

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。



**中電光谷**

CEC OPTICS VALLEY

**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2020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2020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2019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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	4	923,241	1,143,047
銷售成本		<u>(681,240)</u>	<u>(762,842)</u>
毛利		242,001	380,205
其他收入及其他收益－淨額		28,723	104,748
銷售及分銷開支		(46,802)	(54,281)
行政開支		(140,030)	(184,111)
其他開支		(767)	(121)
(虧損)／財務及合約資產減值撥回淨額		<u>(9,179)</u>	<u>2,831</u>
投資物業公允價值變動前之經營利潤		73,946	249,271
投資物業公允價值收益	9	<u>117,677</u>	<u>40,670</u>
投資物業公允價值變動後之經營利潤		191,623	289,941
財務收入	5	23,996	47,907
財務成本	5	<u>(87,094)</u>	<u>(100,241)</u>
財務成本淨額	5	(63,098)	(52,334)
分佔聯營公司利潤／(虧損)	10	544	(30,279)
分佔合營企業利潤	11	<u>39,302</u>	<u>12,691</u>
除所得稅前利潤		168,371	220,019
所得稅開支	6	<u>(65,417)</u>	<u>(101,478)</u>
期間利潤		<u>102,954</u>	<u>118,541</u>
以下各方應佔利潤：			
－本公司擁有人		120,104	141,209
－非控股權益		<u>(17,150)</u>	<u>(22,668)</u>
期間利潤		<u>102,954</u>	<u>118,541</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	8	<u>1.59</u>	<u>1.85</u>

## 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	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
期間利潤	102,954	118,541
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>(1,046)</u>	<u>(8,174)</u>
期間其他全面收益，除稅後	<u>(1,046)</u>	<u>(8,174)</u>
期間全面收益總額	<u><b>101,908</b></u>	<u>110,367</u>
以下各方應佔：		
－ 本公司擁有人	119,058	133,035
－ 非控股權益	<u>(17,150)</u>	<u>(22,668)</u>
期間全面收益總額	<u><b>101,908</b></u>	<u>110,367</u>

## 中期簡明合併財務狀況表

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		441,219	440,962
使用權資產		69,742	73,850
投資物業	9	4,063,064	3,651,261
無形資產		36,389	35,834
於聯營公司之投資	10	1,554,879	1,554,483
於合營企業之投資	11	221,893	182,591
透過損益按公允價值計量之財務資產		307,926	307,926
貿易及其他應收款項	15	75,666	82,367
遞延所得稅資產		76,294	59,396
		<b>6,847,072</b>	<b>6,388,670</b>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	12	2,608,505	2,508,986
持有待售竣工物業	13	3,215,505	3,066,529
存貨	14	74,576	70,020
貿易及其他應收款項	15	1,640,991	1,857,070
預付所得稅資產		36,567	—
透過損益按公允價值計量之財務資產		134,800	75,000
合約資產		1,584,366	1,605,396
原始期限超過三個月之銀行存款		141,762	41,226
受限制現金		336,006	349,146
現金及現金等價物		1,613,059	1,653,463
		<b>11,386,137</b>	<b>11,226,836</b>
<b>流動負債</b>			
合約負債		155,869	337,243
貿易及其他應付款項	16	3,329,772	3,462,790
公司債券		1,349,643	1,280,239
銀行及其他借款		2,955,724	1,911,461
租賃負債		69,073	69,692
應付股息		172,500	—
即期所得稅負債		300,332	364,928
遞延收益之流動部份		15,748	11,944
		<b>8,348,661</b>	<b>7,438,297</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,037,476</b>	<b>3,788,539</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>9,884,548</b>	<b>10,177,209</b>

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		1,205,049	1,538,039
租賃負債		497,821	496,976
遞延所得稅負債		466,789	442,412
遞延收益之非流動部分		141,736	107,491
		<u>2,311,395</u>	<u>2,584,918</u>
<b>資產淨值</b>		<u>7,573,153</u>	<u>7,592,291</u>
<b>權益</b>			
股本	17	623,048	623,048
庫存股	17	(121,056)	(121,056)
儲備		2,896,687	2,897,733
保留盈利		3,156,123	3,208,519
		<u>6,554,802</u>	<u>6,608,244</u>
本公司擁有人應佔權益總額		<u>6,554,802</u>	<u>6,608,244</u>
非控股權益		1,018,351	984,047
		<u>7,573,153</u>	<u>7,592,291</u>
<b>權益總額</b>		<u>7,573,153</u>	<u>7,592,291</u>
<b>權益總額及非流動負債</b>		<u>9,884,548</u>	<u>10,177,209</u>

# 未經審核中期財務報告附註

## 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**」)主要從事主題產業園區的開發及相關業務、為園區客戶提供商業運營服務和投資物業的租賃業務。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。

本公司股份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2020年8月21日獲批准刊發，並已獲審閱，惟未獲審核。

2019年新型冠狀病毒(「**新型冠狀病毒**」)爆發帶來前所未有的挑戰，為經濟增加了不確定性。新型冠狀病毒可影響產業園開發及運營工業(包括物業建築及交付)的財務表現及狀況、投資物業的租金收入及租用率、貿易及其他應收款項之預期信貸虧損撥備、投資物業的公允價值等。自新型冠狀病毒爆發以來，本集團持續關注新型冠狀病毒的情況，並積極應對其為本集團財務狀況及經營業績帶來的影響。於中期簡明綜合財務資料獲授權刊發當日，新型冠狀病毒對本集團的財務狀況及經營業績並無重大不利影響。

## 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2019年12月31日止年度之年度財務報表，以及本公司於中期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) 本集團採納之新訂及經修訂準則

