

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2017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」)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」)截至2017年6月30日止六個月(「報告期間」)的未經審核合併業績連同2016年同期比較數字如下。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。

## 本集團於報告期間的未經審核中期業績

### 中期合併損益表

截至2017年6月30日止六個月－未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月 2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	4	1,304,230	780,743
銷售成本		<u>(819,032)</u>	<u>(639,268)</u>
毛利		485,198	141,475
其他收入及(虧損)/收益－淨額		(7,189)	130,090
銷售及分銷開支		(41,047)	(44,964)
行政開支		(115,478)	(114,555)
其他開支		<u>(52)</u>	<u>(758)</u>
投資物業公允價值變動前之經營利潤		321,432	111,288
投資物業公允價值收益	9	<u>107,492</u>	<u>85,667</u>
投資物業公允價值變動後之經營利潤		428,924	196,955
財務收入	5(a)	29,457	7,095
財務成本	5(a)	<u>(49,418)</u>	<u>(38,195)</u>
財務成本淨額		(19,961)	(31,100)
分佔聯營公司利潤	10	20,853	267
分佔合營企業虧損		<u>(754)</u>	<u>(1,704)</u>
除所得稅前利潤		429,062	164,418
所得稅開支	6	<u>(211,179)</u>	<u>(38,914)</u>
期間利潤		<u>217,883</u>	<u>125,504</u>
以下各方應佔利潤：			
－本公司擁有人		186,586	121,607
－非控股權益		<u>31,297</u>	<u>3,897</u>
期間利潤		<u>217,883</u>	<u>125,504</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	8	<u>2.38</u>	<u>3.02</u>

**中期合併損益及其他全面收益表**  
 截至2017年6月30日止六個月－未經審核  
 (以人民幣列示)

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
期間利潤	217,883	125,504
<b>其他全面收益</b>		
將不再重新分類至損益的項目：		
－重估物業、廠房及設備，扣除稅項	3,173	—
其後或會重新分類至損益的項目：		
－匯兌差額	(8,653)	6,514
期間其他全面(虧損)／收益，除稅後	(5,480)	6,514
期間全面收益總額	<u>212,403</u>	<u>132,018</u>
以下應佔：		
－本公司擁有人	181,106	128,121
－非控股權益	31,297	3,897
期間全面收益總額	<u>212,403</u>	<u>132,018</u>

## 中期合併財務狀況表

於2017年6月30日－未經審核

(以人民幣列示)

	附註	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016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		312,949	407,575
投資物業	9	2,026,650	2,220,540
土地使用權		–	2,207
無形資產		10,081	4,515
於聯營公司的投資	10	1,172,932	444,715
於合營企業的投資		61,476	168,153
可供出售金融資產		10,000	10,000
貿易及其他應收款項	14	177,682	252,318
遞延所得稅資產		22,465	45,077
		<u>3,794,235</u>	<u>3,555,100</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	11	1,450,698	1,483,295
持有待售竣工物業	12	2,583,825	2,935,645
存貨及訂約在建工程	13	141,538	130,429
貿易及其他應收款項	14	1,552,277	1,412,645
即期所得稅資產		11,205	5,318
可供出售金融資產		–	6,000
受限制現金		265,005	208,904
現金及現金等價物		1,807,526	1,812,583
		<u>7,812,074</u>	<u>7,994,819</u>
分類為持有待售的非流動資產		25,400	28,200
		<u>7,837,474</u>	<u>8,023,019</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	1,643,088	1,711,231
公司債券		29,400	7,350
銀行及其他借款		1,699,680	1,588,180
即期所得稅負債		222,631	271,068
遞延收入之流動部份		3,982	4,330
		<u>3,598,781</u>	<u>3,582,159</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,238,693</u>	<u>4,440,860</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>8,032,928</u>	<u>7,995,960</u>

	附註	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
公司債券		574,439	569,573
銀行及其他借款		896,580	1,064,820
遞延所得稅負債		235,535	239,682
遞延收入之非流動部份		35,838	38,969
		<u>1,742,392</u>	<u>1,913,044</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>6,290,536</u>	<u>6,082,916</u>
<b>權益</b>			
股本	16	658,680	658,680
庫存股	16	(130,993)	(110,105)
儲備		3,300,300	3,448,902
保留利潤		1,880,461	1,693,875
		<u>5,708,448</u>	<u>5,691,352</u>
本公司擁有人應佔權益總額		5,708,448	5,691,352
非控股權益		582,088	391,564
		<u>6,290,536</u>	<u>6,082,916</u>
<b>權益總額</b>			
		<u>6,290,536</u>	<u>6,082,916</u>
<b>權益總額及非流動負債</b>			
		<u>8,032,928</u>	<u>7,995,960</u>

## 中期簡明合併財務資料附註

(除另有指明外，以人民幣列示)

### 1 一般資料

中電光谷聯合控股有限公司(「本公司」，前稱「光谷聯合控股有限公司」)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責任公司。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」)主板上市。

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2017年8月17日獲批准發佈，惟未獲審核。

#### 主要事項

##### (a) 無控股權變動之附屬公司所有權權益變動

於2017年1月25日，本公司及中電光谷聯合有限公司(「賣方」，本公司全資附屬公司)與第三方買方及中國電子科技開發有限公司(「中電科技」)訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，賣方有條件地同意出售，而買方有條件地同意購買中電科技的50%股權，代價為人民幣350百萬元。根據股權轉讓協議，中電科技於交易完成後將仍為本公司之附屬公司。該交易視作無控股權變動之附屬公司所有權權益變動。交易於2017年8月17日完成。

##### (b) 主要業務合併

於2017年5月5日，本集團收購成長企業創新擔保有限公司(「成長擔保」，獲委聘為融資擔保提供商) 60%的股權，代價為人民幣60百萬元。因此，成長擔保成為本公司的附屬公司。收購事項預期將擴闊本集團向產業園運營服務提供的綜合服務。

