

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2024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2024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2023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	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	4	1,459,162	2,203,326
銷售成本		<u>(1,096,065)</u>	<u>(1,626,758)</u>
毛利		363,097	576,568
其他收入		32,273	43,763
其他收益－淨額		7,569	2,654
銷售及分銷開支		(69,151)	(80,817)
行政開支		(161,451)	(190,394)
其他開支		(777)	(629)
財務及合約資產減值虧損淨額		<u>(57,671)</u>	<u>(11,953)</u>
投資物業公允價值變動前之經營利潤		113,889	339,192
投資物業公允價值收益	9	<u>13,781</u>	<u>12,915</u>
投資物業公允價值變動後之經營利潤		127,670	352,107
財務收入	5	32,105	25,009
財務成本	5	<u>(174,472)</u>	<u>(124,340)</u>
財務成本淨額	5	(142,367)	(99,331)
分佔聯營公司利潤／(虧損)	10	42,326	(59,003)
分佔合營企業利潤／(虧損)	11	<u>7,719</u>	<u>(9,999)</u>
除所得稅前利潤		35,348	183,774
所得稅開支	6	<u>(32,146)</u>	<u>(144,518)</u>
期間利潤		<u>3,202</u>	<u>39,256</u>
以下各方應佔利潤：			
－本公司擁有人		17,614	81,863
－非控股權益		<u>(14,412)</u>	<u>(42,607)</u>
期間利潤		<u>3,202</u>	<u>39,256</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	8	<u>0.24</u>	<u>1.08</u>

上述中期簡明合併損益表應與隨附附註一併閱讀。

## 中期簡明合併全面收益表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
期間利潤	3,202	39,256
其他全面收益		
將會重新分類至損益的項目：		
－匯兌差額	(2,481)	(5,547)
－現金流套期收益	(1,871)	—
將不會重新分類至損益的項目：		
－透過其他全面收益按公允價值計量之權益投資之 公允價值變動	(584)	(5,399)
－與該等項目有關的所得稅	146	1,350
期間其他全面收益，除稅後	<u>(4,790)</u>	<u>(9,596)</u>
期間全面收益總額	<u><u>(1,588)</u></u>	<u><u>29,660</u></u>
以下各方應佔：		
－本公司擁有人	12,824	72,267
－非控股權益	<u>(14,412)</u>	<u>(42,607)</u>
期間全面收益總額	<u><u>(1,588)</u></u>	<u><u>29,660</u></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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		792,470	708,290
使用權資產		72,577	71,876
投資物業	9	7,557,242	7,570,607
無形資產		54,212	55,419
於聯營公司之投資	10	919,190	841,208
於合營企業之投資	11	461,994	447,675
透過損益按公允價值計量之財務資產		816,727	817,268
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產		17,567	18,151
貿易及其他應收款項及預付款項	15	363,353	375,252
遞延所得稅資產		15,685	27,245
		<b>11,071,017</b>	<b>10,932,991</b>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	12	1,712,936	1,647,700
持有待售竣工物業	13	4,821,372	4,344,579
存貨	14	66,129	70,694
貿易及其他應收款項及預付款項	15	3,880,256	3,413,093
衍生金融工具		4,014	5,884
預付所得稅		202,170	176,211
透過損益按公允價值計量之財務資產		–	181
合約資產		666,675	661,378
原始期限超過三個月之銀行存款		23,760	26,946
受限制現金		392,658	303,118
現金及現金等價物		1,962,732	1,889,193
		<b>13,732,702</b>	<b>12,538,977</b>
<b>資產總值</b>		<b>24,803,719</b>	<b>23,471,968</b>

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
合約負債		913,243	365,434
貿易及其他應付款項	16	4,205,535	4,180,286
銀行及其他借款		4,476,154	3,331,642
租賃負債		105,168	88,834
即期所得稅負債		840,086	900,780
遞延收益之流動部份		66,469	64,614
		<u>10,606,655</u>	<u>8,931,590</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,126,047</u>	<u>3,607,387</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>14,197,064</u>	<u>14,540,378</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		3,431,480	3,601,628
租賃負債		984,365	1,001,747
遞延所得稅負債		420,323	458,722
遞延收益之非流動部分		598,218	581,525
		<u>5,434,386</u>	<u>5,643,622</u>
<b>負債總額</b>		<u>16,041,041</u>	<u>14,575,212</u>
<b>資產淨值</b>		<u>8,762,678</u>	<u>8,896,756</u>
<b>權益</b>			
股本	17	617,407	623,048
庫存股	17	(121,056)	(141,766)
儲備		2,588,021	2,780,474
保留盈利		4,821,704	4,804,090
		<u>7,906,076</u>	<u>8,065,846</u>
本公司擁有人應佔權益總額		<u>7,906,076</u>	<u>8,065,846</u>
非控股權益		856,602	830,910
		<u>8,762,678</u>	<u>8,896,756</u>
<b>權益總額</b>		<u>8,762,678</u>	<u>8,896,756</u>
<b>權益總額及非流動負債</b>		<u>14,197,064</u>	<u>14,540,378</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**」)主要從事園區運營服務、園區開發服務及產業投資。本集團主要於中國內地營運。

