

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2018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2018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2017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。

本集團於報告期間的未經審核中期業績

中期合併損益表

截至2018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	
	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	4	751,299	1,304,230
銷售成本		(477,587)	(819,032)
毛利		273,712	485,198
其他收入及收益／(虧損)－淨額		54,960	(7,189)
銷售及分銷開支		(36,690)	(41,047)
行政開支		(118,954)	(115,478)
其他開支		(191)	(52)
投資物業公允價值變動前之經營利潤		172,837	321,432
投資物業公允價值收益	9	28,422	107,492
投資物業公允價值變動後之經營利潤		201,259	428,924
財務收入	5(a)	47,816	29,457
財務成本	5(a)	(85,396)	(49,418)
財務成本淨額		(37,580)	(19,961)
分佔聯營公司利潤	10	10,118	20,853
分佔合營企業利潤／(虧損)	10	10,556	(754)
除所得稅前利潤		184,353	429,062
所得稅開支	6	(70,375)	(211,179)
期間利潤		113,978	217,883
以下各方應佔利潤：			
－本公司擁有人		103,264	186,586
－非控股權益		10,714	31,297
期間利潤		113,978	217,883
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	8	1.34	2.38

中期合併全面收益表

截至2018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 2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
期間利潤	113,978	217,883
其他全面收益		
將不再重新分類至損益的項目：		
－重估物業、廠房及設備，除稅後	—	3,173
其後或會重新分類至損益的項目：		
－匯兌差額	(230,788)	(8,653)
期間其他全面虧損，除稅後	(230,788)	(5,480)
期間全面(虧損)／收益總額	(116,810)	212,403
以下應佔：		
－本公司擁有人	(127,524)	181,106
－非控股權益	10,714	31,297
期間全面(虧損)／收益總額	(116,810)	212,403

中期合併財務狀況表

於2018年6月30日－未經審核

(以人民幣列示)

	附註	於2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017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		355,550	354,267
投資物業	9	2,399,030	2,317,890
土地使用權		3,429	3,464
無形資產		6,663	6,297
於聯營公司的投資	10	1,345,079	1,267,909
於合營企業的投資	10	453,148	143,431
透過損益按公允價值列賬之金融資產		12,000	—
可供出售金融資產		—	12,000
貿易及其他應收款項	14	159,590	75,833
遞延所得稅資產		35,752	37,515
		<u>4,770,241</u>	<u>4,218,606</u>
流動資產			
開發中物業	11	2,434,554	1,969,272
持有待售竣工物業	12	2,362,934	2,296,780
存貨及訂約在建工程	13	44,485	308,844
貿易及其他應收款項	14	2,085,660	1,868,990
即期所得稅資產		14,892	11,132
透過損益按公允價值列賬之金融資產		152,017	—
可供出售金融資產		—	180,000
合約資產		334,739	—
原到期日超過三個月之銀行存款		45,534	72,228
受限制現金		356,261	308,628
現金及現金等價物		<u>1,556,049</u>	<u>2,133,597</u>
		<u>9,387,125</u>	<u>9,149,471</u>

		於2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
流動負債			
合約負債		487,167	—
貿易及其他應付款項	15	1,979,897	2,213,237
公司債券		73,728	26,368
銀行及其他借款		1,843,031	1,357,880
應付股息		128,866	—
即期所得稅負債		236,805	300,614
遞延收入之即期部分		5,084	5,565
		<u>4,754,578</u>	<u>3,903,664</u>
流動資產淨值		<u>4,632,547</u>	<u>5,245,807</u>
資產總值減流動負債		<u>9,402,788</u>	<u>9,464,413</u>
非流動負債			
公司債券		1,379,278	1,372,780
銀行及其他借款		1,162,709	911,623
遞延所得稅負債		262,379	269,184
遞延收入之非即期部分		45,752	50,081
		<u>2,850,118</u>	<u>2,603,668</u>
資產淨值		<u>6,552,670</u>	<u>6,860,745</u>
權益			
股本	16	628,735	634,716
庫存股	16	(126,973)	(122,469)
儲備		3,016,386	3,390,702
保留利潤		2,164,014	2,100,562
		<u>5,682,162</u>	<u>6,003,511</u>
本公司擁有人應佔權益總額		<u>870,508</u>	<u>857,234</u>
非控股權益			
權益總額		<u>6,552,670</u>	<u>6,860,745</u>
權益總額及非流動負債		<u>9,402,788</u>	<u>9,464,413</u>

未經審核中期財務報告附註

(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。

本公司的股份於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。

中期財務資料於2018年8月23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香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文(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)編製。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2017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2017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，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

多項新訂及經修訂準則適用於本報告期間，且本集團因採納以下準則已變更其會計政策及作出追溯調整：

- 國際財務報告準則第9號「金融工具」，及
- 國際財務報告準則第15號「來自客戶合同的收入」。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號全面獲採納而毋須重列可資比較資料。因此，採納新訂準則產生的重新分類及調整並無於2017年12月31日的經重列資產負債表中反映，惟於2018年1月1日的期初資產負債表中確認。