於2017年6月30日，湖北瀚博源熱力設備有限公司(「瀚博源」，為熱力設備提供商)將其註冊資本由人民幣11百萬元擴大至人民幣22.45百萬元。同日，本集團出資人民幣15,457,500元收購其全部新註冊資本並取得瀚博源51%的股權。因此，瀚博源成為本公司的附屬公司。收購事項預期將擴闊本集團向產業園運營服務提供的綜合服務。

**(c) 出售一間附屬公司並失去控制權**

於2017年1月18日，本集團出售其一間於中國境內從事物業開發業務的全資附屬公司－中國電子北海產業園發展有限公司70%的股權，現金代價為人民幣196百萬元。

**(d) 出售一間合營企業**

於2017年6月30日，本集團出售其一間於中國境內從事物業開發業務的合營企業－廣西中電未來投資置業有限公司(「廣西未來置業」)全部28.9%的權益，現金代價為人民幣80,370,000元。

**(e) 視作部份出售一間聯營公司**

於2017年1月24日，本集團的聯營公司海南生態軟件園集團有限公司(「海南軟件園」)將其註冊資本由人民幣160百萬元增至人民幣1,600百萬元。海南軟件園新註冊資本人民幣1,440百萬元中，人民幣256百萬元由本集團透過資本化應收海南軟件園的人民幣4億元出資，海南軟件園新註冊資本的餘下人民幣1,184百萬元由若干名獨立投資者透過注入公允價值為人民幣21億元的業務及現金人民幣6億元出資。於該項交易完成後，本集團於海南軟件園的股權由40%攤薄至20%，而本集團仍可對海南軟件園產生重大影響。

## **2 編製基準**

本中期財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製，包括符合國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號中期財務報告規定而作出。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」)編製的截至2016年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

## **3 會計政策**

已應用的會計政策與於截至2016年12月31日止年度的年度財務報表所應用者(如該等年度財務報表所述)一致。

- (a) 於2017年1月1日開始之財政年度生效之國際財務報告準則之修訂對本集團並無重大影響。

- (b) 以下為已頒佈惟並非自2017年1月1日開始的財政年度生效，且並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9號	金融工具	2018年1月1日
國際財務報告準則第15號	客戶合同的收入	2018年1月1日
國際財務報告準則第2號 (修訂本)	分類及計量以股份為 基礎付款交易	2018年1月1日
國際財務報告準則第16號	租賃	2019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銷售 或資產注資	有待決定

上述新訂準則及對準則之修訂預期不會對本集團的合併財務報表產生重大影響，惟以下國際財務報告準則第15號除外：

國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)已頒佈有關確認收入的新準則。此將取代涵蓋貨物及服務合約的國際會計準則第18號，以及涵蓋建築合約的國際會計準則第11號。此新準則乃以收入於貨物或服務的控制權轉讓予客戶時確認的原則為基準。此準則允許以全面追溯或經修改追溯方式採納。

管理層目前正評估應用新準則對本集團的合併財務報表的影響，並已識別出以下可能受到影響的範圍：

- 來自預售在建物業的收入未必於某一時間確認。取而代之，視乎合約的條款而定，部份可能導致於一段時間內確認收入；
- 銷售已竣工物業的收入確認時間(目前乃基於是否轉讓物業擁有權的重大風險及回報)可能亦需要根據控制權轉讓模式重新審視；及
- 本集團目前向客戶提供不同的付款計劃，並可能需要在存在重大財務組成部份時調整收入確認的交易價格。

在此階段，本集團仍然未能量化新準則對本集團的合併財務報表的影響。本集團正對本集團的影響進行更詳盡的評估。

- (c) 中期所得稅根據適用於預期年度盈利總額的稅率預提。



## 4 分部資料

本集團按業務種類(產品和服務)管理其業務。於2017年6月30日，本集團擁有以下四個分部：

- 園區開發：此分部開發及出售產業園及配套住宅物業。其亦包括出租自有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。
- 建造管理服務：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。此等樓宇乃根據與客戶特別磋商的合約而建造。其亦為若干在建項目提供項目管理及諮詢服務。
- 產業園運營服務：此分部為產業園提供物業管理服務、區域供熱製冷服務及其他服務。
- 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。管理層認為由於此分部的收入、損益及資產佔本集團的收入、損益及資產均少於10%，因此於2017年6月30日其並非可呈報分部。

(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2017年6月30日止六個月**

	園區開發 人民幣千元	建造 管理服務 人民幣千元	產業 園運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	990,432	206,837	194,828	1,392,097
分部間收入	(5,582)	(63,103)	(19,182)	(87,867)
來自外部客戶的收入	<u>984,850*</u>	<u>143,734</u>	<u>175,646</u>	<u>1,304,230</u>
分部業績	<u>316,248</u>	<u>21,852</u>	<u>743</u>	<u>338,843</u>
折舊及攤銷	<u>(9,376)</u>	<u>(5,823)</u>	<u>(2,212)</u>	<u>(17,411)</u>

**截至2016年6月30日止六個月**

	園區開發 人民幣千元	建造 管理服務 人民幣千元	產業 園運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	546,810	134,325	183,609	864,744
分部間收入	<u>(1,661)</u>	<u>(59,987)</u>	<u>(22,353)</u>	<u>(84,001)</u>
來自外部客戶的收入	<u>545,149*</u>	<u>74,338</u>	<u>161,256</u>	<u>780,743</u>
分部業績	<u>89,524</u>	<u>(879)</u>	<u>40,227</u>	<u>128,872</u>
折舊及攤銷	<u>(11,065)</u>	<u>(4,745)</u>	<u>(1,774)</u>	<u>(17,584)</u>

\* 包括截至2017年6月30日止六個月之物業銷售收入人民幣931,165,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣508,099,000元)。