若干新訂或經修訂準則適用於本報告期間。除下文所載國際財務報告準則第16號的修訂外，本集團並無因採納該等準則而改變其會計政策或作出追溯調整。

本集團已提前自2020年1月1日起追溯應用國際財務報告準則第16號修訂本—新型冠狀病毒相關租金減免。該修訂提供一項可選擇的可行權宜方法，允許承租人選擇不評估與新型冠狀病毒相關的租金減免是否為租賃修訂。採用此選擇的承租人可按其並非為租約修訂的相同方式將合資格租金減免入賬。可行權宜方法僅適用於因新型冠狀病毒疫情而直接導致的租金減免，且僅於以下所有條件均獲達成時：(i)租賃付款變動導致租賃的經修訂代價與緊接變更前的租賃代價大致相同或少於該代價；(ii)租賃付款的任何減少僅影響於2021年6月30日或之前到期的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無重大變動。

本集團已就所有與新型冠狀病毒相關的合資格租金減免應用可行權宜方法。人民幣9,680,000元及人民幣690,000元的租金減免已分別入賬為負可變租賃付款，並於截至2020年6月30日止六個月的損益表確認為其他收益及行政開支，租賃負債亦作出相應調整。於2020年1月1日之期初權益結餘並無影響。

**(b) 以下為已頒佈惟並未於2020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
國際財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
國際財務報告準則第1號、 國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號及 國際會計準則第41號(修訂本)	國際財務報告準則2018年至 2020年週期之年度改進	2022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	2022年1月1日
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	2022年1月1日
國際會計準則第37號(修訂本)	繁重合約—履行合約之成本	2022年1月1日
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。本集團識別出三個分部，即產業園空間租售、產業園運營服務及產業投資。於2020年6月30日，本集團擁有以下三個分部：

- 產業園空間租售：此分部開發及出售產業園及配套住宅物業。其亦包括租賃持有的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。

- 產業園運營服務：此分部提供與為本集團若干客戶建造若干辦公室及住宅樓宇有關的服務，為若干在建項目提供設計與建造服務，及為產業園提供物業管理服務、能源服務、融資服務及其他服務。
- 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2020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、折舊及攤銷公允價值收益作出調整的經營利潤。本集團的最高行政管理人員並未評估營運分部的資產及負債。

分部間銷售的定價乃參照就同類訂單向外部人士收取的價格而釐定。

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

**截至2020年6月30日止六個月**

	產業園 空間租售 人民幣千元	產業園 運營服務 人民幣千元	產業投資 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入	442,853	719,685	–	1,162,538
分部間收入	(5,866)	(233,431)	–	(239,297)
來自外部客戶的收入	<u>436,987</u>	<u>486,254</u>	<u>–</u>	<u>923,241</u>
分部業績	<u>126,640</u>	<u>860</u>	<u>(3,176)</u>	<u>124,324</u>



截至2019年6月30日止六個月

	產業園 空間租售 人民幣千元	產業園 運營服務 人民幣千元	產業投資 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入	515,976	938,956	–	1,454,932
分部間收入	<u>(1,917)</u>	<u>(309,968)</u>	<u>–</u>	<u>(311,885)</u>
來自外部客戶的收入	<u>514,059</u>	<u>628,988</u>	<u>–</u>	<u>1,143,047</u>
分部業績	<u>226,429</u>	<u>57,816</u>	<u>10,043</u>	<u>294,288</u>

(b) 分部收入與損益的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>收益</b>		
分部收入	<b>1,162,538</b>	1,454,932
分部間收入抵銷	<u><b>(239,297)</b></u>	<u>(311,885)</u>
收益	<u><b>923,241</b></u>	<u>1,143,047</u>
<b>利潤</b>		
來自本集團外部客戶的分部利潤	<b>124,324</b>	294,288
投資物業公允價值收益	<b>117,677</b>	40,670
分佔聯營公司利潤／(虧損)	<b>544</b>	(30,279)
分佔合營企業利潤	<b>39,302</b>	12,691
財務收入	<b>23,996</b>	47,907
財務成本	<b>(87,094)</b>	(100,241)
折舊及攤銷	<b>(50,378)</b>	(45,017)
所得稅開支	<u><b>(65,417)</b></u>	<u>(101,478)</u>
期間利潤	<u><b>102,954</b></u>	<u>118,541</u>



截至6月30日止六個月	
2020年	2019年
人民幣千元	人民幣千元

(c) 其他項目：

折舊	48,286	44,156
攤銷	2,092	861
已售物業成本	187,797	204,904
建造及已售貨品成本	173,345	235,876
來自投資物業的租金收入	(98,492)	(90,186)

## 6 所得稅開支

截至6月30日止六個月	
2020年	2019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」)(附註(ii))	31,646	48,579
中國土地增值稅(「土地增值稅」)(附註(iii))	23,886	48,437

	<u>55,532</u>	<u>97,016</u>
--	---------------	---------------

### 遞延所得稅

	<u>9,885</u>	<u>4,462</u>
--	--------------	--------------

	<u>65,417</u>	<u>101,478</u>
--	---------------	----------------

### 附註：

- (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2019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2020年6月30日止六個月之任何中期股息(2019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120,104,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣141,209,000元)計算。截至2020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2019年6月30日止六個月：7,646,905,000股)。

### **(b) 每股攤薄盈利**

於截至2020年6月30日止六個月及截至2019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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初	3,651,261	3,031,312
轉撥自持有待售竣工物業	210,561	65,135
新增轉租合同	26,733	–
其他添置	56,832	40,570
公允價值收益	117,677	40,670
出售	–	(1,697)
期末	<u>4,063,064</u>	<u>3,175,990</u>

投資物業包括多項向第三方出租的商業及住宅物業。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2020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2020年6月30日止六個月，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117,677,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣40,670,000元)及有關遞延稅項人民幣29,419,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣10,168,000元)。