下表列示就各單獨項目確認的調整。

財務狀況表	2017年 12月31日 按原先呈列 人民幣千元	國際財務 報告準則 第9號之影響 人民幣千元	國際財務 報告準則 第15號之影響 人民幣千元	2018年 1月1日 經重列 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	354,267	—	—	354,267
投資物業	2,317,890	—	—	2,317,890
土地使用權	6,297	—	—	6,297
無形資產	3,464	—	—	3,464
於聯營公司的投資	1,267,909	—	—	1,267,909
於合營企業的投資	143,431	—	—	143,431
透過損益按公允價值計量之金融資產	—	12,000	—	12,000
可供出售金融資產	12,000	(12,000)	—	—
貿易及其他應收款項	75,833	—	—	75,833
遞延所得稅資產	37,515	13,064	—	50,579
	<u>4,218,606</u>	<u>13,064</u>	<u>—</u>	<u>4,231,670</u>
流動資產				
開發中物業	1,969,272	—	(26,710)	1,942,562
持有待售竣工物業	2,296,780	—	—	2,296,780
存貨及訂約在建工程	308,844	—	(275,694)	33,150
貿易及其他應收款項	1,868,990	(47,503)	—	1,821,487
即期所得稅資產	11,132	—	—	11,132
透過損益按公允價值計量之金融資產	—	180,000	—	180,000
合約資產	—	(15,339)	286,816	271,477
可供出售金融資產	180,000	(180,000)	—	—
原到期日超過三個月之銀行存款	72,228	—	—	72,228
受限制現金	308,628	—	—	308,628
現金及現金等價物	<u>2,133,597</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,133,597</u>
	<u>9,149,471</u>	<u>(62,842)</u>	<u>(15,588)</u>	<u>9,071,041</u>

財務狀況表	2017年 12月31日 按原先呈列 人民幣千元	國際財務 報告準則 第9號之影響 人民幣千元	國際財務 報告準則 第15號之影響 人民幣千元	2018年 1月1日 經重列 人民幣千元
流動負債				
合約負債	—	—	235,694	235,694
貿易及其他應付款項	2,213,237	—	(266,138)	1,947,099
公司債券	26,368	—	—	26,368
銀行及其他借款	1,357,880	—	—	1,357,880
即期所得稅負債	300,614	—	2,016	302,630
遞延收入之即期部分	5,565	—	—	5,565
	<u>3,903,664</u>	<u>—</u>	<u>(28,428)</u>	<u>3,875,236</u>
非流動負債				
公司債券	1,372,780	—	—	1,372,780
銀行及其他借款	911,623	—	—	911,623
遞延所得稅負債	269,184	—	3,210	272,394
遞延收入之非即期部分	50,081	—	—	50,081
	<u>2,603,668</u>	<u>—</u>	<u>3,210</u>	<u>2,606,878</u>
資產淨值	<u>6,860,745</u>	<u>(49,778)</u>	<u>9,630</u>	<u>6,820,597</u>
權益				
股本	634,716	—	—	634,716
庫存股	(122,469)	—	—	(122,469)
儲備	3,390,702	—	—	3,390,702
保留利潤	2,100,562	(47,147)	7,335	2,060,750
本公司擁有人應佔權益總額	6,003,511	(47,147)	7,335	5,963,699
非控股權益	857,234	(2,631)	2,295	856,898
權益總額	<u>6,860,745</u>	<u>(49,778)</u>	<u>9,630</u>	<u>6,820,597</u>

其他準則並未對本集團會計政策造成任何影響，亦無須作出追溯調整。

- (b) 以下為已頒佈及於2018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16號	租賃	2019年1月1日
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 營企業之間的資產銷售 或注資	待定

國際財務報告準則第16號已於2016年1月頒佈。其將導致絕大部分租賃於財務狀況表確認，原因為經營租賃與融資租賃之間的差異已消除。根據新訂準則，資產(租賃項目之使用權)及支付租金之金融負債均獲確認。唯一例外情況為短期低價值之租賃。出租人之會計處理將不會出現重大變動。該準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。於報告日期，本集團(作為承租人)擁有人民幣4,127,000元之不可撤銷經營租賃承擔。然而，本集團尚未釐定該等承擔在何種程度上將導致就未來付款確認資產及負債以及其將如何影響本集團的溢利及現金流量分類。部分承擔可能涉及短期低價值租賃之例外情況，而部分承擔則可能與將不符合資格作為國際財務報告準則第16號項下租賃之安排有關。該準則將於2019年1月1日或之後開始之年度報告期間內的首個中期期間強制生效。本集團不擬於生效日期前採納該準則。

本集團已開始評估其他新訂或經修訂準則、詮釋及修訂之影響，當中若干新訂或經修訂準則、詮釋及修訂與本集團的運營有關。根據本公司董事作出的初步評估，預計當該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂生效時，並不會對本集團的財務表現及狀況造成重大影響。

4 分部資料

本集團按業務線(產品和服務)管理其業務。於過往年度，本集團識別出四個分部，即產業園空間服務、產業園運營服務、設計與建造服務及產業投資。2018年上半年，為了更好地配合本集團的業務策略，本集團將設計與建造服務分部及產業園運營服務分部合併，即本集團的綜合產業園運營業務。由於上述變動，已重列截至2017年6月30日止六個月的分部資料以供比較。