**(b) 分部收入及損益的對賬**

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>收入</b>		
分部收入	<b>1,392,097</b>	864,744
分部間收入抵銷	<u><b>(87,867)</b></u>	<u>(84,001)</u>
收入	<u><b>1,304,230</b></u>	<u>780,743</u>
<b>利潤</b>		
來自本集團外部客戶的分部利潤	<b>338,843</b>	128,872
投資物業公允價值收益	<b>107,492</b>	85,667
分佔聯營公司利潤	<b>20,853</b>	267
分佔合營企業虧損	<b>(754)</b>	(1,704)
財務收入	<b>29,457</b>	7,095
財務成本	<b>(49,418)</b>	(38,195)
折舊及攤銷	<b>(17,411)</b>	(17,584)
所得稅開支	<u><b>(211,179)</b></u>	<u>(38,914)</u>
期間利潤	<u><b>217,883</b></u>	<u>125,504</u>



	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
(c) 其他項目：		
折舊	17,012	17,200
攤銷	399	384
已售物業成本	546,859	490,492
建造及已售貨品成本	131,548	56,886
來自投資物業的租金收入	(54,777)	(37,050)
出售附屬公司虧損／(收益)	8,118	(128,559)
經營租賃費用	382	1,496

## 6 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>即期所得稅</b>		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)(附註(ii))	91,036	26,711
中國土地增值稅(「土地增值稅」)(附註(iii))	86,770	4,960
	<u>177,806</u>	<u>31,671</u>
<b>遞延所得稅</b>	<u>33,373</u>	<u>7,243</u>
	<u>211,179</u>	<u>38,914</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2016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%的稅率繳交中國所得稅。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。

### **(iv) 預扣稅**

根據中國企業所得稅法及其相關條例，就中國企業向其位於中國境外的直接控股公司就2008年1月1日開始產生的盈利所分派的股息而言，本集團須按10%的稅率繳納預扣稅，除非按稅收協定或安排予以減免，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納有關預扣稅。根據中國與香港的稅收協定及其相關法規，身為「實益擁有人」且持有一間中國企業25%或以上權益的合資格香港稅務居民享有5%的經減免預扣稅稅率。於截至2017年6月30日止期間，董事已根據本集團的當前業務計劃及財務狀況評估本集團的現金需求及其於中國成立的主要附屬公司的股息政策，董事認為中國附屬公司於2017年6月30日的保留盈利將不會於可預見的將來分派予其海外控股公司，因此並未作出相應的遞延稅項負債撥備。

## **7 股息**

董事會不建議就截至2017年6月30日止六個月派發任何中期股息。

## 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186,586,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣121,607,000元)計算。截至2017年6月30日止六個月之加權平均普通股數目為約7,846,779,270股(截至2016年6月30日止六個月：4,021,978,022股)。

### (b) 每股攤薄盈利

於截至2017年6月30日止六個月及截至2016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

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2年至15年的初步不可撤銷租期。

於2017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。該估值由C&W參考物業權益的市值而進行，該市值擬為物業經適當推銷後，自願買方與自願賣方在公平磋商交易且各方均於知情、審慎及無受脅迫下於估值日期買賣物業的估算金額。於估算中國的物業權益時，C&W已採納投資法(收入法)，考慮物業權益的現時租金收入及租約的續約可能性，亦會採納直接比較法，參考附近同類物業的近期成交記錄，並就可資比較物業與有關物業於交易日期、樓齡、樓面面積等方面的差異作出調整。於截至2017年6月30日止期間，本公司就投資物業於期內合併損益表已確認總收益達人民幣107,492,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣85,667,000元)及有關遞延稅項人民幣26,873,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣21,417,000元)。

於2017年6月30日，本集團賬面值為人民幣1,302,800,000元(2016年12月31日：人民幣1,082,220,000元)之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

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
期初	444,715	13,215
收購一間附屬公司	–	433,002
轉撥自於附屬公司之投資	85,510	–
轉撥自可供出售金融資產	–	3,000
其他添置	592,380	30,541
分佔聯營公司之除稅後利潤	20,853	267
視作部份出售之收益	29,474	–
	<u>1,172,932</u>	<u>480,025</u>
期末	<u>1,172,932</u>	<u>480,025</u>

## 11 開發中物業

(a) 合併財務狀況表所載的開發中物業包括：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
預期將於一年內收回 待售開發中物業	<u>697,029</u>	<u>551,566</u>
預期將於超過一年後收回 待售開發中物業	<u>753,669</u>	<u>931,729</u>
	<u>1,450,698</u>	<u>1,483,295</u>

(b) 計入開發中物業的租賃土地賬面值分析如下：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
於中國，租期為40年或以上	<u>444,332</u>	<u>670,898</u>

## 12 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。



### 13 存貨及訂約在建工程

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
應收客戶合同工程款項總額(附註(i))	108,940	108,023
在建工程	9,125	8,340
成品	21,865	12,943
原材料	1,608	1,123
	<u>141,538</u>	<u>130,429</u>

附註：

#### (i) 應收客戶合同工程款項總額

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
成本加應佔利潤減可預見虧損	283,958	303,210
已收及應收進度款項	<u>(175,018)</u>	<u>(195,187)</u>
訂約在建工程	<u>108,940</u>	<u>108,023</u>
指：		
計入存貨及訂約在建工程的應收客戶 合同工程款項總額	<u>108,940</u>	<u>108,023</u>

## 14 貿易及其他應收款項

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
<b>流動部份</b>		
貿易應收款項及應收票據(附註(i))	638,286	539,330
應收關聯方款項	177,234	442,156
按金	159,640	15,000
建築成本及原材料的預付款項	60,845	152,804
出售合營企業應收代價	60,370	—
出售附屬公司應收代價	50,000	—
預付營業稅及其他稅項	16,029	6,911
向一間聯營公司作出委託貸款之應收利息	—	7,568
其他	389,873	248,876
	<b>1,552,277</b>	<b>1,412,645</b>
<b>非流動部份</b>		
收購若干物業預付款項	44,000	44,000
收購若干股本權益的預付款項	133,682	208,318
	<b>177,682</b>	<b>252,318</b>
總計	<b>1,729,959</b>	<b>1,664,963</b>