於2020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345,000,000元(2019年12月31日：人民幣500,058,000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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初	1,554,483	1,517,876
添置	–	13,713
分佔聯營公司之除稅後利潤／(虧損)	544	(30,279)
出售	–	(3,000)
注銷一間聯營公司	(148)	–
期末	<u>1,554,879</u>	<u>1,498,310</u>

## 11 於合營企業之投資

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初	182,591	190,117
分佔合營企業之除稅後利潤	<u>39,302</u>	<u>12,691</u>
期末	<u>221,893</u>	<u>202,808</u>

## 12 開發中物業

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019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>663,715</u>	<u>1,126,840</u>
預期於超過一年後竣工待售	<u>1,944,790</u>	<u>1,382,146</u>
待售開發中物業	<u>2,608,505</u>	<u>2,508,986</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2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
在建工程	9,975	8,579
成品	63,428	60,214
原材料	1,173	1,227
	<u>74,576</u>	<u>70,020</u>

### 15 貿易及其他應收款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
<b>即期部分</b>		
貿易應收款項	539,576	682,246
應收票據	10,445	18,761
其他應收關聯方款項	718	4,337
應收按金	46,667	27,028
建築成本及原材料的預付款項	130,131	138,700
出售聯營公司應收代價	–	44,000
借予關聯方的貸款	44	35,939
借予第三方的貸款	648,274	694,342
預付流轉稅及其他稅項	91,560	50,086
其他	208,579	198,726
減：虧損準備撥備	<u>(35,003)</u>	<u>(37,095)</u>
	<u>1,640,991</u>	<u>1,857,070</u>
<b>非即期部分</b>		
融資租賃應收款項	70,946	77,738
借予關聯方貸款	4,639	4,549
借予第三方的貸款	81	80
	<u>75,666</u>	<u>82,367</u>
<b>合計</b>	<u>1,716,657</u>	<u>1,939,437</u>

貿易應收款項及應收票據通常自發票日期起計3個月內到期。截至報告期末，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2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
1個月內	98,038	270,920
1至3個月內	173,129	106,729
3至6個月內	20,125	26,214
超過6個月	248,284	278,383
	<u>539,576</u>	<u>682,246</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2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
應付賬款及應付票據	2,344,023	2,316,401
應付第三方貸款	269,445	269,445
應付關聯方貸款	–	40,000
其他應付關聯方款項	96,015	95,233
應付建築擔保按金	236,380	189,549
應計工資	18,896	59,529
應付利息	37,374	33,174
其他應付款項及應計費用	327,639	459,459
	<u>3,329,772</u>	<u>3,462,790</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2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
1個月內	422,005	1,450,333
1至12個月	1,333,933	696,094
超過12個月	588,085	169,974
	<u>2,344,023</u>	<u>2,316,401</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2020年6月30日			於2019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
<b>普通股，已發行及繳足：</b>						
於1月1日	7,574,352	623,048	(121,056)	7,618,212	626,839	(132,417)
就註銷而回購之股份	—	—	—	—	—	(4,400)
已註銷股份	—	—	—	(43,860)	(3,791)	15,761
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2020年6月30日，本集團庫存股152,998,000股（2019年12月31日：152,998,000股），全數用作股份獎勵計劃用途（2019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2020年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料進行審閱。

### 2020年上半年度摘要

截至2020年6月30日止六個月，本集團實現收入人民幣923.2百萬元，相比2019年同期下降19.2%；實現本公司擁有人應佔溢利人民幣120.1百萬元，較2019年同期下降14.9%，主要是受新冠疫情影響，本集團主動減免了部分入園企業的租金及管理費等原因導致收入有所降低。儘管主要指標較去年同期有所減少，但好於復工初期的預期。本集團於突發疫情爆發期間表現良好，並且經營狀況順利運行。

截至2020年6月30日止六個月，本集團實現的收入中，產業園銷售服務收入佔總額的36.9%，產業園運營及租賃服務收入佔總額的63.1%。從2019年起，本集團運營及租賃業務在總收入佔比持續超過50%，較好的體現了新增長期戰略成效。

於2020年6月30日，本集團總銀行借款和應付債券為人民幣5,510.4百萬元。其中應付公司債券約為人民幣1,349.6百萬元，佔總銀行借款和應付債券總額比率達24.5%，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2,360.4百萬元，佔總銀行借貸和應付債券總額比率42.8%。受惠於融資結構調整等因素，報告期內平均借貸成本由2019年年末的6.0%調減至5.5%。

於2020年6月30日，每股歸屬於母公司淨資產達人民幣0.87元，相比2019年年末基本持平。

於2020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583.6萬平方米，主要為位於成都、長沙、上海、寧波、青島等城市的優質產業園用地。

## 業務回顧

2020年是中國「十四五規劃」編製年，也是中電光谷進入新增長期的第二年。本集團按照中國電子信息產業集團有限公司（「中國電子」）的要求和董事會的部署，以實施國家創新驅動和產業升級戰略為總體目標，以構建「產業資源共享平台」為戰略目標，全面推行「系統規劃方法論」和「綜合運營方法論」，努力構建基於武漢、深圳、上海等城市園區推動跨區域產業合作的戰略引領體系，充分發揮乘數效應，以形成區域產業網絡體系為突破口，以大數據為驅動，開創產業組織協同新方式和跨區域空間服務新模式。

### 產業園儲備發展穩中有進，發揮壓艙石作用

截止本公告刊發日，本集團已完成天津高新區的中電科創園項目（67畝）及蔡甸區中電光谷數字產業園區項目（220畝）產業用地摘牌手續。同時，與武漢市新洲區人民政府簽訂陽邏經濟開發區規劃建設「中電光谷智造中心（陽邏）」投資合作協議；與瀋陽沈北新區政府正式簽署「新舊動能轉換示範片區」合作框架協議書，穩中有進地增加優質產業園用地儲備。