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊辦事處的地址為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司已在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，本中期財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列。

中期財務資料已於2024年8月26日獲批准刊發，並已獲審閱，惟未獲審核。

## 2 編製基準

本中期財務資料乃根據國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的國際會計準則(「**國際會計準則**」)第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料不包括年度合併財務報表通常載列的所有附註。因此，本中期財務資料應與根據國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)及香港公司條例的披露要求編製的截至2023年12月31日止年度之年度合併財務報表，以及本公司於截至2024年6月30日止六個月(「**報告期間**」)作出的任何公告一併閱讀。

## 3 會計政策

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

### (a) 本集團採納之經修訂準則 – 自2024年1月1日起適用

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

採納該等經修訂準則並無對本中期財務資料造成任何重大影響。

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

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

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

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

## 4 分部資料

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

於2024年6月30日，本集團擁有以下三個分部：

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

(a) 分部業績

用作評估營運分部表現的計量方法為經撇除投資物業公允價值收益，折舊及攤銷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2024年6月30日止六個月(未經審核)

	園區運營 服務 人民幣千元	園區開發 服務 人民幣千元	產業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自客戶合約的收入	1,424,774	239,846	–	1,664,620
— 於某一時間點確認	86,592	230,758	–	317,350
— 隨時間確認	1,338,182	9,088	–	1,347,270
來自其他來源的收入				
— 租金收入	77,122	128,637	–	205,759
分部收入	1,501,896	368,483	–	1,870,379
分部間收入	(394,941)	(16,276)	–	(411,217)
來自外部客戶的收入	<u>1,106,955</u>	<u>352,207</u>	<u>–</u>	<u>1,459,162</u>
分部業績	<u>69,296</u>	<u>94,306</u>	<u>(760)</u>	<u>162,842</u>



截至2023年6月30日止六個月(未經審核)

	園區運營 服務 人民幣千元	園區開發 服務 人民幣千元	產業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自客戶合約的收入	1,677,071	812,188	–	2,489,259
— 於某一時間點確認	71,805	565,184	–	636,989
— 隨時間確認	1,605,266	247,004	–	1,852,270
來自其他來源的收入				
— 租金收入	55,611	124,038	–	179,649
分部收入	1,732,682	936,226	–	2,668,908
分部間收入	(440,773)	(24,809)	–	(465,582)
來自外部客戶的收入	<u>1,291,909</u>	<u>911,417</u>	<u>–</u>	<u>2,203,326</u>
分部業績	<u>115,164</u>	<u>269,522</u>	<u>436</u>	<u>385,122</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 2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>收入</b>		
分部收入	<b>1,870,379</b>	2,668,908
分部間收入抵銷	<b>(411,217)</b>	(465,582)
收入	<u><b>1,459,162</b></u>	<u>2,203,326</u>
<b>利潤</b>		
來自本集團外部客戶的分部業績	<b>162,842</b>	385,122
投資物業公允價值收益	<b>13,781</b>	12,915
分佔聯營公司利潤／(虧損)	<b>42,326</b>	(59,003)
分佔合營企業利潤／(虧損)	<b>7,719</b>	(9,999)
財務收入	<b>32,105</b>	25,009
財務成本	<b>(174,472)</b>	(124,340)
折舊及攤銷	<b>(48,953)</b>	(45,930)
所得稅開支	<b>(32,146)</b>	(144,518)
期間利潤	<u><b>3,202</b></u>	<u>39,256</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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>(a) 財務成本淨額：</b>		
<b>財務收入：</b>		
利息收入	(32,105)	(25,051)
匯兌虧損淨額	<u>-</u>	<u>42</u>
小計	<u>(32,105)</u>	<u>(25,009)</u>
<b>財務成本：</b>		
銀行及其他借款利息開支	169,824	178,756
租賃負債利息開支	28,349	12,490
資本化利息開支	(26,478)	(79,096)
匯兌虧損淨額	<u>2,777</u>	<u>12,190</u>
小計	<u>174,472</u>	<u>124,340</u>
<b>財務成本淨額</b>	<u>142,367</u>	<u>99,331</u>

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

未經審核	
截至6月30日止六個月	
2024年	2023年
人民幣千元	人民幣千元

(c) 其他項目：

折舊	45,151	42,247
攤銷	3,802	3,683
已售物業成本	183,441	523,042
建造成本	445,099	569,119
來自投資物業的租金收入	(187,496)	(158,433)