應收賬款及應收票據均自發票日期起計3個月至12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2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
1個月內	249,259	134,433
1至3個月	29,118	71,051
3至6個月	47,092	78,384
超過6個月	312,817	255,462
	<b>638,286</b>	<b>539,330</b>

附註：

- (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。

董事認為所有貿易應收款項於各報告期末個別或共同均不會被視為減值。

## 15 貿易及其他應付款項

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
應付賬款及應付票據	860,561	990,100
預收款項	425,888	348,881
應付關聯方款項	91,146	42,813
應計工資	11,704	34,126
其他應付款項及應計費用	253,789	295,311
總計	<u>1,643,088</u>	<u>1,711,231</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2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
1個月內	347,992	491,727
1至12個月	330,166	282,088
超過12個月	182,403	216,285
	<u>860,561</u>	<u>990,100</u>

## 16 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加至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2017年6月30日			於2016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	<b>8,000,000</b>	<b>658,680</b>	<b>(110,105)</b>	4,000,000	316,800	—
發行新股份	—	—	—	4,000,000	341,880	—
就註銷而回購之股份(a)	—	—	<b>(20,888)</b>	—	—	—
就股份獎勵計劃購入之股份(b)	—	—	—	—	—	(110,105)
於年／期末	<b><u>8,000,000</u></b>	<b><u>658,680</u></b>	<b><u>(130,993)</u></b>	<b><u>8,000,000</u></b>	<b><u>658,680</u></b>	<b><u>(110,105)</u></b>

(a) 於截至2017年6月30日止期間內，本公司回購合共33,304,000股股份作註銷用途，總代價為23,878,280港元(等值於人民幣20,888,000元)。該等股份已於2017年7月26日註銷。

(b) 本公司於2016年12月22日採用股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。於2016年，本公司就股份獎勵計劃委任之受託人根據股份獎勵計劃以122,928,380港元(等值於人民幣110,105,000元)之總代價購買合共152,998,000股股份。於2017年6月30日，概無授出該152,998,000股股份。

## 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香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」對截至2017年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料進行審閱。

### 2017年上半年度摘要

- 本集團錄得營業額人民幣1,304.2百萬元，與2016年同期相比上升67.0%。
- 截至2017年6月30日，本集團實現年度溢利人民幣217.9百萬元，較2016年同期上升73.6%，其中股東應佔溢利為人民幣186.6百萬元，較2016年同期上升53.4%。
- 本集團實現物業銷售簽約金額人民幣1,139.1百萬元，較2016年同期上升14.3%；銷售簽約面積約16.6萬平方米，較2016年同期增長27.4%。
- 截至2017年6月30日，本集團毛利率為37.2%，與2016年同期的綜合毛利率18.1%相比增長19.1%。

### 業務回顧

截至2017年6月30日，本集團在武漢、青島、合肥、瀋陽、西安、成都、溫州、北海、鄂州、黃石、黃岡、澄邁(海南)、天津、東營、洛陽等15個城市開發或運營多個產業園區，是中國領先的主題產業園區開發、運營服務企業。本集團的主營業務由4部份構成：(i) 園區開發業務(包括園區開發銷售、配套住宅開發銷售，以及自持產業園物業租賃)，(ii) 建造管理服務(包括政府採購服務、PPP服務、EPC一體化設計建造服務、項目管理諮詢服務)，(iii) 產業園運營服務(包括物業管理服務、區域供熱製冷服務、設施設備智能管理服務、孵化器與共享辦公服務、創投服務、不動產營銷代理、園區團體餐飲、酒店、人力資源及培訓、園區金融等服務)，以及(iv) 產業投資(與各主題園區產業相關的戰略投資業務)。

## 按經營分部劃分的收入

	截至6月30日止年度			
	2017年 收入 (人民幣千元)	佔總額%	2016年 收入 (人民幣千元)	佔總額%
園區開發	984,850	75.5%	545,149	69.8%
產業園物業銷售	899,325	69.0%	224,100	28.7%
配套住宅物業銷售	31,840	2.4%	283,999	36.4%
自持產業園物業租賃	53,685	4.1%	37,050	4.7%
建造管理服務	143,734	11.0%	74,338	9.5%
產業園運營服務	175,646	13.5%	161,256	20.7%
物業管理服務	104,902	8.1%	93,806	12.0%
區域供熱製冷服務	14,712	1.1%	13,372	1.7%
其他	56,032	4.3%	54,078	6.9%
總計	<u>1,304,230</u>	<u>100.0%</u>	<u>780,743</u>	<u>100.0%</u>

### 園區開發業務

本集團2017年上半年園區開發業務收入為人民幣984.9百萬元，較2016年同期增長80.7%。其中，產業園物業銷售收入人民幣899.3百萬元，增長301.3%，結轉收入面積12.7萬平方米，與往年同期相比，增長73.2%，主要來自合肥金融港項目的銷售。配套住宅物業實現銷售收入人民幣31.8百萬元，收入較去年同期有所下降，主要由於配套住宅物業已於2017年前基本銷售完畢。自持產業園物業租賃收入人民幣53.7百萬元，增長44.9%，租賃面積25.6萬平方米，出租率達到91%以上。