蔡甸項目和新洲項目是本集團提出的「智造·武漢計劃」的具體實施項目，本集團將全力助力武漢於變局中開新局，搶佔製造業數字化升級的先機，幫助傳統製造業實現轉型升級，實現「工業倍增2.0」。

### 持續專注產業服務，提升品牌影響力

本集團長期扎根產業園區行業，專注於地方經濟與產業發展，深耕產業規劃和園區運營服務，截至本公告刊發日，本集團獲得2020年第十四屆中國品牌500強，入選《中國產業園區上市公司白皮書（2020）》「模式創新篇」典型案例，並榮獲「模式創新榜」第四名；榮登《2020年度中國產業園區運營商影響力10強》榜單第四名及《2020年中國產城發展企業運營表現TOP20》榜單第八名。本集團全面梳理了公司品牌及產品線，推進品牌合作模式，加快拓展產業園運營業務。

## 主動肩負社會使命，踐行社會價值

中電光谷始終將企業的社會價值放到首位，不以追求自身利益最大化為唯一目標。2020年初新冠肺炎疫情發生以來，本集團成立多級防控領導小組，全面支持並參與疫情防控。疫情期間，本集團旗下麗島物業72個項目的2,000餘名員工奮戰在防疫一線，通過消殺清掃、物資採購、防疫科普等行動，保障社區居民的正常生活；旗下全派餐飲武漢市第一醫院餐廳奮戰在醫療一線，累計供餐近15萬份；為幫助園區中小微企業渡過難關，本集團主動減免入園企業租金和服務費近人民幣3,000萬元。疫情形勢得到控制後，本集團竭盡所能做好疫情防控和復工復產工作，成為湖北省較早完成復工復產的企業之一。

截至2020年6月30日止，本集團已形成以產業園空間租售服務為基礎，以產業投資為重要手段，以園區綜合運營為落地優勢的商業模式。本集團擁有以下三個分部：(i)產業園空間租售(包括產業園空間銷售及租賃服務)；(ii)產業園運營服務(包括設計與建造服務、物業管理服務、能源服務、數字園區服務、孵化器與共享辦公服務、園區金融服務、團體餐飲及酒店服務、數字公寓服務、長租公寓、文體娛樂等服務)；(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較好地體現轉型變革戰略成效。

## 按經營分部劃分的收入

	截至6月30日止期間			
	2020年 收入 (人民幣千元)	佔總額%	2019年 收入 (人民幣千元)	佔總額%
產業園空間租售	436,987	47.3%	514,059	45.0%
產業園銷售	339,578	36.8%	419,556	36.7%
產業園區租賃	96,347	10.4%	87,422	7.6%
配套住宅銷售	1,062	0.1%	7,081	0.7%
產業園運營服務	486,254	52.7%	628,988	55.0%
設計與建造服務	163,467	17.8%	266,593	23.3%
物業管理服務	242,138	26.2%	230,455	20.2%
能源服務	16,128	1.7%	45,569	4.0%
園區餐飲及酒店服務	31,224	3.4%	29,008	2.5%
園區金融服務	8,335	0.9%	12,929	1.1%
其他	24,962	2.7%	44,434	3.9%
總計	<b>923,241</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,143,047</b>	<b>100.0%</b>

### 產業園空間租售

報告期內，本集團產業園空間租售服務收入為人民幣437.0百萬元，較2019年同期下降15.0%。其中，產業園物業銷售收入人民幣339.6百萬元，較2019年同期下降19.1%，結轉收入面積5.3萬平方米，較2019年同期下降11.6%。產業園區租賃收入人民幣96.3百萬元，較2019年同期增長10.2%，租賃面積35.5萬平方米，出租率達到80.0%以上。

截至2020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	2020年			2019年		
	收入 (人民幣千元)	已出售及 交付建築面積 (平方米)	入賬平均售價 (每平方米 人民幣元)	收入 (人民幣千元)	已出售及 交付建築面積 (平方米)	入賬平均售價 (每平方米 人民幣元)
武漢創意天地	12,536	1,139	11,006	23,125	1,765	13,102
武漢研創中心	-	-	-	10,636	1,512	7,035
鄂州光谷聯合科技城	13,359	3,780	3,517	19,052	6,431	2,962
黃岡光谷聯合科技城	-	-	-	18,568	6,847	2,712
黃石光谷聯合科技城	-	-	-	1,730	364	4,754
青島研創中心	52,417	5,970	8,780	61,478	9,020	6,815
青島國際海洋信息港	4,732	653	7,246	-	-	-
瀋陽光谷聯合科技城	9,925	3,539	2,804	-	-	-
瀋陽中電光谷信息港	12,825	4,476	2,865	8,513	2,911	2,925
合肥金融港	102,495	10,392	9,863	246,418	26,044	9,462
長沙信息安全產業園	68,362	10,301	6,636	29,745	4,400	6,761
成都芯谷	9,843	1,348	7,302	-	-	-
中國電子西安產業園	37,932	6,900	5,497	-	-	-
洛陽信息港	16,143	4,470	3,603	-	-	-
其他	71	7	10,143	7,372	613	12,026
合計	<u>340,640</u>	<u>52,975</u>	<u>6,430</u>	<u>426,637</u>	<u>59,907</u>	<u>7,122</u>

## 產業園銷售情況

報告期內，本集團自有產業園銷售收入貢獻前三名主要來自於合肥、長沙、青島，其中，位於合肥的項目實現銷售收入為人民幣102.5百萬元，佔產業園銷售收入的30.1%；位於長沙的項目實現銷售收入為人民幣68.4百萬元，佔產業園銷售收入的20.1%；位於青島的項目實現銷售收入為人民幣57.1百萬元，佔產業園銷售收入的16.8%。2020年上半年，產業園銷售收入的貢獻城市達到9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，確保每年產業園銷售收入目標的實現。