## 6 所得稅開支

未經審核	
截至6月30日止六個月	
2024年	2023年
人民幣千元	人民幣千元

### 即期所得稅

企業所得稅	48,709	145,142
土地增值稅(「土地增值稅」)	9,676	63,470
	<u>58,385</u>	<u>208,612</u>

### 遞延所得稅

	<u>(26,239)</u>	<u>(64,094)</u>
	<u>32,146</u>	<u>144,518</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截至2024年6月30日止六個月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2023年6月30日止六個月：無)。

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

- (iii) 本集團於中國開發的待售物業乃就土地增值部分按介乎30%至60%的累進稅率徵繳土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃費用、借款成本及所有合資格物業開發開支)計算。

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

## 7 股息

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

## 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17,614,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣81,863,000元)計算。截至2024年6月30日止六個月之普通股加權平均數(扣除庫存股)為約7,359,797,000股(截至2023年6月30日止六個月：7,574,352,000股)。

### (b) 每股攤薄盈利

於截至2024年6月30日止六個月及截至2023年6月30日止六個月內並無具潛在攤薄作用的普通股，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 9 投資物業

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

投資物業包括多項向或將向第三方出租的辦公樓宇、廠房及商業配套。各項租賃均設有1年至18年的初步不可撤銷租期。

於轉撥日及2024年6月30日，本集團按公允價值列賬之投資物業已由獨立測量公司戴德梁行國際物業顧問重新估值。於截至2024年6月30日止六個月，本公司就投資物業於期內中期簡明合併損益表已確認總收益達人民幣13,781,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣12,915,000元)及有關遞延稅項人民幣3,445,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣3,229,000元)。

於2024年6月30日，本集團開發的賬面值為人民幣2,237,140,000元(2023年12月31日：人民幣2,849,570,000元)的若干投資物業並無房屋所有權證。本集團正申領相關房屋所有權證。

## 10 於聯營公司之投資

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

## 11 於合營企業之投資

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

## 12 開發中物業

所有開發中物業均在正常的業務經營週期內，包含在流動資產。

所有開發中物業均位於中國，並按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

## 13 持有待售竣工物業

所有持有待售竣工物業均在正常的業務經營週期內，包含在流動資產。

所有持有待售竣工物業均位於中國，並按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

## 14 存貨

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

## 15 貿易及其他應收款項及預付款項

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

- (i) 貿易應收款項均自發票日期起計1年內到期。非即期貿易應收款項於報告期間完結後五年內到期及應收。截至報告期末，根據收入確認日期，貿易應收款項的賬齡分析如下：

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

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



截至報告期末，根據發票日期的應付賬款的賬齡分析如下：

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

## 17 股本及庫存股

本公司的普通股載列如下：

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

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

## 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2024年6月30日止六個月（「報告期間」）之未經審核中期財務資料進行審閱。

### 2024年上半年度摘要

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

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

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

本集團實現的收入中，園區運營服務收入為人民幣1,107.0百萬元，佔總額的75.9%，進一步凸顯了本公司以產業園綜合運營業務為主體的戰略發展格局。

於2024年6月30日，本集團在多個城市擁有優質產業園用地儲備約468.6萬平方米，主要為位於成都、長沙、天津、青島、上海、咸陽等城市的優質產業園用地。

## 業務回顧

截至2024年6月30日止，本集團打造以園區運營服務為主體，園區開發為支撐，產業投資為引擎的「一體兩翼」的業務格局。本集團擁有以下三個分部：(i) 園區運營服務(包括設計與建造服務、物業管理服務、物業租賃服務、能源服務、數字園區服務、孵化器與共享辦公服務、團體餐飲及酒店服務、數字公寓服務等服務)；(ii) 園區開發服務(包括產業園區空間銷售、自持園區物業租賃服務)；及(iii) 產業投資(與各主題園區產業相關的股權投資業務)。近年來，收入結構和利潤組成在一定程度體現了轉型變革戰略的成效。

## 按經營分部劃分的收入

	截至6月30日止六個月			
	2024年 收入 (人民幣千元)	佔總額%	2023年 收入 (人民幣千元)	佔總額%
<b>園區運營服務</b>	<b>1,106,955</b>	<b>75.9%</b>	1,291,909	58.6%
設計與建造服務	487,841	33.4%	602,325	27.3%
物業管理服務	376,419	25.8%	418,426	19.0%
能源服務	62,712	4.3%	58,582	2.7%
團體餐飲及酒店服務	68,238	4.7%	72,747	3.3%
物業租賃服務	67,911	4.7%	55,611	2.5%
其他	43,834	3.0%	84,218	3.8%
<b>園區開發服務</b>	<b>352,207</b>	<b>24.1%</b>	911,417	41.4%
產業園區空間銷售	239,920	16.4%	812,137	36.9%
自持園區物業租賃	112,287	7.7%	99,280	4.5%
<b>總計</b>	<b>1,459,162</b>	<b>100%</b>	2,203,326	100.0%