截至2017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	城市	2017年			2016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)
武漢光谷金融港二期	武漢	-	-	-	38,687	7,332	5,276
武漢創意天地一期	武漢	289,026	22,837	12,656	112,906	13,678	8,255
武漢麗島2046	武漢	31,840	2,609	12,204	276,114	24,552	11,246
武漢研創中心	武漢	-	-	-	3,816	587	6,505
合肥金融港	合肥	473,798	63,032	7,517	-	-	-
青島光谷國際海洋信息港	青島	30,669	4,909	6,248	-	-	-
鄂州光谷聯合科技城	鄂州	63,609	20,679	3,076	14,343	5,087	2,820
黃石光谷聯合科技城	黃石	669	163	4,104	3,788	895	4,232
瀋陽光谷聯合科技城	瀋陽	21,738	7,557	2,877	60,683	22,516	2,695
黃岡光谷聯合科技城	黃岡	19,816	7,521	2,635	-	-	-
其他物業	武漢	-	-	-	(2,238)	-	-
合計		<u>931,165</u>	<u>129,307</u>	<u>7,201</u>	<u>508,099</u>	<u>74,647</u>	<u>6,807</u>

### 自有產業園銷售情況

2017年上半年，本集團自有園區開發業務收入主要來自於合肥、武漢、青島、瀋陽與鄂州，其中位於合肥的項目實現銷售收入為人民幣473.8百萬元，佔產業園物業銷售收入的50.9%，位於鄂州的項目實現銷售收入為人民幣63.6百萬元，佔產業園物業銷售收入的6.8%，位於瀋陽的項目實現銷售收入為人民幣21.7百萬元，佔產業園物業銷售收入的2.3%。武漢以外城市項目的銷售額佔比高達65.5%，持續超過武漢業務，本集團在全國其他重要城市的園區開發業務的發展已取得良好的業績。

本集團判斷，報告期內產業園物業銷售收入的增長，主要基於以下理由：(1)客戶對於本集團所提供的產業園區定位、設計及建造水平的認可；(2)本集團針對客戶需求採取靈活適宜的招商策略；及(3)建造管理服務及產業園運營服務兼輕資產轉型戰略卓有成效，獲得政府、機構、企業等業主與市場廣泛認可。

### 物業銷售項目概覽

截至2017年6月30日止六個月本集團物業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)	
	2017年	2016年	2017年	2016年
武漢創意天地	<b>288,857</b>	188,994	<b>25,946</b>	20,184
合肥金融港	<b>512,137</b>	255,596	<b>61,769</b>	35,071
青島光谷國際海洋信息港	<b>111,249</b>	53,901	<b>16,447</b>	8,053
青島研創中心	<b>38,582</b>	—	<b>6,626</b>	—
鄂州光谷聯合科技城	<b>105,354</b>	35,324	<b>30,604</b>	9,869
黃石光谷聯合科技城	<b>717</b>	4,969	<b>163</b>	1,068
瀋陽光谷聯合科技城	<b>34,675</b>	31,298	<b>11,517</b>	10,556
黃岡光谷聯合科技城	<b>31,249</b>	—	<b>10,912</b>	—
武漢麗島2046	<b>1,788</b>	294,073	<b>136</b>	23,272
武漢光谷金融港二期	—	44,776	—	5,655
武漢研創中心	—	41,584	—	5,810
中電西安產業園	—	46,197	—	10,744
其他項目	<b>14,500</b>	—	<b>1,822</b>	—
合計	<b><u>1,139,108</u></b>	<b><u>996,712</u></b>	<b><u>165,942</u></b>	<b><u>130,282</u></b>

### 產業園物業開發與竣工情況

報告期內，產業園區新開工面積合計15.7萬平方米，竣工面積5.7萬平方米，在建面積於2017年6月30日止合計共約47.3萬平方米。



## 土地儲備

報告期內，本集團在武漢、青島、合肥、瀋陽、西安、溫州、北海、鄂州、黃石、黃岡、澄邁(海南)、珠海等12個城市擁有優質土地儲備約477.3萬平方米，為本集團未來5至10年園區開發銷售業務提供持續保障。

## 土地儲備表

截至2017年6月30日止之土地儲備總覽：

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%	54,425
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%	32,052
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%	272,987
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%	203,707
6	麗島美生	武漢	湖北省武漢市民族大道318號	住宅	50%	524
7	麗島2046	武漢	湖北省武漢市雄楚大道175號	住宅	100%	16,930
8	其他	武漢	不適用	住宅	100%	14,004
9	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%	340,086
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	住宅/工業	100%	136,380
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%	197,050

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	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%	147,813
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%	127,408
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%	109,528
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%	341,387
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%	181,789
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%	17,651
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	80%	462,596
19	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	20%	901,337
20	北海產業園	北海	廣西省北海市北海大道以西、科富路 以南	工業	30%	411,992
21	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	73.9%	321,695
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	60%	399,927
23	珠海橫琴智數 雲	珠海	廣東省珠海市橫琴新區富邦道東側、 興盛三路南側、富道西側、興盛二 路北側	工業	60%	53,618
合計						<u>4,772,614</u>

## **自持產業園物業租賃**

報告期內，園區自持物業的租賃收入為人民幣53.7百萬元較2016年同期增長44.9%，自持優質物業的面積達到25.6萬平方米，出租率達到91%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。

## **建造管理服務**

### **政府採購服務、EPC一體化設計建造服務**

近年來，政府購買服務這股始於地方探索的改革浪潮已經上升為國家戰略。中央至地方政府接連頒佈多項法令法規對政府採購予以支持、鼓勵和規範。尤其是產業新城、產業新區開發領域，為產業地產開發運營企業的業務發展提供了更廣闊的舞台。本公司憑藉過往為武漢光谷生物城、武漢未來科技城等多個政府項目提供全程顧問服務與諮詢建造服務的經驗，正著力在政府採購服務領域謀求收入規模和方式的突破。

同時，通過優化整合本集團旗下設計院、建設施工分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。

### **項目管理諮詢服務**

報告期內，本集團的諮詢管理服務業務所得營業額為人民幣9.0百萬元。經過1年多的團隊組建與磨合期，本集團諮詢管理事業部已經找到最為合適的商業模式與業務推廣模式。服務的成功案例廣泛受到相關政府、機構與合作企業的一致好評。