報告期內，本集團銷售合約的合約價值為人民幣679.6百萬元，主要是來自於長沙、合肥、西安、青島等項目，並與萬興科技(湖南)有限公司、湖南城市學院規劃建築設計研究院、陝西正為環境監測股份有限公司等一批高質量企業簽訂定制協議，其中，萬興科技是中國政府認定的「國家規劃佈局內重點軟件企業」，其用戶遍佈全球200多個國家和地區。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。

## 產業園銷售項目概覽

截至2020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)	
	2020年	2019年	2020年	2019年
武漢創意天地	<b>7,324</b>	44,281	<b>634</b>	3,384
武漢研創中心	–	8,062	–	589
鄂州光谷聯合科技城	<b>14,892</b>	26,022	<b>3,779</b>	7,391
黃石光谷聯合科技城	<b>1,090</b>	2,590	<b>239</b>	530
黃岡光谷聯合科技城	<b>20,600</b>	32,563	<b>5,137</b>	7,185
長沙信息安全產業園	<b>275,390</b>	187,257	<b>40,139</b>	26,548
瀋陽中電光谷信息港	<b>24,880</b>	57,245	<b>8,105</b>	18,230
中國電子西安產業園	<b>65,533</b>	21,064	<b>11,037</b>	4,080
青島國際海洋信息港	<b>63,752</b>	28,710	<b>6,748</b>	3,226
青島研創中心	–	25,529	–	3,020
合肥金融港	<b>96,357</b>	305,688	<b>9,983</b>	29,455
洛陽中電光谷信息港	<b>26,944</b>	30,559	<b>6,615</b>	8,318
中國電子溫州產業園	<b>20,376</b>	–	<b>6,367</b>	–
其他	<b>62,452</b>	16,443	<b>12,789</b>	1,227
合計	<b>679,590</b>	786,013	<b>111,572</b>	113,183



## 產業園開發與竣工情況

報告期內，產業園區新開工面積合計32.7萬平方米，新竣工面積合計34.7萬平方米。在建面積於2020年6月30日止合計共約90.9萬平方米。

## 產業園用地儲備

報告期內，本集團擁有武漢、上海、青島、長沙、成都、合肥、瀋陽、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583.6萬平方米。

## 產業園用地儲備表

截至2020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%	173,603
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%	197,337
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	青島光谷國際海洋信息港	青島	山東省青島市峨嵋山路396號	工業	100%	290,701
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%	71,854
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%	197,050
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%	131,657

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%	90,251
14	瀋陽創客公社	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街12號	工業	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%	273,797
16	黃石聯合科技城	黃石	湖北省黃石市黃金山工業新區寶山路與金山大道交匯處	工業	100%	174,685
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%	369,340
19	西安產業園	西安	陝西省西安市草灘十路西側、尚櫻路北側	工業	73.9%	208,193
20	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%	191,879
21	長沙信息安全產業園	長沙	高新區岳麓大道	工業	100%	384,079
22	上海物聯港	上海	松江區松江工業園101街坊114/1丘	工業	100%	235,400
23	成都芯谷	成都	東升街道豐樂社區1組，彭鎮光榮社區7組	商服	80%	580,841
24	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%	72,099
25	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%	1,325,945
26	珠海橫琴智數雲	珠海	中國珠海市橫琴新區富邦道東側、興盛三路南側、 富國道西側、興盛二路北側	商業	30%	53,618
27	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%	651,968
合計						<u>5,836,470</u>

## 產業園區租賃

疫情期間，為幫助園區中小微企業渡過難關，本集團主動承擔社會責任，為約400戶中小微入園企業減免租金和服務費近人民幣3,000萬元。儘管如此，本集團上半年產業園區租賃收入仍為人民幣96.3百萬元，較2019年同期增長10.2%。其中，青島項目本期聯合當地招商局完成山東科訊信息科技有限公司(科大訊飛旗下子公司)簽約租賃，面積約2.02萬平方米，租賃期限10年，合同額達人民幣1.67億，成為青島西海岸新區推動產業升級探索科技企業數字化轉型的「一號工程」。截至2020年6月30日止，本集團自持優質物業的面積達到35.5萬平方米，出租率達到80%以上，將為本集團提供穩定可持續現金流、進一步完善園區招商服務方式，品牌效力得到不斷提升。

## 產業園運營服務

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、酒店等15大類綜合運營業務類型；具備了以諮詢規劃、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、EPC、智能設施設備、招商、雙創服務、區域能源管理等為切入點的8類組合的綜合運營服務模式。

報告期內，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。本集團產業園運營服務營業額為人民幣486.3百萬元，與2019年同期相比下降22.7%。其中，疫情期間，麗島物業約2,000餘名員工奮戰在防疫一線物業，復工後又卓有成效的組織了「奮戰三十天，搶收雙過半」的活動，實現管理服務收入人民幣242.1百萬元，相比去年同期增加人民幣11.7百萬元；設計與建造服務收入相比去年同期下降人民幣103.1百萬元，主要是因為受疫情及項目規劃調整的影響，啟點科技城EPC項目上半年確認收入有所減少。從結構上看，設計與建造服務及物業管理服務收入佔產業園運營服務收入比達到83.4%，是目前產業園運營服務收入的主要來源。

## 物業管理服務

麗島物業直面因疫情造成的入園企業復工時間晚等不利局面，上下一心、共克時艱，在堅持轉型升級謀發展的同時，全員奮戰三十天，全力實現時間過半任務過半的目標，六月份單月收費突破人民幣一億元，確保了上半年經營目標的實現。