## 園區運營服務

中電光谷憑借十幾年來在多個城市、多種類型產業園區開發運營實踐中積累的經驗和形成的專業化能力，以「OVU產業雲」為基礎，為地方政府或地方國有平台公司提供體系化運營服務，包括招商運營、物業管理、孵化器與眾創空間專業運營、團餐、酒店、公寓等服務，形成以數字化引領，全生命週期產業園區運營服務體系。

報告期間內，本集團為各地政府平台公司和大型企業的重點項目提供規劃諮詢、EPC(設計採購建造)、物業管理、區域能源等綜合運營服務，也為進駐旗下產業園的企業提供多元化、一站式的園區運營服務。本集團園區運營服務營業收入為人民幣1,107.0百萬元，相比2023年同期減少人民幣185.0百萬元。

## 設計與建造服務

### 「P+OEPC」綜合運營服務

近年來，中電光谷大力推動P+OEPC的創新綜合運營商業模式，立足於招商運營需要，提供全流程一體化服務，其中，「P」為園區諮詢，「OEPC」為園區招商運營牽頭的項目全過程管理，受到地方政府的普遍歡迎。

中電光谷在「一平台兩方法論」的指導下，充分發揮諮詢策劃業務的龍頭牽引和戰略前哨功能，為區域提供戰略規劃、產業規劃、空間規劃、運營規劃等全方位、全業務流程、項目全生命週期的諮詢服務，深化「諮詢+」的可持續發展模式，深度挖掘產業資源，豐富充實中電光谷產業資源共享平台。

中電光谷憑借體系化運營能力積累了豐厚的戰略新興產業資源，發揮中電光谷跨區域協同招商平台的作用，打造獨特的「OEPC」模式，為地方政府及大型企業提供園區招商運營牽頭的項目全過程管理服務。報告期間內，本集團新增簽訂保定網信谷「OEPC」項目合同，金額為人民幣242.4百萬元。

中電光谷通過優化整合旗下建築設計院、建設施工子公司(吉天建設、麗島科技、千寶設計)等產業鏈資源，為政府、機構及相關企業提供設計—招標採購—施工等全過程EPC一體化設計建造服務。報告期間內，本集團設計與建造服務收入為人民幣487.8百萬元，較2023年同期減少人民幣114.5百萬元。

## 物業管理服務

麗島物業在沿循往昔「五心」級服務的基礎上，積極轉型升級，推動信息化發展。目前已構建智慧社區、智慧園區生態體系，並形成了i麗島APP、OVU園區通、EMS集中運營平台三位一體的管理系統，為家庭住戶及園區企業提供不動產服務、基礎設施服務、金融服務、大數據服務、生活配套服務。

麗島物業積極整合資源，深耕物業服務「全產業鏈」，擁有藍域智能、楚衛防線、全派餐飲、產業運營、麗島人力資源、麗享生活等產業鏈公司，能為開發建設單位提供顧問諮詢、前期介入服務，為產業園區提供智慧運營、資產管理服務，為物業同行提供專業配套服務，為廣大業主提供全方位、一站式的物業管理服務。

麗島物業依託智能服務系統連續成功中標包括政府、學校、藝術場館、大企業辦公樓宇、軌道交通、多城市移動營業廳等本集團外項目。報告期間內，本集團新增簽約三峽基地杭州及長龍山區項目、湖北省公安廳、成都華微高端集成電路產業園、武漢軌道交通等項目，金額為人民幣45.0百萬元。報告期間內，本集團的物業管理服務收入為人民幣376.4百萬元，較2023年同期減少人民幣42.0百萬元。2024年6月底，麗島物業管理物業面積高達2,769.6萬平方米，相比去年增加198.2萬平方米，增長7.7%，其中企業客戶服務面積佔比72.53%。未來，麗島物業還將繼續推廣智慧園區、智慧社區管理模式，屆時，物業管理服務的營業收入預期將進入高速上漲通道。

## 物業租賃服務

OVU創客星創立於2015年8月，是中電光谷旗下科技企業孵化器和眾創空間專業運營公司。OVU創客星緊跟國家發展戰略，定位於為不同區域和產業，引入並培育戰略性新興產業集群，以科創服務為核心競爭力，賦能企業科技創新與價值增長。秉承為「創業者鏈接一切資源」的宗旨，構建了以「1+2+3+4+5+N」為核心框架的科技創新服務體系，涵蓋雙創生態營造、多級孵化體系、加速賦能及綜合運營管理等，有效促進大中小企業協同創新。公司在上海、深圳、武漢、成都、西安、長沙等21個凝聚創新力量的特色城市，建設運營35個站點，創新創業空間面積達40萬平方米，服務創新創業團隊2,000餘家，集聚各類創新創業者達8萬餘人，已成為華中區規模最大的共享辦公品牌。