報告期內，本集團為合肥濱湖新區、武漢東湖高新區、延安高新區、長春北湖科技開發區、安慶高新區、重慶沙坪壩地區、東營經濟開發區等政府機構和企業提供諮詢管理服務，服務合同金額為人民幣965.4百萬元。截止目前，共簽訂12個項目的諮詢管理服務協議，業務涉足天津、合肥、洛陽、武漢、延安、長春、安慶、重慶、東營、溫州等10個城市。業務範圍涉及前期產業定位、項目策劃、規劃設計、招商運營等多個環節，為下一步拓展建造管理服務，產業園運營服務等延伸業務奠定了良好基礎。

## **產業園運營服務**

報告期內，本集團產業園運營服務營業額為人民幣175.6百萬元，與2016年同期相比上漲8.9%。本集團為進駐旗下產業園的企業提供多元化、一站式的運營服務，包括物業管理服務、區域供熱製冷服務、設施設備智能管理服務、孵化器與共享辦公服務、創投服務、不動產營銷代理、園區團體餐飲、酒店、人力資源及培訓等服務。從結構上看，物業管理服務收入佔比達到59.7%，區域供熱製冷服務佔8.4%，是目前產業園運營服務收入的主要來源。

## **物業管理服務**

報告期內，本集團的物業管理服務收入為人民幣104.9百萬元，與2016年同期相比增長11.8%，其中，為產業園項目提供的物業管理服務收入佔比45.1%，為本集團以外項目提供的物業管理服務收入佔比89.1%。報告期內，物業管理服務面積達1,111.5萬平方米，其中企業客戶服務面積佔比51.2%。

報告期內，本集團利用物聯網、BIM三維可視化技術、移動互聯網技術對既有物業管理模式進行改革，大大壓縮了人員成本，提高管理效率與客戶滿意度。

通過傳感器、物聯網和運營管理軟件、平台的綜合運用，本集團已經初步建立起智慧園區的管理模式。基於此種高效的、可視化管理模式廣闊的市場前景與旺盛的客戶需求，本集團將在未來3年，將該管理模式對外推廣。屆時，此項業務的營業收入預期將進入高速上漲通道。

## **區域供熱製冷服務**

報告期內，本集團的區域供熱供冷能源服務(DHC)營業收入為人民幣14.7百萬元。節能環保是關乎國計民生的國家戰略，本集團擁有自行開發的節能控制系統等29個相關節能專利。DHC節能環保技術、系統集成、運營管理能力位於市場的領先水準。目前業務主要位於武漢與合肥，未來將加快實現DHC能源服務業務由內生型向市場型的轉變，採取自主投資運營、代建運營、管理諮詢等多種方式加快發展，通過同區域內優勢企業的戰略合作，迅速佔領國內的DHC市場，成為中國DHC市場的領導者。

## **設施設備智能管理服務**

報告期內，本集團主打設施設備專業化運營的下屬公司深圳藍域智能科技有限公司實現營業收入為人民幣2.1百萬元。結合互聯網時代特徵，本集團採用了軟件先行的發展策略，2017年本集團計劃運用已經開發完成的軟件平台，以物業公司及開發商為主要客戶群進行市場拓展，包括軟件雲服務、管理輸出、股權合作等多種模式。同時借助軟件的研發能力，逐步進入智慧城市各類基礎設施的運維管理領域。

## **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8.4百萬元。

截至2017年6月30日，已在全國10個城市佈局20個創客星站點，包括武漢、青島、合肥、西安、北海、鄂州、黃石等城市，管理面積達到20萬平方米。其中武漢創意天地站點、青島國際海洋信息港站點和黃石站點被評為國家級孵化器。20個創客星站點中，10個位於武漢市，提供1萬個工位，平均出租率均在85%以上，累計服務團隊500家，其中進入A輪團隊15家，天使輪團隊8家，種子輪團隊4家。

## 創投服務

於2017年上半年，本集團控股子公司－武漢零度創業投資管理有限公司(「零度資本」)全面負責本集團OVU基金運作，以及對高科技產業與高回報創新創業項目的投資事宜。憑藉著中國電子信息產業集團有限公司及其附屬公司(「中國電子集團」)及本集團的產業背景和廣泛的資本市場資源，零度資本迅速發展，資產管理規模已達人民幣20億元。零度資本擁有在投資、融資、基金管理、項目投資等領域的高素質專業化團隊，其核心團隊在創業、企業運營、風險控制和投資管理方面具備豐富的經驗，對國內外市場有深入的瞭解。於2017年上半年，連同相關政府及其他投資機構發起設立多支基金，總規模超過人民幣17億元。截至2017年6月30日，本集團擬投資總金額約達人民幣3.7億元。

## 其他運營服務

此外，本集團還為客戶提供人力資源及培訓、園區金融、團體餐飲、公寓租賃、酒店、不動產代理、文體娛樂等十多項產業園運營服務業務，以及園區集體戶口服務、工商註冊服務工作、並多次舉辦相親會、聯歡會等園區活動。這些服務的開展受到了園區企業和工作人員的好評，增強客戶黏性。

## 產業投資

報告期內，本集團與北京友普信息技術有限公司共同投資組建橫琴中電友普雲數據有限公司(「中電友普」)，旨在為本集團正在佈局的健康醫療大數據、智慧園區、智慧城市業務在大數據與雲服務領域奠定更加堅實的產業技術基礎。

中電友普的核心技術人員為中國國家「千人計劃」特聘專家團隊成員，擁有跨區域IDC、ISP、IP-VPN運營資質，10餘項專利和軟件著作權，能夠在園區雲、混合雲和行業大數據領域，針對客戶複雜的應用場景，提供綜合的雲服務解決方案，滿足客戶在業務創新、轉型升級等時期在信息技術方面的規劃、部署、運營的一站式訴求。

