的特色城市，共建設運營37個站點，創新創業空間面積達40.0萬平方米，引入人力資源、法務、財務、營銷推廣等各類服務商160餘家，服務美團單車、奇虎360、惠普中國、嚶哩嚶哩、慧聯無限、火花思維等創新創業團隊1,500餘家，集聚各類創新創業者達8萬餘人。截至2022年6月30日，OVU創客星已成功運營並申報榮

獲19個國家級產業空間的授牌，包括：2個國家級示範基地、6個國家級科技企業孵化器，10個國家級眾創空間、1個國家級廣告產業孵化基地。獲國家發展及改革委員會（「**國家發改委**」）、科技部火炬中心、中國創新創業交易辦公室、中科協企業服務中心等機構頒發各類榮譽40餘項。OVU創客星自主研發的數字空間管理平台被國家發改委認定為國家雙創示範基地重大建設項目，全面支持移動辦公、跨城資源協作等新興產業辦公孵化方式，為入駐企業提供全生命週期成長服務。

能源服務

本集團附屬公司武漢中電節能有限公司（「**中電節能**」）通過擴大智能化控制系統（「**DHC**」）運營面積、創新能源經營模式、拓展智能、智控三項業務規模，報告期間內，中電節能新增簽約新世界中心A座能源服務合同、鹽城能源應用產業園項目，金額約人民幣54.6百萬元。報告期間內，本集團的能源服務收入為人民幣76.3百萬元，較2021年同期增長175.1%。

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

團體餐飲及酒店服務

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

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

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

園區開發服務

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

截至2022年6月30日止六個月已出售及交付的項目包括：

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

園區開發服務

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

報告期間內，貢獻本集團產業園銷售收入的城市達到12個、項目達到13個。由此可見，本集團在全國其他重要城市的產業園業務的佈局已獲得市場和客戶的廣泛認可，多區域的園區佈局有利於降低系統風險，確保產業園銷售收入年度目標的實現。

產業園銷售項目概覽

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

截至2022年6月30日止六個月本集團產業園銷售簽約金額及簽約面積詳情：

城市及項目	簽約金額 (人民幣千元)		簽約面積 (平方米)	
	截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年	2022年	2021年
南方區域	110,910	276,931	21,400	39,660
北方區域	281,550	210,975	58,200	49,903
青島公司	96,080	247,172	10,621	24,625
合肥公司	102,520	204,323	11,200	21,351
蔡甸公司	120,160	187,352	28,400	42,246
上海公司	68,510	160,295	5,100	12,035
武漢公司	145,010	54,544	12,800	5,853
湖北科技企業加速器有限公司 (「鄂州公司」)	48,280	32,007	11,200	8,256
其他	53,430	47,047	14,000	11,776
合計	<u>1,026,450</u>	<u>1,420,646</u>	<u>172,921</u>	<u>215,705</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22.8萬平方米，新竣工面積合計27.7萬平方米。在建面積於2022年6月30日止合計共約145.1萬平方米。

產業園用地儲備

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

產業園用地儲備表

截至2022年6月30日止之產業園用地儲備總覽：

序號	項目	城市	位置	用途	本集團對項目之 權益佔比	土地儲備 (平方米)
1	光谷軟件園	武漢	湖北省武漢市關山大道1號	工業	100%	34,988
2	金融港一期	武漢	湖北省武漢市光谷大道77號	工業	100%	27,728
3	金融港二期	武漢	湖北省武漢市光谷大道77號	工業	100%	29,492
4	創意天地	武漢	湖北省武漢市洪山區野芷湖西路16號	商業	100%	160,617
5	武漢研創中心	武漢	湖北省武漢市光谷大道與楊橋湖大道交匯處	工業	100%	187,009
6	麗島2046	武漢	湖北省武漢市雄楚大道175號	住宅	100%	461
7	其他	武漢	不適用	住宅	100%	14,612
8	青島光谷軟件園	青島	山東省青島市峨嵋山路396號	工業	100%	134,121
9	青島中電信信息港	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	100%	130,244
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%	67,277