截至2024年6月30日止，OVU創客星已成功運營並申報榮獲21個國家級產業空間的授牌，包括：2個國家級示範基地、7個國家級科技企業孵化器、9個國家級眾創空間、2個國家級小型微型企業創業創新示範基地、1個國家級廣告產業孵化基地。獲國家發展及改革委員會、科技部火炬中心、中國創新創業交易辦公室、中科協企業服務中心等機構頒發各類榮譽80餘項。

報告期間內，受惠於本集團完善的園區綜合運營服務體系，園區租賃業務實現穩步上行，截至2024年6月30日止，已出租物業總面積25.7萬平方米，實現收入人民幣67.9百萬元，較2023年同期收入增長22.1%，與園區開發業務形成合力，達到較好的產業聚集效應。



## 能源服務

本集團附屬公司武漢中電節能有限公司(「**中電節能**」)是專業提供綜合能源服務和低碳智慧園區投資、建設、運營全產業鏈服務的高新技術企業。公司依託中電光谷產業鏈優勢，融合信息技術(IT)、運營技術(OT)、暖通、配電、裝備、運營等多個專業，傾力打造OVU低碳雲，採用大數據+雲計算+物聯網技術及雲化分佈型微服務架構，提供踐行綜合能源「雙碳路徑」的數字化解決方案。該系統是國內首個基於PKS體系具有實驗、生產雙功能的綜合能源低碳數字化系統，以綜合能源服務的理念為核心，集成了低碳智慧園區服務為重點的「1+N」產業生態業務體系。

截至2024年6月30日止，中電節能擁有52餘項DHC相關專利，能源運營服務面積達1,200.0萬平方米。

報告期間內，中電節能新增簽約中電霸州智谷項目、湖北民本集團分布式光伏能源管理項目、阿里巴巴雲計算數據中心項目、國網安徽能源中科大高新校區供水及暖通運維服務項目，金額約人民幣167.2百萬元。報告期間內，本集團的能源服務收入為人民幣62.7百萬元，較2023年同期增長7.0%。

## 團體餐飲及酒店服務

武漢全派餐飲管理有限公司(「**全派餐飲**」)成立於2011年，擁有豐富的團膳餐飲管理經驗。公司擁有獨立的運營機制和良好的商業模式，秉持「誠信鑄就質量、質量締造健康、健康改變生活」的服務理念，為客戶提供承包經營、服務外包、委託管理三大服務模式，現階段年配餐能力達到1,000萬人次。全派餐飲立足產業園區，在服務集團的同時作為商業發酵器，營造園區商業氛圍，引領各業態入駐園區，提升了園區的綜合服務能力。

紫緣酒店是中電光谷酒店品牌，具備精品酒店全產業鏈服務能力，可提供酒店或公寓項目諮詢、設計、建設、運營等服務。

報告期間內，團體餐飲及酒店服務實現收入為人民幣68.2百萬元，相比2023年同期減少人民幣4.5百萬元。

## 園區開發服務

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

截止2024年6月30日止六個月已出售及交付的項目包括：

已出售及交付物業	截至6月30日止六個月					
	2024年 已出售及 交付			2023年 已出售及 交付		
	收入	交付建築面積	入賬平均售價 (每平方米 人民幣元)	收入	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)	(人民幣元)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元)
北方區	30,589	6,752	4,530	157,130	35,235	4,459
南方區	92,539	17,245	5,366	99,008	19,611	5,049
OVUD事業群	10,167	2,912	3,492	71,108	13,409	5,303
武漢城市圈	288	-2,306	-	6,067	530	11,450
青煙區	-	-	-	108,723	10,591	10,266
滬溫區	18,046	1,524	11,843	11,432	984	11,624
成都芯谷產業園發展有限公司(「成都公司」)	77,775	9,685	8,030	45,025	5,508	8,175
合肥光谷聯合發展有限公司(「合肥公司」)	6,145	742	8,283	313,644	41,388	7,578
綿陽中電光谷科技發展有限公司(「綿陽公司」)	4,371	1,474	2,965	-	-	-
<b>合計</b>	<b>239,920</b>	<b>38,028</b>	<b>6,309</b>	<b>812,137</b>	<b>127,256</b>	<b>6,382</b>



## 1、產業園區空間銷售情況

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

報告期間內，貢獻本集團產業園空間銷售收入的城市達到16個、項目達到21個。本集團在全國其他重要城市的產業園業務的佈局已獲得市場和客戶的廣泛認可，多區域的園區佈局有利於降低系統風險，確保產業園銷售收入年度目標的實現。