報告期內，本集團的物業管理服務收入為人民幣242.1百萬元，與2019年同期相比增長5.1%，其中，為產業園等非住宅項目提供的物業管理服務費收入人民幣167.8百萬元，佔物業管理收入總額的69.3%。報告期內，本集團新增71.2萬平方米的物業服務面積，主要是依託智能服務系統連續成功中標包括政府、學校、銀行、大企業辦公樓宇、軌道交通、多城市移動營業廳等系統外辦公樓項目提供物業服務。物業管理服務面積達2,044.0萬平方米，其中產業園等非住宅類物業管理服務面積佔比57.4%。

## 設計與建造服務

### 以EPC為切入點的綜合運營服務

EPC是一種提高設計、採購、施工協同效率的工程項目總承包模式，而在EPC模式下的綜合運營，服務的客戶主要是各地方政府平台公司或各大型企業，服務的項目是這類客戶擬投資的產業園區項目。本集團通過優化整合本集團旗下建築設計院、建設施工子公司等產業鏈資源，為政府、機構及相關企業提供設計—招標採購—施工等全過程EPC一體化設計建造服務。在為客戶提供EPC服務過程中，針對客戶的綜合化需求，以「終」為「始」，立項階段就做好項目綜合運營規劃，並充分利用系統規劃方法論所形成的「多規融合」核心優勢，強調對全過程負責的思維，與客戶持續合作，形成規劃諮詢+EPC+招商+運營的一體化的綜合運營服務，在幫助客戶實現產業導入等目標的同時，切實擴大公司的綜合運營業務規模。截至本公告刊發日，本集團已與陽光人壽保險股份有限公司簽署了建築面積15.14萬平方米，金額人民幣655.4百萬元的陽光中電智谷項目EPC工程合同。

## 以諮詢規劃為切入點的綜合運營服務

於2020年，本集團在「一平台兩方法論」的戰略指引下，充分發揮產業諮詢、規劃諮詢作用，為區域提供戰略規劃、產業規劃、綜合規劃等諮詢服務，在鞏固傳統業務的同時，拓展新興業務，深化「諮詢+」的可持續發展模式，深度耕耘以諮詢規劃為切入點的綜合運營業務模式，持續探索長尾盈利模式，在重慶、延安、銀川、呼蘭等地深度挖掘產業資源，豐富充實中電光谷產業資源共享平台。

報告期內，本集團設計與建造服務收入為人民幣163.5百萬元。

## 能源服務

報告期內，本集團的能源服務收入為人民幣16.1百萬元。武漢中電節能有限公司（「**中電節能**」）通過多年的發展與探索，逐步確立了以智能化控制系統（「**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。本集團通過構建綠色區域能源體系、綠色建築與綠色施工、綠色運營三個維度，大力推廣節能減排高新技術。截至2020年6月，中電節能擁有自行開發的節能控制系統等27個實用新型、11個發明專利及5個軟件著作權，中電節能智能自控系統研發也基本完成。未來2至3年，中電節能累計運營服務面積有望突破1,000萬平方米。

## 團體餐飲及酒店服務

全派餐飲立足產業園區，在服務集團的同時作為商業發酵器，營造園區商業氛圍，引領各類業態入駐園區，提升了園區的綜合服務能力。自創立9年來，全派餐飲逐步在武漢團膳行業建立了一定的品牌效應。疫情期間，全派餐飲武漢市第一醫院餐廳奮戰在醫療一線，累計供餐近15萬份，並榮獲「全市疫情防控市場保供作出突出貢獻企業」。全派餐飲在不斷積極夯實基礎的前提下，勇於開拓市場，目前市場項目已達32個，其中報告期內新增5個項目。紫緣酒店按照其作為藝術精品酒店的定位，在注重品牌效應的前提下挖掘潛力、降低成本、增加效益。

2020年上半年團體餐飲及酒店服務實現收入人民幣31.2百萬元。

## 其他產業園運營服務

### 數字園區服務

報告期內，本集團以數字園區系統為核心的產業資源共享平台建設邁出歷史性步伐，以產業園區應用場景為出發點和落腳點，以關鍵技術為突破口，以智能城市建設為總體目標，積極構建基於「PK體系」（P代表飛騰「Phytium處理器」，K代表麒麟「Kylin操作系統」）的「數字園區系統」，推動在智能城市示範區和在城市治理現代化中的應用，為中國電子網信產業創新提供應用場景。疫情期間，數字園區事業部日夜奮戰，在多年積累的基礎上，相繼推出了「園區通」和「招商通」二個數字園區系統服務平台，為實現「數字化能力建設」的年度目標奠定了基礎。未來，數字園區將進一步整合數字公寓、OVU創客星，打造信息管理平台。

### 孵化器與共享辦公服務

報告期內，本集團控股子公司—武漢歐微優科技有限公司，全面負責OVU創客星的運營服務工作。報告期內，實現營業收入人民幣26.5百萬元。

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，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，系統性優化創新創業生態環境，充分激發社會創新創業大潛能。本集團進一步梳理了共享辦公的業務拓展模式，將主要推進酬金制、低保底+超額分成、稅收超額獎勵、團隊合夥人經營等方式設立孵化器和眾創空間。

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41.3萬平方米，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、武漢慧聯無限科技有限公司（「慧聯無限」）、猿輔導、火花思維等創新創業團隊1500餘家，集聚各類創新創業者達8萬餘人，助力企業融資達百億元。

OVU創客星成功運營並申報榮獲1個國家級示範基地、5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、6個省級孵化器、10個省級眾創空間、2個市級孵化器、3個市級眾創空間等資質50餘項。獲國家發改委、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。

## 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，搭建起了以與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。截止本公告刊發日，中創擔保正式入圍湖北省再擔保集團比例分險再擔保業務合作擔保體系，標志著中創擔保正式被納入政府金融擔保機構體系。