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%	149,224
12	黃岡光谷聯合科技城	黃岡	湖北省黃岡市黃州區中環路與新港北路交界	工業	70%	99,841
13	瀋陽光谷聯合科技城	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區盛京大街與四環線交匯處	工業	100%	1,715
14	瀋陽中電光谷信息港	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與四環線交匯處	工業	100%	56,478
15	瀋陽創客公社	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與沈北路交匯處	商業	100%	27,359
16	瀋陽中電光谷科技城	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街77號	工業	100%	80,312
17	鄂州光谷聯合科技城	鄂州	湖北省鄂州市葛店開發區高新三路	工業	80%	233,733
18	黃石光谷聯合科技城	黃石	湖北省黃石市黃金山工業新區寶山路與金山大道交匯處	工業	100%	170,838
19	麗島半山華府	黃石	湖北省黃石市開發區杭州西路76號	住宅	100%	16,313
20	合肥金融港	合肥	安徽省合肥市徽州大道與楊子江路交匯處	商業	100%	288,975
21	西安CEC信息港	西安	陝西省西安市草灘十路西側、尚稷路北側	工業	73.91%	171,839
22	溫州產業園	溫州	浙江省溫州市溫州經濟技術開發區金海園區	工業	95%	184,583
23	上海中電信息港	上海	松江區松江工業園101街坊114/1丘	科研	100%	204,635
24	成都芯谷	成都	東升街道豐樂社區1組。彭鎮光榮社區7組	商業／科研	80%	557,009
25	宜昌中電網信園	宜昌	湖北省宜昌市點軍區電子資訊產業園團結路與天臺路交匯處	工業	100%	81,275
26	洛陽中電光谷信息港	洛陽	河南省洛陽市洛龍區關林路與龍山線交叉口	工業	70%	41,223

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)
27	中國(長沙)信息安全產業園	長沙	湖南省長沙市高新區岳麓大道	工業	100%	377,445
28	咸陽西部智谷	咸陽	陝西省咸陽市秦都區高新技術產業開發區星火大道3號	工業	50%	240,945
29	天津中電科創園	天津	天津市高新區華苑科技園	商業	80%	111,955
30	中電光谷智造中心	武漢	湖北省武漢市新洲區京東大道與五一南路交叉路口往西北約100米	工業	100%	214,745
31	中電光谷數字產業園	武漢	湖北省武漢市蔡甸區常福工業園	工業	100%	108,016
32	重慶中電光谷科技城	重慶	重慶市沙坪壩區西永AI組團	工業	100%	100,676
33	中電西部智造園	重慶	重慶市北碚區蔡家崗	工業	100%	65,600
34	長沙星沙數智園	長沙	湖北省長沙市經濟技術開發區黃興大道以東， 螺絲塘路以南	工業	60%	82,600
35	綿陽中電光谷科技城	綿陽	四川省綿陽市國家級高新技術產業開發區	工業	100%	134,551
36	中國電子東部智谷	南通	江蘇省南通市崇川經濟開發區	工業	70%	291,528
37	珠海橫琴智數雲	珠海	廣東省珠海市橫琴新區富邦道以東	商業	30%	53,618
38	海南生態軟體園	澄邁	海南省澄邁縣老城經濟開發區南一環路東延線0.7公里 處南側地段	工業／商業／ 住宅／科教	10%	1,430,159
39	寧波杭州灣蔚藍海岸	寧波	寧波市杭州灣新區濱海六路北中興一路東	住宅／工業	31%	946,468
合計						<u>7,310,208</u>

產業投資

由旗下中電光谷(深圳)產業發展有限公司投資的深圳華大北斗科技有限公司(「**華大北斗**」)，主要從事芯片、算法、模組和終端產品設計、集成、生產、測試、銷售及相關業務。報告期間內，華大北斗引入中電科核心技術研發股權投資基金(北京)合夥企業(有限合夥)、揚州乾益投資合夥企業(有限合夥)等投資者完成C-2輪融資，投前估值人民幣4,000.0百萬元。本輪增資完成後，本集團持股比例相應調整為9.224%。