### 產業園空間銷售項目概覽

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

截至2024年6月30日止六個月本集團產業園銷售簽約金額及簽約面積詳情：

城市及項目	簽約金額 (人民幣千元)		簽約面積 (平方米)	
	截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年	2024年	2023年
北方區	364,850	370,598	74,048	71,131
南方區	118,606	250,098	29,580	40,060
OVUD事業群	70,632	49,850	15,260	12,509
武漢城市圈	159,248	86,271	20,220	11,310
青煙區	5,988	99,354	649	7,898
滬溫區	4,683	-37,838	-573	-12,992
成都公司	-	84,641	-	9,129
合肥公司	34,708	388,890	3,077	44,959
綿陽公司	31,169	-14,106	9,179	-3,915
<b>合計</b>	<b>789,884</b>	<b>1,277,758</b>	<b>151,440</b>	<b>180,089</b>

#### 產業園開發與竣工情況

報告期間內，產業園區新開工面積合計9.23萬平方米，新竣工面積合計19.81萬平方米。截至2024年6月30日止，在建面積合計58.48萬平方米。

#### 產業園用地儲備

報告期間內，本集團擁有武漢、上海、青島、長沙、成都、合肥、瀋陽、重慶、西安、溫州、洛陽、鄂州、黃石、黃岡、咸陽、南通等多個城市的優質產業園用地儲備約468.6萬平方米，為「十四五」期間產業園業務規模的穩步增長，發揮好「壓艙石」作用奠定基礎。

## 產業園用地儲備表

截至2024年6月30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	2024年6月 土地儲備 (平方米)
1	光谷軟件園	武漢	湖北省武漢市關山大道1號	工業	100%	39,821
2	金融港一期	武漢	湖北省武漢市光谷大道77號	工業	100%	27,215
3	金融港二期	武漢	湖北省武漢市光谷大道77號	工業	100%	25,008
4	創意天地	武漢	湖北省武漢市洪山區野芷湖西路16號	商業	100%	143,312
5	武漢研創中心	武漢	湖北省武漢市光谷大道與楊橋湖大道交匯處	工業	100%	41,394
6	武漢中電信息港	武漢	湖北省武漢市光谷大道與楊橋湖大道交匯處	工業	100%	78,075
7	青島光谷軟件園	青島	山東省青島市峨嵋山路396號	工業	100%	223,145
8	青島研創中心	青島	山東省青島市峨嵋山路以東、江山路以西、開發區一中以南	住宅/工業	100%	66,530
9	青島海洋科技園	青島	山東省青島市青島經濟技術開發區長江西路以南、江山南路以西、濱海大道以北	工業	100%	175,978
10	黃岡光谷聯合科技城	黃岡	湖北省黃岡市黃州區中環路與新港北路交界	工業	70%	86,018
11	瀋陽光谷聯合科技城	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區盛京大街與四環線交匯處	工業	100%	4,375
12	瀋陽中電光谷信息港	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與四環線交匯處	工業	100%	40,395
13	瀋陽創客公社	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與沈北路交匯處	商業	100%	32,115

序號	項目	城市	位置	用途	2024年6月	
					本集團對項目 之權益佔比	土地儲備 (平方米)
14	瀋陽中電光谷科技城	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街77號	工業	100%	65,054
15	鄂州光谷聯合科技城	鄂州	湖北省鄂州市葛店開發區高新三路	工業	80%	214,761
16	黃石聯合科技城	黃石	湖北省黃石市黃金山工業新區寶山路與 金山大道交匯處	工業	100%	178,627
17	麗島半山華府	黃石	湖北省黃石市開發區杭州西路76號	住宅	100%	16,211
18	合肥金融港	合肥	安徽省合肥市徽州大道與楊子江路交匯處	商業	100%	130,027
19	西安CEC信息港	西安	陝西省西安市草灘十路西側、尚稷路北側	工業	73.91%	92,508
20	中國電子(溫州)信息港	溫州	浙江省溫州市溫州經濟技術開發區金海園區	工業	95%	118,170
21	上海中電信息港	上海	松江區松江工業園101街坊114/1丘	工業	100%	194,673
22	成都芯谷	成都	東升街道豐樂社區1組、彭鎮光榮社區7組	商業	80%	513,820
23	洛陽OVU中電光谷產業園	洛陽	河南省洛陽市洛龍區關林路與龍山線交叉口	工業/商業	70%	45,946
24	中國(長沙)信息安全產業園	長沙	高新區嶽麓大道	工業	100%	325,383
25	中國電子西部智谷	咸陽	陝西省咸陽市秦都區高新技術產業開發區 星火大道3號	工業	50%	178,757
26	天津中電科創園	天津	天津高新區華苑科技園	商業	80%	134,337
27	中電光谷智造中心	武漢	湖北省武漢市新洲區京東大道與 五一南路交叉路口往西北約100米	工業	100%	140,720