於2018年6月30日，本集團擁有以下三個分部：

- 產業園空間服務：此分部開發及出售產業園及配套住宅物業。其亦包括租賃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。
- 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%，故於2018年6月30日其並非可呈報分部。

- 產業園運營服務：此分部為產業園提供設計與建造服務、物業管理服務、能源服務、融資服務及其他服務。

(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2018年6月30日止六個月

	產業園 空間服務 人民幣千元	產業園 運營服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入	311,082	565,192	876,274
分部間收入	(1,308)	(123,667)	(124,975)
來自外部客戶的收入	<u>309,774</u>	<u>441,525</u>	<u>751,299</u>
分部業績	<u>163,892</u>	<u>33,123</u>	<u>197,015</u>
折舊及攤銷	<u>(10,376)</u>	<u>(13,802)</u>	<u>(24,178)</u>

截至2017年6月30日止六個月

	產業園 空間服務 人民幣千元	產業園 運營服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入	990,432	401,665	1,392,097
分部間收入	<u>(5,582)</u>	<u>(82,285)</u>	<u>(87,867)</u>
來自外部客戶的收入	<u>984,850</u>	<u>319,380</u>	<u>1,304,230</u>
分部業績	<u>316,248</u>	<u>22,595</u>	<u>338,843</u>
折舊及攤銷	<u>(9,376)</u>	<u>(8,035)</u>	<u>(17,411)</u>

(b) 分部收入與損益的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入		
分部收入	876,274	1,392,097
分部間收入抵銷	<u>(124,975)</u>	<u>(87,867)</u>
收入	<u>751,299</u>	<u>1,304,230</u>
利潤		
來自本集團外部客戶的分部利潤	197,015	338,843
投資物業公允價值收益	28,422	107,492
分佔聯營公司利潤	10,118	20,853
分佔合營企業利潤／(虧損)	10,556	(754)
財務收入	47,816	29,457
財務成本	(85,396)	(49,418)
折舊及攤銷	(24,178)	(17,411)
所得稅開支	<u>(70,375)</u>	<u>(211,179)</u>
期間利潤	<u>113,978</u>	<u>217,883</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	
		2018年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元
(a) 財務收入／(成本)：			
財務收入：			
利息收入	20,992	11,238	
向聯營公司作出委託貸款之利息收入	14,843	16,504	
來自可供出售金融資產的收入	1,241	1,715	
匯兌收益淨額	10,740	—	
小計	47,816	29,457	
財務成本：			
利息開支	(137,773)	(65,687)	
資本化利息開支	52,377	16,271	
匯兌虧損淨額	(85,396)	(49,416)	
小計	85,396	(49,418)	
財務成本淨額	(37,580)	(19,961)	
		截至6月30日止六個月	
		2018年	2017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	193,747	152,620	
向界定供款退休計劃供款	12,918	10,991	
	206,665	163,611	

截至6月30日止六個月	
2018年	2017年
人民幣千元	人民幣千元

(c) 其他項目：

折舊	23,332	17,012
攤銷	846	399
已售物業成本	111,905	546,859
建造及已售貨品成本	143,660	131,548
來自投資物業的租金收入	(71,533)	(54,777)
出售附屬公司收益	—	(8,118)
經營租賃費用	2,547	382

6 所得稅開支

截至6月30日止六個月	
2018年	2017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))	24,765	91,036
中國土地增值稅(「土地增值稅」)(附註(iii))	33,541	86,770
預扣稅(附註(iv))	4,243	—
	<u>62,549</u>	<u>177,806</u>

遞延所得稅

	<u>7,826</u>	<u>33,373</u>
	<u>70,375</u>	<u>211,179</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2017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。

(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%的預扣稅稅率減免。於截至2018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，惟由於內部重組將分派予其海外控股公司合共達人民幣84,850,000元的保留盈利及致使預扣稅人民幣4,242,500元除外，董事認為中國附屬公司於2018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

董事會不建議派發截至2018年6月30日止六個月之任何中期股息。

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103,264,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣186,586,000元)計算。截至2018年6月30日止六個月之普通股(不包括庫存股)加權平均數為約7,689,078,541股(截至2017年6月30日止六個月：7,846,779,270股)。

(b) 每股攤薄盈利

於截至2018年6月30日止六個月及截至2017年6月30日止六個月內並無潛在攤薄普通股，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1年至20年的初步不可撤銷租期。

於2018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DTZ Cushman & Wakefield (「DTZ」)重新估值。該估值由DTZ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，DTZ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2018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28,422,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣107,492,000元)及有關遞延稅項人民幣7,105,500元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣26,873,000元)。

於2018年6月30日，本集團賬面值為人民幣320,120,000元(2017年12月31日：人民幣1,553,500,000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／合營企業之投資

於聯營公司之投資

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
期初	1,267,909	444,715
轉撥自於附屬公司之投資	—	85,510
其他添置	37,102	592,380
分佔聯營公司之除稅後利潤	10,118	20,853
視作部份出售之收益	29,950	29,474
	<u>1,345,079</u>	<u>1,172,932</u>
期末		