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。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武漢零度資本投資管理有限公司(「**零度資本**」)全面負責本集團旗下OVU基金、與相關政府及機構發起設立的多支產業投資基金的運作與管理。截至2022年6月30日止，零度資本管理的產業基金規模超過人民幣1,300.0百萬元，以信創與網絡安全、數字城市、智能硬件、軍民融合和網絡視聽為特色構建產業生態。2022年上半年，零度資本圍繞信創產業，專門組建人民幣100.0百萬元的天津華航基金，並與中國軟件與技術服務股份有限公司和中電金信軟件有限公司共同向國內分布式數據庫的頭部企業——貴州易鯨捷信息技術有限公司投資人民幣390.0百萬元。

本集團聯合中金資本運營有限公司等共同成立的中電中金(廈門)電子產業私募股權投資管理有限公司，負責組建和管理中電中金(廈門)智能產業股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「**中電中金基金**」)。中電中金基金總規模達人民幣5,000.0百萬元，重點關注半導體和電子相關先進製造業產業價值鏈，是科技創新型中小企業的互補性投資。2022年上半年，中電中金基金新增上海易立德信息技術股份有限公司、廈門特儀科技有限公司2個投資項目，新增投資額人民幣99.9百萬元，行業覆蓋智能電表芯片、MEMS傳感器、VR、工程機械器件、通信設備以及網絡安全設備等。

產業投資業務協同支撐園區運營和園區開發業務，形成資本的賦能作用更加顯著。

期後重大事項

自報告期末至本公告日，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

關注宏觀經濟政策，充分調動一切因素，全面實現年度預算目標

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

深化綜合運營業務，力爭新增人民幣30億元的園區綜合運營業務合同額

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

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

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

進一步加強資金集中管理工作，實現資金統籌調配

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

財務回顧

收入

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

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	收入	佔總額%	收入	佔總額%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
園區運營服務	1,178,281	73.3%	909,736	56.8%
設計與建造服務	458,144	28.5%	289,034	18.1%
物業管理服務	373,616	23.2%	369,991	23.1%
園區物業租賃	139,416	8.7%	114,714	7.2%
能源服務	76,284	4.7%	27,729	1.7%
園區餐飲及酒店服務	54,645	3.4%	47,723	3.0%
其他	76,176	4.8%	60,545	3.7%
園區開發服務	429,276	26.7%	691,005	43.2%
總計	<u>1,607,557</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,600,741</u>	<u>100.00%</u>

銷售成本

銷售成本主要包括(i)有關本集團的園區開發業務的已售物業成本(主要包括購地成本、建築成本、資本化利息及有關收購項目公司公允價值調整的其他成本)；及(ii)產業園運營服務成本。

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

毛利及毛利率

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

其他收入及收益／(虧損)－淨額

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

銷售及分銷開支

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

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

行政開支

行政開支主要包括行政員工成本、辦公室行政開支、差旅開支、會議及通訊開支、其他間接稅項、折舊及攤銷開支、專業費用以及其他。

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

投資物業公允價值變動

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

所得稅開支

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

報告期間利潤

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

流動資金及資本來源

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

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

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

債項

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

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6.9百萬元。本集團的資本開支主要有關購置物業、廠房及設備以及購買無形資產的開支。

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

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

僱員

截至2022年6月30日，本集團聘有7,556名全職僱員。於報告期間內，本集團的員工成本約為人民幣391.3百萬元，相比去年同期增加人民幣51.4百萬元，主要是本期本集團子公司規模增加。本集團與僱員訂立勞動合同，涵蓋的事宜包括職位、僱用條款、工資、僱員福利以及違約責任及終止事由。僱員薪酬包括基本工資、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團已實行僱員績效及晉升措施以及僱員薪酬福利制度。一般而言，本集團依照各僱員的資格、職位及年資釐定僱員薪金。

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

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。

審核委員會審閱中期業績

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

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2022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。2022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
2022年8月25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。