序號	項目	城市	位置	用途	2024年6月	
					本集團對項目 之權益佔比	土地儲備 (平方米)
28	中電光谷數字產業園	武漢	武漢市蔡甸區常福工業園	工業	100%	49,719
29	重慶中電光谷科技城	重慶	重慶市沙坪壩青鳳高科產業園組團一期	工業	100%	51,207
30	中電西部智造園	重慶	重慶市北碚區蔡家崗	工業	100%	56,005
31	長沙中電智造園	長沙	長沙市經濟技術開發區黃興大道以東， 螺絲塘路以南	工業	60%	75,102
32	中電光谷綿陽科技園	綿陽	綿陽國家級高新技術產業開發區	工業	100%	334,050
33	中國電子東部智谷	南通	南通市崇川經濟開發區	工業	70%	272,676
34	宜昌網信園	宜昌	點軍區電子資訊產業園團結路與天臺路交匯處	工業	100%	63,413
35	中電光谷邯鄲智造中心	邯鄲	河北省邯鄲冀南新區南馬頭經四街東側、 春和路南側、馬頭經五街西側	工業	80%	96,971
36	中電光谷數智產業園二期	武漢	武漢市蔡甸區事山街紅焰村、丘林村、星光村	工業	100%	96,252
37	咸陽生物城	咸陽	咸陽市星火大道以北，衛青路以西、 漢武大道以東、緯二路以南	工業	60%	173,841
38	洪澤生態經濟示範園二期	淮安	淮安市洪澤經濟開發區硯馬路南側、開拓路東側	工業	100%	83,343
39	其他	武漢	不適用	住宅	100%	693
合計						<u>4,685,647</u>

## 2、自持園區物業租賃情況

截至2024年6月30日止，本集團自持物業可出租面積87.4萬平方米，已出租面積58.1萬平方米，出租率67%。報告期間內，實現租金收入為人民幣112.3百萬元，較上年同期增長13.1%。優質自持物業可以豐富園區生態體系，提升園區經營活力，助力招商引資，提升集團品牌力。

### 產業投資

中電光谷旗下「中電中金(廈門)電子產業私募股權投資管理有限公司」(「中電中金」)和武漢零度資本投資管理有限公司(「零度資本」)已組建多支產業投資基金，初步形成了以信創與網絡安全、集成電路、數字城市、智能製造、文創娛樂等為特色的產業生態。

「零度資本」是由中電光谷發起設立的專業性投資機構。公司主要開展私募股權投資、併購重組、投融資對接、投資諮詢及創業投資服務等業務，與多地政府合作設立了天使投資基金、產業投資基金、併購基金。零度資本圍繞數字城市、智能製造、網絡信息和新材料方向進行股權投資並逐步建立了多樣化的企業產業生態。公司抓住國內區域經濟中的產業升級大趨勢，培養創新企業，構建創新生態。在對產業生態和產業發展的深刻理解上，建立了一套貫穿初創企業到上市公司的成長和併購方法論，設計具有針對性的產業生態構建方案，幫助各地政府推進產業升級和轉型。截止報告期末，零度資本下設東湖零度基金、國瑞新福克斯基金等8支基金，助推數字城市、網絡信息、智能製造、新材料4大領域發展。

本集團聯合中金資本運營有限公司等共同成立的中電中金，負責組建和管理中電中金(廈門)智能產業股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「中電中金基金」)。中電中金基金充分利用中國電子的產業佈局及網絡資源，配合中金公司專業投資團隊的投融資能力，充分挖掘和實現為投資者提供優異財務回報的能力；同時，借助中國電子作為頂尖電子信息技術領域公司的業務優勢以及專業投資團隊的投資經驗，對行業上下游相關企業進行中長期投資，並以與中國電子進行多重業務合作方式促進公司持續發展。

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

## 期後重大事項

自報告期末至本公告日，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

### 加強精益管理，促進公司可持續發展

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



## **「雙輪驅動」，進一步構建園區數字化轉型「第三曲線」**

我們將充分發揮產業雲和低碳雲的「雙輪驅動」作用，打造跨區域產業組織數字化機制，形成具有中電光谷獨特優勢的數字化產業互聯體系，推動公司經營管理和產業服務全方位數字化，構建促進產業數字化和數字產業化高質量發展的空間組織業務架構。