2020年上半年新增放款業務5筆，規模人民幣66.0百萬元，實現收入人民幣6.5百萬元。

## 產業投資

截至2020年6月30日止，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2020年6月30日，零度資本管理的產業基金規模超過人民幣650.0百萬元，主要以智慧城市、智能製造、醫療大數據、軍民兩用、集成電路和文創娛樂為主要投資方向，專注於天使期、早中期創業階段的投資和金融服務。

本集團聯合中金資本運營有限公司等共同成立中電中金(廈門)電子產業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(「**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。

由旗下武漢光谷聯合及OVU基金共同投資的慧聯無限，是國內領先的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。公司業務目前聚焦在智慧平安社區、智慧社區、智慧建築和抄表等垂直行業並已廣泛進行複製。2017年慧聯無限獲得IDG領投的A輪融資，該公司投後估值約人民幣480.0百萬元，2018年完成華創資本領投的B輪融資，該公司投後估值約人民幣830.0百萬元。2019年，慧聯無限完成北京曠視科技有限公司領投的C輪融資，該公司投後估值約人民幣1,295.0百萬元。

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。華大北斗研發了全球首顆支持北斗三號信號體制的多系統多頻高精度SOC芯片，並提出了全球行業內首個「北斗芯片開放平台」的概念。其量產的40納米工藝射頻基帶一體化導航芯片性能指標已達到國際先進、國內領先的水平，受到市場的廣泛關注。截止本公告刊發日，華大北斗已完成了A+輪融資，投後估值人民幣1,200.0百萬元。

中電中金基金與零度資本管理的基金是本集團為客戶提供金融投資服務的主要抓手，同時也是本集團實現產業投資戰略的承載體。中電中金和零度資本將繼續做好中早期階段企業的管理服務，通過與空間服務相結合的方式，持續推進產業投資服務。

鑒於疫情導致復工復產延遲，對上半年三項分部業務均有不同程度的影響，導致同比上年分部業績指標呈現不可比性，截止本公告刊發日，各項業務指標均已恢復正常。

## 未來展望

於2020年的第一個季度，我們遭遇的是「黑天鵝」與「灰犀牛」並至現象，本集團在應對突發的新冠肺炎疫情的過程中展開工作，經受住了嚴峻的考驗，儘管主要經營指標比去年同期有所減少，但整體在一個合理的區間運行。2020年下半年，本集團面臨的戰略環境和國家宏觀經濟的整體形勢沒有發生根本變化、擁有的競爭能力優勢與產業發展能力逐漸增強、且本集團實施的轉型變革戰略已取得實效，未來將堅定不移的繼續實施。我們的管理層已制定一系列的計劃和方案，有信心將疫情帶來的損失控制在可控範圍內，爭取實現全年預算目標。



## 集團策略

### 強化穩定園區租售業務基本盤

2020年下半年，產業園空間租售業務仍然是本集團業務的壓艙石，本集團將繼續發揮青島、合肥、長沙、武漢、鄂州、瀋陽等城市在產業園租售業務上中流砥柱的作用；支持成都、西安、咸陽、上海、寧波、溫州等城市成為產業招商的新支點；按計劃抓緊抓好新園區項目佈局。截至本公告刊發日，本集團已新增引入了湖南百競投資管理有限公司等重要性戰略客戶；同時，下半年新增上海中電信息港、瀋陽創客公社等優質產業園項目的銷售，多重組合措施確保產業園空間租售業務年度既定目標不動搖。

### 進一步落實轉型目標，全面擴大綜合運營服務規模

本集團的戰略轉型，就是要在繼續抓好產業園租售業務的同時，不斷擴大園區綜合運營業務的規模，兩類業務相輔相成，相互促進。以終為始，多種模式加大綜合運營業務的拓展力度：咸陽、莆田是一種切實有助於規模擴大的模式，深圳、重慶是另一種有助於延伸業務的模式，網安基地這種一體化模式很有生命力，鄂州的綜合運營改革核心是區域一體化。歸納起來，就是按「強化穩，全面促，積極推」的業務方針促進園區綜合運營業務收入佔比的進一步提升。截至本公告刊發日，本集團已與呼蘭經開區簽訂諮詢服務協議，2020年下半年，本集團將繼續加大綜合運營業務拓展力度。

### 積極推動金融創新，全面提升產業發展能力

各地為對沖疫情風險所謀劃實施的「新基建」和「城市更新」計劃以及國家支持湖北、武漢減少「暫停」損失的政策都給我們提供了難得的商業機會。2020年下半年，本集團將積極探索與專業不動產基金的合作模式，以合理的投入控制經營更多的優質產業園項目，通過輸出管理實現合理盈利。

本集團下半年還將積極推進集團內的供應鏈金融解決方案，確保項目進度的同時，進一步改善經營性現金流指標。

## 全力加快数字化平台建设，广泛构建多渠道联合招商体系

本集團今年組建了產業合作中心，以供應鏈安全為線索，嘗試跨區域、跨行業資源協作和產能合作的途徑與方法，探索區域產業佈局和有效的合作機制，已經出現了一些令人興奮的進展。下半年，本集團將已有的基於數字園區系統的產業園網絡與產業合作機制與各地政府、行業組織、產業聯盟、創新聯盟等多種組織進一步增加產業資源的多元協同，從而吸納更多的區域、行業的產業協作平台和工業互聯網平台，開展更加豐富的平台化合作。招商體系的完善是我們下半年工作的重點之一，我們將通過數字園區系統形成的網絡化招商的結構優勢，確保我們年度招商任務的完成。