於合營企業之投資

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
期初	143,431	168,153
添置	333,018	25,500
削減資本	(21,260)	—
已收股息	(4,903)	—
轉撥至一間附屬公司	(7,694)	—
其他出售	—	(131,423)
分佔合營企業之除稅後利潤／(虧損)	10,556	(754)
	<u>453,148</u>	<u>61,476</u>
期末		

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2018年 6月30日 人民幣千元	於2017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>1,478,958</u>	<u>699,427</u>
預期將於超過一年後收回 待售開發中物業	<u>955,596</u>	<u>1,269,845</u>
	<u><u>2,434,554</u></u>	<u><u>1,969,272</u></u>

(b) 計入開發中物業的租賃土地賬面值分析如下：

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
於中國，租期為40年或以上	<u><u>1,120,249</u></u>	<u><u>841,667</u></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2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
應收客戶合同工程款項總額	—	275,694
在建工程	12,113	9,813
成品	30,780	21,994
原材料	<u>1,592</u>	<u>1,343</u>
	<u><u>44,485</u></u>	<u><u>308,844</u></u>

14 貿易及其他應收款項

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
即期部分		
貿易應收款項(附註(i))	495,964	536,464
應收票據	16,869	9,555
應收關聯方款項	78,589	80,970
按金	261,302	189,998
建築成本及原材料的預付款項	159,545	100,153
出售收購若干股權預付款項之應收代價	219,621	131,628
借予關聯方的貸款	131,509	165,866
借予第三方的貸款	603,470	308,070
預付營業稅及其他稅項	81,796	31,201
向一間聯營公司作出委託貸款之應收利息	3,112	6,423
其他	77,430	308,662
減：虧損準備撥備	(43,547)	—
	2,085,660	1,868,990
非即期部分		
收購物業的預付款項	—	58,300
貿易應收款項	15,506	17,533
借予第三方的貸款	146,278	—
減：虧損準備撥備	(2,194)	—
	159,590	75,833
總計	2,245,250	1,944,823

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2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
1個月內	119,539	147,354
1至3個月	94,085	68,831
3至6個月	103,226	22,929
超過6個月	195,983	306,905
	<u>512,833</u>	<u>546,019</u>

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。

15 貿易及其他應付款項

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
應付賬款及應付票據	981,590	1,074,880
預收款項	—	266,138
應付第三方貸款	506,025	207,669
應付關聯方貸款	40,000	100,000
應付關聯方款項	45,747	71,895
應付建築擔保按金	93,679	67,859
應計工資	11,471	37,374
應付利息	12,638	5,932
其他應付款項及應計費用	288,747	381,490
總計	<u>1,979,897</u>	<u>2,213,237</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2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
1個月內	78,842	513,531
1至12個月	533,414	154,698
超過12個月	369,334	406,651
	<u>981,590</u>	<u>1,074,880</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2018年6月30日			於2017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	7,713,324	634,716	(122,469)	8,000,000	658,680	(110,105)
就註銷而回購之股份附註(a)	-	-	(43,699)	-	-	(189,695)
已註銷股份附註(a)	<u>(70,952)</u>	<u>(5,981)</u>	<u>39,165</u>	<u>(286,676)</u>	<u>(23,964)</u>	<u>177,331</u>
於年／期末	<u>7,642,372</u>	<u>628,735</u>	<u>126,973</u>	<u>7,713,324</u>	<u>634,716</u>	<u>(122,469)</u>

附註：

- (a) 於截至2018年6月30日止期間內，本公司回購合共81,868,000股股份作註銷用途，總代價為53,601,440港元（相當於人民幣43,669,000元）。於2018年1月10日及2018年5月29日，本公司分別註銷13,244,000股股份及57,708,000股股份。隨後於2018年7月19日，本公司再註銷剩餘的24,160,000股庫存股。

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2018年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料進行審閱。

2018年上半年度摘要

- 截至2018年6月30日，本集團產業園運營服務收入為人民幣441.5百萬元，與2017年同期相比增長38.2%，佔營業額的58.8%，2017年同期產業園運營服務佔營業額比重為24.5%。

截至2018年6月30日，本集團錄得營業額人民幣751.3百萬元，與2017年同期相比下降42.4%，主要因為本集團上半年產業園銷售模式的調整引起。

- 截至2018年6月30日，本集團毛利率為36.4%，與2017年同期的綜合毛利率37.2%略有下降。

截至2018年6月30日，本集團實現溢利人民幣114.0百萬元，較2017年同期下降47.7%，其中核心利潤淨額(扣除來自投資性物業的除稅後公允價值收益)為約人民幣92.7百萬元，與2017年同期比較下降32.5%。

- 本集團實現物業銷售簽約金額人民幣771.5百萬元，較2017年同期下降32.3%；銷售簽約面積約12.0萬平方米，較2017年同期下降27.7%。

業務回顧

截至2018年6月30日，本集團在武漢、青島、合肥、瀋陽、西安、成都、上海、天津、深圳、重慶、溫州、北海、鄂州、黃石、黃岡、澄邁(海南)、東營、洛陽、長沙、咸陽等30餘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。本集團按照業務線(產品及服務)管理其業務。於2018年6月30日，本集團擁有以下三個分部：(i)產業園空間服務業務(包括產業園空間銷售及租賃服務)；(ii)產業投資(與