## **大膽探索集群設計與眾籌式開發**

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

## **不斷實踐「敏捷定制」模式化**

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



## 財務回顧

### 收入

於報告期間內，本集團的收入約為人民幣1,459.2百萬元，與2023年同期相比減少人民幣744.2百萬元。下表載列本集團按經營分部劃分的收入：

	截至6月30日止六個月			
	2024		2023	
	收入	佔總額%	收入	佔總額%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
<b>園區運營服務</b>	<b>1,106,955</b>	<b>75.9%</b>	1,291,909	58.6%
設計與建造服務	487,841	33.4%	602,325	27.3%
物業管理服務	376,419	25.8%	418,426	19.0%
能源服務	62,712	4.3%	58,582	2.7%
團體餐飲及酒店服務	68,238	4.7%	72,747	3.3%
物業租賃服務	67,911	4.7%	55,611	2.5%
其他	43,834	3.0%	84,218	3.8%
<b>園區開發服務</b>	<b>352,207</b>	<b>24.1%</b>	911,417	41.4%
產業園區空間銷售	239,920	16.4%	812,137	36.9%
自持園區物業租賃	112,287	7.7%	99,280	4.5%
<b>總計</b>	<b>1,459,162</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,203,326</b>	<b>100.0%</b>

### 銷售成本

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

於報告期間內，本集團的銷售成本為人民幣1,096.1百萬元，較2023年同期減少人民幣530.7百萬元，下降32.6%。截止2023年6月30日及2024年6月30日止，本集團的銷售成本分別約佔本集團收入的73.8%和75.1%。

### 毛利及毛利率

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

## 其他收入

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

## 銷售及分銷開支

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

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

## 行政開支

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

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

## 投資物業公允價值變動

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

## 所得稅開支

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

## 報告期間利潤

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

茲提述本公司日期為2024年7月12日的盈利警告公告(「**盈利警告公告**」)，當中提及本集團預期截至2024年6月30日止六個月之期間虧損人民幣50.0百萬元至虧損人民幣100.0百萬元。然而，經由本公司獨立核數師及審核委員會審閱後，本集團實際上錄得截至2024年6月30日止六個月之期間盈利人民幣3.2百萬元。董事會謹此強調，盈利警告公告所載資料乃基於董事會對本集團報告期間內未經審核綜合管理賬目的初步評估以及董事會截至盈利警告公告日期所掌握的最新資料。實際利潤與預期虧損的差異是由於：(i)分佔寧波卓越光谷置業有限公司、中電中金的合營企業及聯營公司稅後利潤增加人民幣66.6百萬元；及(ii)自持物業的投資性物業稅後公允價值變動增加人民幣62.4百萬元。

## 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。

於報告期間，本集團經營活動現金淨流出為人民幣332.4百萬元，主要是新增土地儲備及項目建設支出。

於報告期間，本集團融資活動的現金淨流入為人民幣409.2百萬元，主要是用於補充流動資金及優化債務結構。

## 債項

本集團尚未償還債項總額由2023年12月31日的人民幣6,933.3百萬元增加人民幣974.3百萬元至2024年6月30日的人民幣7,907.6百萬元。

## 資本開支及資本承擔

於報告期間內，本集團的資本開支為人民幣23.1百萬元。本集團的資本開支主要有關購置物業、廠房及設備以及購買無形資產的開支。

於2024年6月30日，本集團有關物業開發開支及投資的未付承擔為人民幣1,548.1百萬元。

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

## 僱員

截至2024年6月30日，本集團聘有8,320名全職僱員。於報告期間內，本集團的員工成本約為人民幣412.5百萬元，相比去年同期減少人民幣11.0百萬元。本集團與僱員訂立勞動合同，涵蓋的事宜包括職位、僱用條款、工資、僱員福利以及違約責任及終止事由。僱員薪酬包括基本工資、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團已實行僱員績效及晉升措施以及僱員薪酬福利制度。一般而言，本集團依照各僱員的資格、職位及年資釐定僱員薪金。

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

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間內，於2024年1月，本公司在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）購回共4,508,000股股份，每股最高購買價為0.38港元，每股最低購買價為0.345港元，總代價（不包括手續費及印花稅等）為1,691,760港元。該4,508,000股股份已於2024年2月2日註銷。

回購詳情如下：

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

除上文所披露者外，於報告期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何證券(不論是否包括庫存股份(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))(如有))。截至2024年6月30日，本公司概無持有庫存股份(其並不包括本公司委任的受託人為股份獎勵計劃而購買的本公司股份)。

## 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。

本公司已採納上市規則附錄C1所載之企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文，作為本公司企業管治常規之基礎。於報告期間內，本公司一直遵守企業管治守則的原則及守則條文。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的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。

## 董事資料變更

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

## 審核委員會審閱中期業績

審核委員會已連同管理層及獨立核數師審閱本集團所採納的會計原則及政策以及截至2024年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

## 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2024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。2024年中期報告將於適當時候按相關股東選擇收取公司通訊的方式寄發予股東，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  
劉波

中華人民共和國湖北武漢  
2024年8月26日

於本公告日期，本公司董事包括非執行董事劉波女士(董事長)、向群雄先生、張傑先生、胡斌先生及曾玉梅女士；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(總裁)。