## 未來展望

### 2017年下半年未來展望

#### 宏觀經濟環境

國際國內經濟整體處於緩慢復蘇中，本屆政府大力推進的供給側結構性改革，更加注重投資的有效性和發展的可持續性。各級政府以創新創業為主要抓手，正進一步加快新舊動能轉換和經濟結構轉型升級，旨在釋放更多的經濟活力，也為企業發展帶來新的機遇。

多家機構對中國2017年下半年經濟給出增速下行的預測。然而，本集團認為，以集成電路為基礎的硬件技術和以大數據、物聯網、雲計算為代表的軟件技術所推動的產業變革，顛覆著傳統的生產方式、生活方式和消費方式，使得一些行業受到衝擊，但有更多的擁有新技術、新產品、新服務、新模式的企業正在以更快的速度崛起。而且，各級各地政府對於雙創中發揮著主導作用，不論是高新技術產業還是高技術服務業，都獲得了前所未有的政策支持。

#### 集團策略

##### **積極參與中國電子集團層面的央地合作，主動對接地方產業升級需求**

本公司第一大股東中國電子集團是中央管理的國有重要骨幹企業，是中國最大的國有綜合性信息科技企業集團，在集成電路設計研發製造、平板顯示、大數據應用、軟件資訊服務領域，有豐富的產業資源，肩負著打造自主可控的信息安全產品等國家戰略使命，本公司將充分發揮主題產業園的開發運營經驗，緊密圍繞中國電子集團的優勢產業和重點佈局方向，聚焦集成電路、健康醫療大數據、智能製造、新型智慧城市和軍民融合等五大主題，協同中國電子集團旗下相關企業，抓住機遇，實現產業園和產業服務項目在更多區域的落地。

## **聯合戰略合作夥伴，在中國經濟最活躍區域取得實質性突破**

2017年4月，在收購整合橫琴中電友普雲數據有限公司基礎上，摘得珠海橫琴項目土地，實現了在港澳大灣區零的突破。2017年1月，我們與國內領先的城市綜合體開發運營企業卓越置業集團有限公司(「卓越集團」)達成協議，將中電科技打造成雙方的戰略合作平台，發揮我們在園區開發與運營方面的專業化服務能力以及卓越集團在城市商業辦公物業領域豐富的開發和運營經驗以及資金實力，共同開拓一二線城市市場機會。我們相信，與卓越集團及更多戰略夥伴的合作，將對我們現有業務形成良好補充，提高產業園區開發運營的效率。我們預計在一到兩年內，我們將在粵港澳大灣區其他區域、長三角經濟圈、京津冀區域、長江經濟城市帶等關鍵節點城市與區域取得實質性突破。

## **繼續加大對產業創新運營服務的投入與支持力度，打造產業互聯網生態圈**

智慧化、互聯網思維的產業服務與企業服務是大勢所趨。憑藉本集團已經搭建的產業投資平台與廣闊的企業客戶資源，未來，本集團將繼續加大在智慧園區、智慧城市、創業孵化、能源服務、企業服務上的投入與支援力度。本集團旨在打造更廣泛的產業互聯網生態圈，提升客戶滿意度與客戶黏性，真正實現開放、互聯、共用、共贏的格局。

## **創新融資模式，實施擴張型的財務政策，構建園區金融服務體系**

2017年，本集團將繼續在規模化融資和融資創新領域實現突破，通過多種融資方式以支持集團開發與運營業務發展，另一方面，通過對成長企業創新擔保有限公司的收購重組，積極推動園區互助保險的發起設立，並與一流機構組建戰略新興產業投資基金，構建對園區企業投、保、貸一體化的金融服務體系，更好地服務企業成長，更高效地整合產業資源。



## 財務回顧

### 收入

本集團的收入源自園區開發業務收入、建造管理服務收入及產業園運營服務收入。於報告期內，本集團的收入約為人民幣1,304.2百萬元，較2016年同期增長67%，主要基於以下理由：(1)客戶對於本集團所提供的產業園區定位、設計及建造水平的認可；(2)本集團針對客戶需求採取靈活適宜的招商策略；及(3)建造管理服務及產業園運營服務兼輕資產轉型戰略卓有成效，獲得政府、機構、企業等業主與市場廣泛認可。

下表載列本集團按經營分部劃分的收入：

	截至6月30日止年度			
	2017年		2016年	
	收入	佔總額%	收入	佔總額%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
園區開發	<b>984,850</b>	<b>75.5%</b>	545,149	69.8%
產業園物業銷售	<b>899,325</b>	<b>69.0%</b>	224,100	28.7%
配套住宅物業銷售	<b>31,840</b>	<b>2.4%</b>	283,999	36.4%
自持產業園物業租賃	<b>53,685</b>	<b>4.1%</b>	37,050	4.7%
建造管理服務	<b>143,734</b>	<b>11.0%</b>	74,338	9.5%
產業園運營服務	<b>175,646</b>	<b>13.5%</b>	161,256	20.7%
物業管理服務	<b>104,902</b>	<b>8.1%</b>	93,806	12.0%
區域供熱製冷服務	<b>14,712</b>	<b>1.1%</b>	13,372	1.7%
其他	<b>56,032</b>	<b>4.3%</b>	54,078	6.9%
總計	<b><u>1,304,230</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>780,743</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>

## 銷售成本

### 概覽

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)，(ii)建造服務成本(主要包括武漢麗島科技有限公司所提供裝飾及裝修服務的建築成本)，及(iii)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819.0百萬元，較2016年同期增加人民幣179.8百萬元，上升28.1%，主要由於本期交付的物業面積增加。

### 毛利及毛利率

於報告期內，本集團整體毛利為人民幣485.2百萬元，較2016年同期增加人民幣343.7百萬元。整體毛利率為37.2%，相比去年毛利率18.1%增加19.1%，主要由於合肥金融港項目及武漢創意天地項目毛利率較高，且佔收入比重較大。