各主題園區產業相關的股權投資業務)；(iii)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、智慧園區服務、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、不動產營銷代理、公寓租賃、文體娛樂等服務)。

按經營分部劃分的收入

	截至6月30日止期間			
	2018年		2017年	
	收入	佔總額%	收入	佔總額%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
產業園空間服務	309,774	41.2%	984,850	75.5%
產業園銷售	236,378	31.5%	899,325	69.0%
產業園區租賃	68,793	9.2%	53,686	4.1%
配套住宅銷售	4,603	0.5%	31,840	2.4%
產業園運營服務	441,525	58.8%	319,380	24.5%
設計與建造服務	174,289	23.2%	143,734	11.0%
物業管理服務	139,586	18.6%	104,901	8.1%
能源服務	21,263	2.8%	16,139	1.2%
其他	106,387	14.2%	54,606	4.2%
總計	<u>751,299</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,304,230</u>	<u>100.0%</u>

產業園空間服務

本集團2018年上半年產業園空間服務收入為人民幣309.8百萬元，較2017年同期下降68.5%。其中，產業園物業銷售收入人民幣236.4百萬元，較2017年同期下降73.7%，結轉收入面積3.4萬平方米，較2017年同期下降73.6%。產業園區租賃收入人民幣68.8百萬元，較2017年同期增長28.1%，租賃面積27.2萬平方米，出租率達到80%以上。配套住宅銷售收入人民幣4.6百萬元，較2017年同期有所下降，主要由於配套住宅物業已基本銷售完畢。

截至2018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	收入 (人民幣千元)	2018年		收入 (人民幣千元)	2017年	
		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)		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)
華中區域	170,874	23,623	7,233	404,960	53,809	7,526
北方區域	5,443	1,951	2,790	21,738	7,557	2,877
青島公司	30,116	4,307	6,992	30,669	4,909	6,248
合肥公司	34,548	4,432	7,795	473,798	63,032	7,517
合計	<u>240,981</u>	<u>34,313</u>	<u>7,023</u>	<u>931,165</u>	<u>129,307</u>	<u>7,201</u>

產業園銷售情況

2018年上半年，本集團自有產業園銷售收入主要來自於華中區域、北方區域、青島、合肥，其中位於華中區域的項目實現銷售收入為人民幣170.9百萬元，佔產業園銷售收入的70.9%，位於北方區域的項目實現銷售收入為人民幣5.4百萬元，佔產業園銷售收入的2.3%，位於青島的項目實現銷售收入為人民幣30.1百萬元，佔產業園銷售收入的12.5%。位於合肥的項目實現銷售收入為人民幣34.5百萬元，佔產業園銷售收入的14.3%。

報告期內產業園銷售收入的減少，主要由於2018年上半年合肥、溫州、瀋陽、成都和長沙等項目尚處於在建或擬建狀態，尚不能確認收入、簽約和結轉收入主要集中在2018年下半年。

產業園銷售項目概覽

截至2018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)	
	2018年	2017年	2018年	2017年
華中區域	197,604	442,465	20,992	69,583
北方區域	84,273	34,675	23,189	11,517
南方區域	84,809	—	23,552	—
青島公司	265,394	149,831	37,106	23,073
合肥公司	139,383	512,137	15,245	61,769
合計	771,463	1,139,108	120,084	165,942

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18.7萬平方米，新竣工面積合計8.4萬平方米。在建面積於2018年6月30日止合計共約73.0萬平方米。

土地儲備

報告期內，本集團在武漢、上海、青島、長沙、成都、合肥、瀋陽、西安、溫州、北海、鄂州、黃石、黃岡、澄邁(海南)、珠海、寧波等16個城市擁有優質土地儲備約638.8萬平方米。

土地儲備表

截至2018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%	28,465
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%	194,185
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%	199,438
6	麗島2046	武漢	湖北省武漢市雄楚大道175號	住宅	100%	2,497
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%	321,185
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%	116,627
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%	102,021
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%	3,438
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%	92,754

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)
14	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%	321,320
15	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%	181,141
16	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%	16,077
17	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%	469,625
18	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%	167,651
19	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%	369,027
20	長沙中電軟 件園	長沙	高新區岳麓大道	工業	100%	457,830
21	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
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	商服	100%	54,563
23	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%	1,422,200
24	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
25	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%	871,493
26	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	15%	413,513
合計						<u>6,387,885</u>

產業園區租賃

報告期內，產業園區租賃收入為人民幣68.8百萬元，較2017年同期增長28.1%，自持優質物業的面積達到27.2萬平方米，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。

