

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2021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2021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2020年6月30日止六個月之比較數字如下。此等合併中期財務業績未經審核，但已經由本公司獨立核數師及本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

本集團於報告期間內之未經審核中期業績

中期簡明合併損益表

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	4	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		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	9	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	5	31,161	23,996
財務成本	5	(104,602)	(87,094)
財務成本淨額	5	(73,441)	(63,098)
分佔聯營公司(虧損)／利潤	10	(65,044)	544
分佔合營企業利潤	11	5,564	39,302
除所得稅前利潤		176,751	168,371
所得稅開支	6	(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)	8	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	2020年
	人民幣千元	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	<u>1,451</u>	<u>(1,046)</u>
期間其他全面收益，除稅後	<u>1,451</u>	<u>(1,046)</u>
期間全面收益總額	<u>70,910</u>	<u>101,908</u>
以下各方應佔：		
－本公司擁有人	110,635	119,058
－非控股權益	<u>(39,725)</u>	<u>(17,150)</u>
期間全面收益總額	<u>70,910</u>	<u>101,908</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		405,160	435,971
使用權資產		64,885	67,478
投資物業	9	4,789,352	4,697,854
無形資產		54,589	57,342
於聯營公司之投資	10	1,921,205	1,883,044
於合營企業之投資	11	197,667	190,103
透過損益按公允價值計量之財務資產		396,886	572,006
貿易及其他應收款項	15	372,303	380,593
遞延所得稅資產		81,551	72,258
		<u>8,283,598</u>	<u>8,356,649</u>
流動資產			
開發中物業	12	3,035,622	2,796,527
持有待售竣工物業	13	3,308,901	3,198,710
存貨	14	79,471	71,540
貿易及其他應收款項	15	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		129,873	45,095
合約資產		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		233,913	188,460
現金及現金等價物		1,417,986	2,124,958
		<u>10,930,758</u>	<u>11,069,388</u>
流動負債			
合約負債		575,640	382,995
貿易及其他應付款項	16	3,094,353	3,279,130
公司債券		353,588	1,334,501
銀行及其他借款		3,256,333	3,061,350
租賃負債		85,176	81,518
應付股利		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
		<u>8,063,109</u>	<u>8,728,185</u>
流動資產淨值		<u>2,867,649</u>	<u>2,341,203</u>
資產總值減流動負債		<u>11,151,247</u>	<u>10,697,852</u>

	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		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
		<u>3,181,994</u>	<u>2,698,056</u>
資產淨值		<u>7,969,253</u>	<u>7,999,796</u>
權益			
股本	17	623,048	623,048
庫存股	17	(121,056)	(121,056)
儲備		2,844,846	2,963,354
保留盈利		3,524,636	3,415,452
		<u>6,871,474</u>	<u>6,880,798</u>
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
		<u>7,969,253</u>	<u>7,999,796</u>
權益總額		<u>7,969,253</u>	<u>7,999,796</u>
權益總額及非流動負債		<u>11,151,247</u>	<u>10,697,852</u>

上述中期簡明合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

1 一般資料

中電光谷聯合控股有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要從事園區綜合運營服務、園區開發和產業投資業務。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(「**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。

(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
會計指引第5號(修訂本)	共同控制合併的合併會計法	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之後的新型冠狀病毒相關租金減免	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 分部資料

本集團按業務條線(產業園服務和園區產品)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園區運營服務分部。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：此分部指為近五十個產業園提供園區運營服務，包括為若干產業園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：此分部指開發及出售產業園物業。
- 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31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	<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>

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	<u>582,601</u>	<u>340,640</u>	<u>–</u>	<u>923,241</u>
分部業績	<u>86,118</u>	<u>41,382</u>	<u>(3,176)</u>	<u>124,324</u>

(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)
	<u>1,600,741</u>	<u>923,241</u>
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)
	<u>69,459</u>	<u>102,954</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：

	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
	<u>—</u>	<u>683</u>
匯兌收益淨額		
小計	<u>31,161</u>	<u>23,996</u>
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
	<u>(104,602)</u>	<u>(87,094)</u>
小計		
財務成本淨額	<u>(73,441)</u>	<u>(63,098)</u>

截至6月30日止六個月	
2021年	2020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	323,157	250,126
向界定供款退休計劃供款	16,814	3,932
	<u>339,971</u>	<u>254,058</u>

截至6月30日止六個月	
2021年	2020年
人民幣千元	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)
	<u>(115,802)</u>	<u>(98,492)</u>

6 所得稅開支

截至6月30日止六個月	
2021年	2020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」)	76,943	31,646
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	27,987	23,886
	<u>104,930</u>	<u>55,532</u>

遞延所得稅

	<u>2,362</u>	<u>9,885</u>
	<u>107,292</u>	<u>65,417</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報告期間內的總收入的8%至11%計算。

(iii) 中國土地增值稅

本集團於中國持有的產業園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)。

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。

9 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)	–
	<u>4,789,352</u>	<u>4,063,064</u>
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樓、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。

10 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)
	<u>1,921,205</u>	<u>1,554,879</u>
期末	1,921,205	1,554,879

11 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	<u>197,667</u>	<u>221,893</u>

12 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	<u>595,487</u>
預期於超過一年後竣工待售 待售的開發中物業	<u>2,440,135</u>	<u>2,405,566</u>
	<u>3,035,622</u>	<u>2,796,527</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2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
在建工程	4,879	4,645
成品	72,792	65,498
原材料	1,800	1,397
	<u>79,471</u>	<u>71,540</u>

15 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	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	<u>(83,254)</u>	<u>(83,876)</u>
	<u>1,766,405</u>	<u>1,936,993</u>
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	4,226	4,275
	<u>372,303</u>	<u>380,593</u>
合計	<u>2,138,708</u>	<u>2,317,586</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
	<u>1,069,832</u>	<u>1,268,396</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	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	-	7,777
其他應付款項及應計費用	452,532	411,642
	<u>3,094,353</u>	<u>3,279,130</u>
合計		

截至報告期末，根據發票日期的應付賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	於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
	<u>1,792,662</u>	<u>2,243,560</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	-	-	-	-	-	-
	<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：同上)。

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	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%

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，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、營銷推廣各類服務商150餘家，服務美團單車、奇虎360、惠普中國、嗶哩嗶哩、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

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

武漢全派餐飲管理有限公司(「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 已出售及交付			2020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)
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	<u>691,005</u>	<u>102,932</u>	<u>6,713</u>	<u>340,640</u>	<u>52,975</u>	<u>6,430</u>

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	<u>1,420,646</u>	<u>679,590</u>	<u>215,705</u>	<u>111,572</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

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)
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
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

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	<u>1,600,741</u>	<u>100.00%</u>	<u>923,241</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1,155.3百萬元，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。

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)遞延所得稅減少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生態軟件園集團有限公司(「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。

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。

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。

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。

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2021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2021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。2021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
2021年8月26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、張傑先生及孫穎女士；獨立非執行董事齊民先生、邱洪生先生及陳清霞女士；以及執行董事黃立平先生及胡斌先生。