### 其他收入及(虧損)／收益－淨額

於報告期內，本集團其他收入及(虧損)／收益－淨額為淨損失人民幣7.2百萬元，較2016年同期的人民幣130.1百萬元減少人民幣137.3百萬元。主要是(1)2016年同期確認了出售當時兩家附屬公司武漢金融港開發有限公司及武漢光谷節能科技園有限公司股權的收益；及(2)本期間出售合營企業廣西未來置業股權價格低於賬面值所致。

### 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41.0百萬元，較2016年同期減少人民幣3.9百萬元，主要由於本集團多個項目進入項目成熟期，減少了廣告投入。

## 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115.5百萬元，較2016年同期增加人民幣0.9百萬元，主要由於本集團較去年同期增加了多間附屬公司。

## 投資物業公允價值收益

於報告期內，本集團的投資物業公允價值收益為人民幣107.5百萬元，較2016年同期增加人民幣21.8百萬元，主要由於本集團本年新增的投資性物業面積增加。

## 所得稅開支

於報告期內，本集團所得稅開支為人民幣211.2百萬元，較2016年同期增加人民幣172.3百萬元，主要原因為：(i)上半年集團毛利率較高，導致中國土地增值稅開支增加人民幣81.8百萬元；(ii)中國企業所得稅開支增加人民幣64.3百萬元；及(iii)遞延稅項開支增加人民幣26.1百萬元。

## 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186.6百萬元，較2016年同期增加人民幣65.0百萬元。扣除來自投資性物業的除稅後公允價值收益，於2017年6月30日的核心利潤淨額為約人民幣137.3百萬元，與2016年同期的人民幣61.3百萬元比較增長124.1%。

## 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。

2017年上半年，本集團經營活動現金淨流入為人民幣122.7百萬元，主要是本集團銷售創意天地、光谷聯合科技城(鄂州)項目及青島光谷國際海洋信息港、合肥金融港等項目的現金流入。

2017年上半年，本集團來自融資活動的現金淨流出為人民幣165,000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。於2017年來自融資活動的現金流出主要與償還銀行及其他貸款、利息及其他借貸成本及繳付股息有關。

## 債項

本集團尚未償還債項總額由2016年12月31日的人民幣3,229.9百萬元增加人民幣36.2百萬元至2017年6月30日的人民幣3,266.1百萬元。

## 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18.4百萬元。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2017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662.3百萬元。

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2017年6月30日，本集團聘有4,970名全職僱員。於報告期間內，本集團的員工成本約為人民幣163.6百萬元。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。僱員薪酬待遇包括薪金及花紅。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18%至20%。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。

## 重大出售事項

於2017年1月25日，本公司及中電光谷聯合有限公司(前稱三A銀信投資有限公司)(作為賣方)與卓越集團及中電科技就有條件買賣中電科技的50%股權訂立股權轉讓協議，代價為人民幣350.0百萬元。

於2017年8月17日，該事項已經完成。交易完成後，中電科技將繼續作為本公司之附屬公司。

## 所得款項用途

茲提述本公司及中國電子集團控股有限公司(「**中電控股**」)發佈日期為2015年12月14日之聯合公告、本公司日期為2016年2月25日之通函(「**通函**」)以及本公司日期為2016年3月16日、2016年6月14日、2016年6月30日及2017年5月5日之公告，內容有關(其中包括)中電控股認購事項及配售(定義見通函)。

截至2017年6月30日，預期所得款項淨額之餘額合共為約人民幣288.5百萬元，將繼續用作本公司日期為2017年5月5日之公告所載之本集團之業務發展。中電控股認購事項及配售的所得款項已按照且將按照通函所披露的指定用途使用。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間內，本公司於聯交所回購合共33,304,000股股份，總代價為23,878,280港元。所有回購股份已於其後註銷<sup>(1)</sup>。

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)	
2017年6月	<u>33,304,000</u>	0.75	0.67	<u>23,878,280</u>
	<u>33,304,000</u>			<u>23,878,280</u>

除上文所披露者外，於截至2017年6月30日止六個月，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。

附註：

- (1) 於2017年6月22日、2017年6月23日、2017年6月27日、2017年6月28日、2017年6月29日、2017年6月30日、2017年7月3日、2017年7月4日、2017年7月5日、2017年7月6日、2017年7月7日、2017年7月10日、2017年7月11日、2017年7月12日、2017年7月13日及2017年7月14日，合共64,236,000股普通股已作回購，該等股份已於2017年7月26日被註銷。

## 企業管治

本公司認為，維持高水平的企業管治是開展有效管理及成功實現業務增長的基礎。本公司致力制定並維持健全的企業管治常規，以保障股東的權益，並提高本公司的企業價值、問責性和透明度。

本公司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。董事會將繼續檢討並於計及本集團整體情況後，考慮於適當時候將董事長與總裁的職務分開。

作為董事長，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，本公司已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。

於向所有董事作出具體查詢後確認，所有董事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，分別為梁民傑先生(獨立非執行董事)、王秋菊女士(非執行董事)及齊民先生(獨立非執行董事)。審核委員會已連同管理層審閱本集團所採納的會計準則及政策以及截至2017年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

## 股息

董事會不建議就報告期間派付任何中期股息。

## 刊發中期業績及2017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。2017年中期報告將於適當時候寄交本公司股東，並於本公司網站及聯交所網站刊登。

承董事會命  
中電光谷聯合控股有限公司  
董事長  
黃立平

中華人民共和國，武漢  
2017年8月17日

於本公告日期，本公司董事包括執行董事黃立平先生及胡斌先生；非執行董事蘆俊先生、張傑先生、王秋菊女士及向群雄先生；以及獨立非執行董事齊民先生、梁民傑先生及張樹勤女士。

\* 僅供識別