產業投資

2018年上半年，本集團協同廈門金圓投資集團有限公司、中金啟融(廈門)股權投資基金合夥企業(有限合夥)等公司組建了中電中金(廈門)智慧產業股權投資基金(「**中電中金基金**」)，這對我們產業園區的新發展戰略會產生深遠影響。中電中金基金是中電和中金資本為目標行業建立的獨特投資平台，總規模達50億元人民幣，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組合。中電中金基金擁有獨立的投資委員會和決策程式，專業的管理團隊具有卓越的產業和投資背景以及市場化的激勵機制。中電中金基金將利用基金管理團隊的行業資源和中電作為央企的獨特優勢，通過各種有效支持去實現被投公司的業務擴張和中國市場滲透。同時，利用中國電子龐大的上市公司網路，產生協同效應，搶佔資本市場上游。

武漢慧聯無限科技有限公司(「**慧聯無限**」)是國內首家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，是國內首批從事基於LoRa的LPWAN核心產品研發的企業，在LPWAN方面形成了擁有自主知識產權的從端到端組網的全套網關產品，這些開道產品經過中國國家無線電委員會准入備案，符合無線電通訊標準，並獲得了90多項發明專利或軟件著作權，目前已被園區物聯網、安防、能源、家居等10餘個行業，70個項目所採用。公司業務目前聚焦在公安智慧平安社區、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，2018年上半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8.3億元，是國內廣域物聯網行業的領軍企業之一，有望在未來2到3年成長為獨角獸企業。

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。華大北斗的導航定位芯片採用射頻基帶一體化設計，是國內首顆進入國際排名前十位的專業導航定位芯片產品，同時在國內獲得集成電路及導航定位行業頒發的多項大獎。截止2018年6月30日，華大北斗實現營業收入人民幣8.7百萬元，較2017年同期增長37.7%。目前，華大北斗已與多家投資機構溝通，估值增長形勢喜人。

瑞章科技有限公司是物聯網信息技術與行業應用解決方案供應商，總部位於上海，擁有全球領先的RFID產品性能研發中心和測試中心，自主開發產品涵蓋芯片、標籤、天線、讀寫器、手持設備、集成電路、中間件、雲平台、大數據等全系列物聯網核心產品，主營有任務集中在智能零售、智能物流、智能製造、智能安防與智能圖書五個領域。

橫琴中電友普雲數據有限公司是創新性的電子科技基礎設施服務供應商，提供HIT、IDC託管運維、託管帶寬、私有雲管理與公有雲服務，在細分行業電子商務、互聯網+智能製造及指靜脈識別3大領域提供專業解決方案，其推動的「信息特區」也進入新的發展機遇期。

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441.5百萬元，與2017年同期相比上漲38.2%。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，包括設計與建造服務(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)、物業管理服務、能源服務、智慧園區服務、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、不動產營銷代理、公寓租賃、文件娛樂等服務。從結構上看，設計與建造服務及物業管理服務收入佔比達到71.1%，是目前產業園運營服務收入的主要來源。

設計與建造服務

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。本集團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建造諮詢服務的經驗，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。

報告期內，設計與建造服務收入為人民幣162.5百萬元，較2017年同期增長21.3%。

項目管理諮詢服務

2018年按照本集團「產業資源共享平台」建設的總體思路，諮詢管理業務在整合戰略資源和構建產業生態體系的基礎上，進行了更多的聯動拓展，朝著全方位、可持續、創新性的角度發展。協助中國電子積極開展在銀川的戰略產業合作；與中國中電國際信息服務有限公司合作共同拓展在珠海、自貢等地的產業創新合作；與慧聯無限及智慧園區事業部，在瀘州等地開展產業及智慧園區的相關業務；在重慶，諮詢業務推動集團成立首個科技產業發展公司，加強政企聯動，持續助推當地產業創新發展；在莆田，諮詢業務自我賦能，提供策劃、規劃雙向思路，踐行集團多規合一的方針。作為本集團輕資產部門，2018年諮詢管理業務將秉持產業資源共享平台理念，繼續協同集團產業園區開發、運營業務的快速發展。

報告期內，本集團諮詢業務收入超過人民幣11.7百萬元，較2017年同期增長30.0%。

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139.6百萬元，與2017年同期相比增長33.1%，其中，為產業園項目提供的物業管理服務收入佔比48.0%，為本集團以外項目提供的物業管理服務收入佔比16.0%。報告期內，物業管理服務面積達1,782.3萬平方米，其中企業客戶服務面積佔比54.9%。

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。

能源服務

報告期內，本集團的能源服務(DHC)收入為人民幣21.3百萬元。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「DHC業務為核心，機電工程、EMC、特種管業、智能自控業務為要點」的生態業務體系，為未來戰略發展完成了謀劃佈局。截至2018年6月，中電節能擁有自行開發的節能控制系統等24個實用新型，9個發明專利，4個軟件著作權。

目前中電節能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。

智慧園區服務

報告期內，本集團以智慧園區建設為核心的產業生態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，以新型智慧城市建設為總體目標，積極構建「智能園區系統」，形成了基於低功耗廣域物聯網、北斗導航定位晶片、超高頻RFID、室內地圖、無源開關、智能控制、雲計算等核心技術的物聯網產業生態體系，結合麗島物業、麗島科技、藍域智能、全派生活等線下服務資源，初步形成了具有核心競爭力的產業園區運營體系，實現了建築空間與資料空間並行的雙空間園區服務體系。