## 財務回顧

### 收入

於報告期內，本集團的收入約為人民幣923.2百萬元，與2019年同期相比下降19.2%。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			
	2020年		2019年	
	收入	佔總額%	收入	佔總額%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
產業園空間租售	436,987	47.3%	514,059	45.0%
產業園銷售	339,578	36.8%	419,556	36.7%
產業園區租賃	96,347	10.4%	87,422	7.6%
配套住宅物業銷售	1,062	0.1%	7,081	0.7%
產業園運營服務	486,254	52.7%	628,988	55.0%
設計與建造服務	163,467	17.8%	266,593	23.3%
物業管理服務	242,138	26.2%	230,455	20.2%
能源服務	16,128	1.7%	45,569	4.0%
園區餐飲及酒店服務	31,224	3.4%	29,008	2.5%
園區金融服務	8,335	0.9%	12,929	1.1%
其他	24,962	2.7%	44,434	3.9%
總計	<u>923,241</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,143,047</u>	<u>100.0%</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。

於報告期內，本集團的銷售成本為人民幣681.2百萬元，較2019年同期減少人民幣81.6百萬元，下降10.7%。截止2019年6月30日及2020年6月30日止，本集團的銷售成本分別約佔本集團收入的66.7%和73.8%。

## 毛利及毛利率

於報告期內，本集團整體毛利為人民幣242.0百萬元，較2019年同期減少人民幣138.2百萬元。整體毛利率為26.2%，相比2019年同期毛利率33.3%下降7.1個百分點，主要是本集團三個業務分部均因疫情受到不同程度的影響導致收入、毛利潤有所降低。

## 其他收入及收益／(虧損)－淨額

於報告期內，本集團其他收入及收益／(虧損)－淨額為淨收益人民幣28.7百萬元，較2019年同期的淨收益人民幣104.7百萬元減少人民幣76.0百萬元。主要是2019年同期本集團按公允價值計入損益之金融資產確認對慧聯無限的投資產生的公允價值收益為人民幣82.2百萬元。

## 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。

於報告期內，本集團的銷售及分銷開支為人民幣46.8百萬元，較2019年同期減少人民幣7.5百萬元，主要由於本集團本期受疫情影響，收入減少導致銷售及分銷開支減少。

## 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。

於報告期內，本集團的行政開支為人民幣140.0百萬元，較2019年同期減少人民幣44.1百萬元，主要是本集團本期受疫情影響，主動控制行政費用支出。

### **投資物業公允價值變動**

於報告期內，本集團的投資物業公允價值收益為人民幣117.7百萬元，較2019年同期增加人民幣77.0百萬元，主要由於本集團本期新增的投資性物業面積相比去年同期增加。

### **所得稅開支**

於報告期內，本集團所得稅開支為人民幣65.4百萬元，較2019年同期減少人民幣36.1百萬元，主要原因為：(i)2020年上半年本集團產業園銷售收入減少，導致中國土地增值稅開支減少人民幣24.6百萬元；(ii)中國企業所得稅開支減少人民幣16.9百萬元，(iii)遞延稅項開支增加人民幣5.4百萬元。

### **報告期間利潤**

由於上述原因，於報告期內，本集團擁有人應佔利潤為人民幣120.1百萬元，較2019年同期減少人民幣21.1百萬元。

### **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。

2020年上半年，本集團經營活動現金淨流出為人民幣519.9百萬元，主要是本集團報告期在建產業園項目面積較2019年增加，相應的建設支出增加。

2020年上半年，本集團來自融資活動的現金淨流入為人民幣494.8百萬元。來自融資活動的現金流入主要來自銀行借款和其他借款。

## 債項

本集團尚未償還債項總額由2019年12月31日的人民幣4,729.7百萬元增加人民幣780.7百萬元至2020年6月30日的人民幣5,510.4百萬元。

## 資本開支及資本承擔

於報告期內，本集團的資本開支為人民幣107.7百萬元。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2020年6月30日，本集團有關物業開發開支及投資的未付承擔為人民幣1,225.7百萬元。

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2020年6月30日，本集團聘有6,239名全職僱員。於報告期間內，本集團的員工成本約為人民幣254.1百萬元。本集團與僱員訂立勞動合同，涵蓋的事宜包括職位、僱用條款、工資、僱員福利以及違約責任及終止事由。僱員薪酬包括基本工資、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團已實行僱員績效及晉升措施以及僱員薪酬福利制度。一般而言，本集團依照各僱員的資格、職位及年資釐定僱員薪金。

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

## 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，惟偏離守則條文第A.2.1條除外。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，本公司並無區分董事長與總裁（等同於企業管治守則內所指的主席及行政總裁），黃立平先生目前兼任該兩個職位。董事會相信，由同一人兼任董事長及總裁的角色有利於確保本集團內部領導層的一致性，並可更有效及高效地為本集團進行整體戰略規劃。董事會認為，就現行安排而言，權力與權限間的平衡將不會受到影響，而此架構將令本公司可更迅速有效地作出及實施決策。於考慮本集團整體情況後，董事會將繼續檢討，並考慮於適當時候將董事長與總裁的職務分開。

作為聯席董事長（於2020年5月8日由董事長一職調任聯席董事長），黃立平先生負責確保董事及時獲得充分的資料，制定並遵循良好的企業管治常規，及所有董事對董事會事宜作出充分及積極的貢獻。黃立平先生還牽頭確保董事會以符合本公司最大利益的方式行事，確保與本公司股東進行有效的溝通，並確保彼等的意見被傳達給董事會。

除上文所披露者外，於報告期間內，本公司一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文。

## 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

審核委員會經已成立，並遵照企業管治守則制定其職權範圍。審核委員會由三名成員組成，分別為邱洪生先生(獨立非執行董事)、齊民先生(獨立非執行董事)及王秋菊女士(非執行董事)。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2020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2020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。2020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  
聯席董事長  
黃立平 謝慶華

中華人民共和國，武漢  
2020年8月21日

於本公告日期，本公司董事包括執行董事黃立平先生、謝慶華先生及胡斌先生；非執行董事張傑先生、王秋菊女士及孫穎女士；以及獨立非執行董事齊民先生、邱洪生先生及陳清霞女士。