藍域智能自成立以來，積極構思商業模式與構建業務單元。2018年，藍域智能通過優化技術服務，不斷驗證各項業務單元工作能力，為市場化輸出設施設備線下一體化運營服務做準備。

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9.3百萬元。

截至2018年6月30日，已在全國12個城市佈局26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31.9萬平方米。其中武漢創意天地、青島國際海洋信息港、北部灣信息港、合肥、延安高新眾創、信陽高新技術產業開發區創業服務中心和黃石7個站點被評為國家級眾創空間；北海電子產業園、延安高新眾創、海南生態軟件園、信陽高新技術產業開發區創業服務中心4個站點被評為國家級孵化器。26個創客星站點中，14個位於武漢市，提供1萬餘個工位，平均出租率均在85%以上，累計服務團隊600餘家。

園區金融服務

截止2018年6月30日，本集團控股子公司－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OVU基金運作，零度資本快速發展，明晰了智慧城市、智慧製造、醫療大數據、軍民融合、集成電路和文創娛樂六個投資方向，資產管理規模已達人民幣40億元，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。截止2018年6月30日，連同相關政府及其他機構發起設立多支基金，總規模超過人民幣38億元。截止2018年6月30日，本集團發起並組織第三期「**億隻獨SHOW**」創業大賽、協同中國電子承辦了中電合作夥伴大會、中電i+創新創意大賽，為創業孵化服務積累了豐富的資源，廣泛提高本集團在創業孵化服務領域的行業地位與知名度。截至2018年6月30日，本集團已與慧聯無限、武漢北大高科軟件股份有限公司、華大北斗等24家公司簽訂投資協議，協議總金額達人民幣1.6億元。

本集團控股子公司－成長信用擔保公司，搭建起了以擔保業務為核心，以商業保理、融資租賃為補充，以中小企業融資性擔保為主業、以產業園區金融服務為特色的園區金融服務平台。2018年上半年新增放款業務14筆、規模達人民幣184.8百萬元，實現人民幣收入9.8百萬元。

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7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。全派餐飲在不斷夯實基礎的前提下，勇於開拓市場，目前市場項目已達24個，其中報告期內新增5個項目。2018年上半年實現產值人民幣38.4百萬元，實現收入人民幣18.7百萬元。

其他產業園運營服務

此外，本集團還為客戶提供公寓租賃、不動產代理、文體娛樂等十多項園區運營服務業務，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，增強了客戶黏性。

未來展望

2018年下半年未來展望

宏觀經濟環境

2018年是全面貫徹落實黨的十九大精神的開局之年，供給側結構性改革穩步推進，創新驅動和新舊動能轉換的國家戰略正逐漸發揮作用，中國經濟在新常態下保持穩中向好發展態勢。

本集團認為，雖然國內經濟受宏觀經濟形勢整體偏弱和中美貿易爭端不確定性因素等影響，但穩中向好的積極因素也在不斷增加，為企業發展帶來了更多的機遇。在壓縮產能、解決過剩的同時，生產裝備水平提升，特別是智能化應用，將會成為重要的經濟增長點；深化改革將推動城市治理現代化，重組社會組織系統，將是以物聯網和智能化應用為核心的產業生態圈重要發展機遇，也為產業園區諮詢業務帶來新的需求。

集團策略

著力抓好體系化業務協同

「沒有高水平協同，就沒有高質量的發展」，本集團將繼續貫徹協同發展戰略，注重協同發展質量，充分發揮產業園區的載體和平台作用，深化和推動與中國電子及體系內其他公司間的合作，打破壁壘，整合現有各種資源優勢，包括中國電子和集團內部資源、各種渠道戰略合作資源和各種形式的股權投資資源，並有效運用這種複合型的綜合優勢，以多種方式提高企業價值。

推動產業園區空間服務業務升級再上新台階

2018年下半年，本集團將加大對各城市開發公司因地制宜的支持，鼓勵各公司結合目前已經取得良好成果，把握機遇，借力已經形成的品牌影響力，不斷擴大園區開發運營優勢，加快經營節奏，在產業園空間服務業務上爆發新的能量、實現年度收入同比增長。同時本集團將充分利用軍民融合的大戰略背景、以及與中國電子協同發展機遇，尋找和捕捉更多的商業機會，實現新的城市佈局。

讓園區智能化成為實現高質量發展的新引擎

2018年下半年，我們要繼續以國家發展和改革委員會認定第一批共享經濟示範平台為契機，強化平台思維，明確增效目標，落實平台建設計劃，牢牢把握應用導向，以用戶體驗為核心，協同公司資源穩定推進，依託CEC集團城市治理現代化的戰略佈局，多渠道、多方式加快園區智能系統推廣。

注重諮詢服務質量，發揮諮詢業務的帶頭作用

諮詢業務事關城市發展戰略和功能規劃佈局，使命神聖、責任重大。本集團將以多年專業積累的成功經驗為基礎，與時俱進、完善方法論體系，切實履行合同義務，創造品牌價值。從準確把握國家建設現代化經濟體系的戰略目標和高質量發展基本方針入手，有針對性地幫助地方形成創新引領的新型產業體系。

在諮詢業務的基礎上推進園區運營業務合作，充分發揮集團多種專業能力優勢，帶動智慧園區、區域能源、共享辦公、創業投資、設計及工程等有關產業資源協同發展，開創長尾運營新模式。

財務回顧

收入

於報告期內，本集團的收入約為人民幣751.3百萬元，與2017年同期相比下降42.4%。

下表載列本集團按經營分部劃分的收入：

	截至6月30日止年度			
	2018年 收入 (人民幣千元)	佔總額%	2017年 收入 (人民幣千元)	佔總額%
產業園空間服務	309,774	41.2%	984,850	75.5%
產業園銷售	236,378	31.5%	899,325	69.0%
產業園區租賃	68,793	9.2%	53,686	4.1%
配套住宅銷售	4,603	0.5%	31,840	2.4%
產業園運營服務	441,525	58.8%	319,380	24.5%
設計與建造服務	174,289	23.2%	143,734	11.0%
物業管理服務	139,586	18.6%	104,901	8.1%
能源服務	21,263	2.8%	16,139	1.2%
其他	106,387	14.2%	54,606	4.2%
總計	<u>751,299</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,304,230</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477.6百萬元，較2017年同期減少人民幣341.4百萬元，下降41.7%，主要由於本期交付的物業面積減少。

毛利及毛利率

於報告期內，本集團整體毛利為人民幣273.7百萬元，較2017年同期減少人民幣211.5百萬元。整體毛利率為36.4%，相比2017年同期毛利率37.2%下降0.8%，主要由於合肥金融港項目及武漢創意天地項目毛利率相對較高，本期這兩個項目相比2017年同期佔收入比重降低。

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55.0百萬元，較2017年同期的淨損失人民幣7.2百萬元增加人民幣62.2百萬元。主要是(i)本期青島出售投資性物業的收益；及(ii)本期慧聯無限進行新一輪股權融資，本集團持有的股權比例被動稀釋所產生的收益所致。

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36.7百萬元，較2017年同期減少人民幣4.3百萬元，主要由於本期本集團多個項目處於在建或擬建狀態，廣告投入發生較少所致。

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119.0百萬元，較2017年同期增加人民幣3.5百萬元，主要是本期集團較2017年同期增加了多間附屬公司。

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28.4百萬元，較2017年同期減少人民幣79.1百萬元，主要由於(i)本集團本期新增的投資性物業面積相比去年同期減少；及(ii)本期青島出售投資性物業導致公允價值變動轉出。

所得稅開支

於報告期內，本集團所得稅開支為人民幣70.4百萬元，較2017年同期減少人民幣140.8百萬元，主要原因為：(i)上半年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53.2百萬元；(ii)中國企業所得稅開支減少人民幣66.3百萬元；(iii)遞延稅項開支減少人民幣25.5百萬元；及(iv)預扣稅增加人民幣4.2百萬元。

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103.3百萬元，較2017年同期減少人民幣83.3百萬元。扣除來自投資性物業的除稅後公允價值收益，於2018年6月30日的核心利潤淨額為約人民幣92.7百萬元，與2017年同期的人民幣137.3百萬元比較降低32.5%。

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。

2018年上半年，本集團經營活動現金淨流出為人民幣507.0百萬元，主要是本集團本期新增成都芯谷、長沙中電軟件園項目土地支出。同時，產業園空間服務流入的現金由於本集團2018年上半年銷售模式的變更而有所減少。

2018年上半年，本集團來自融資活動的現金淨流入為人民幣840.3百萬元。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2017年12月31日的人民幣3,668.7百萬元增加人民幣790.0百萬元至2018年6月30日的人民幣4,458.7百萬元。

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29.3百萬元。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2018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1,000.8百萬元。

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2018年6月30日，本集團聘有6,400名全職僱員。於報告期間內，本集團的員工成本約為人民幣206.7百萬元。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18.0%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，本公司於聯交所回購合共81,868,000股股份，總代價為53,601,440港元。於2018年1月10日及2018年5月29日，本公司已分別註銷13,244,000股及57,708,000股股份（即從2017年12月19日至2018年5月18日期間回購之股份），於2018年7月19日，本公司已註銷24,160,000股回購股份（即於報告期間回購的所有未註銷股份）。

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)	
2018年1月	1,300,000	0.72	0.72	936,000
2018年3月	8,508,000	0.68	0.64	5,655,480
2018年4月	10,344,000	0.68	0.65	6,950,760
2018年5月	46,492,000	0.66	0.64	30,094,000
2018年6月	15,224,000	0.67	0.63	9,965,200
	<u>81,868,000</u>			<u>53,601,440</u>

除上文所披露者外，於截至2018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。

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及外部核數師審閱本集團所採納的會計原則及政策以及截至2018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2018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。2018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
黃立平

中華人民共和國，武漢
2018年8月23日

於本公告日期，本公司董事為執行董事黃立平先生及胡斌先生；非執行董事王秋菊女士、向群雄先生、張傑先生及孫穎女士；以及獨立非執行董事齊民先生、梁民傑先生及張樹勤女士。