

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2019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2019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2018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

中期合併損益表

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	5	1,143,047	751,299
銷售成本		(762,842)	(477,587)
<b>毛利</b>		<b>380,205</b>	273,712
其他收入及其他收益－淨額		104,748	54,960
銷售及分銷開支		(54,281)	(36,690)
行政開支		(184,111)	(119,259)
其他開支		(121)	(191)
財務及合約資產減值虧損撥回淨額		2,831	305
<b>投資物業公允價值變動前之經營利潤</b>		<b>249,271</b>	172,837
投資物業公允價值收益	10	40,670	28,422
<b>投資物業公允價值變動後之經營利潤</b>		<b>289,941</b>	201,259
財務收入	6	47,907	47,816
財務成本	6	(100,241)	(85,396)
<b>財務成本淨額</b>	6	<b>(52,334)</b>	(37,580)
分佔聯營公司(虧損)/利潤	11	(30,279)	10,118
分佔合營企業利潤	12	12,691	10,556
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>220,019</b>	184,353
所得稅開支	7	(101,478)	(70,375)
<b>期間利潤</b>		<b>118,541</b>	113,978
以下各方應佔利潤：			
－本公司擁有人		141,209	103,264
－非控股權益		(22,668)	10,714
<b>期間利潤</b>		<b>118,541</b>	113,978
<b>每股基本及攤薄盈利(人民幣分)</b>	9	<b>1.85</b>	1.34

## 中期合併全面收益表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
期間利潤	118,541	113,978
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>(8,174)</u>	<u>(230,788)</u>
期間其他全面收益，除稅後	<u>(8,174)</u>	<u>(230,788)</u>
期間全面收益總額	<u><b>110,367</b></u>	<u>(116,810)</u>
以下應佔：		
— 本公司擁有人	133,035	(127,524)
— 非控股權益	<u>(22,668)</u>	<u>10,714</u>
期間全面收益總額	<u><b>110,367</b></u>	<u>(116,810)</u>

## 中期合併財務狀況表

	附註	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018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		458,609	454,026
使用權資產		98,626	–
投資物業	10	3,175,990	2,566,060
土地使用權	4	–	3,394
無形資產		25,720	6,475
於聯營公司之投資	11	1,498,310	1,517,876
於合營企業之投資	12	202,808	190,117
透過損益按公允價值計量之金融資產		317,755	235,127
貿易及其他應收款項	16	303,651	231,581
遞延所得稅資產		44,035	32,714
		<b>6,125,504</b>	<b>5,237,370</b>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	13	3,257,047	2,356,821
持有待售竣工物業	14	1,697,109	2,399,282
存貨	15	72,068	72,832
貿易及其他應收款項	16	1,965,249	1,921,211
即期所得稅資產		–	15,406
按公允價值計入損益之財務資產		199,173	30,500
合約資產		869,087	785,452
原始期限超過三個月之銀行存款		91,083	15,637
受限制現金		590,378	418,883
現金及現金等價物		1,869,985	1,927,200
		<b>10,611,179</b>	<b>9,943,224</b>
<b>流動負債</b>			
合約負債		473,830	366,293
貿易及其他應付款項	17	2,529,925	2,368,346
公司債券		1,121,763	1,069,185
銀行及其他借款		1,748,082	1,878,085
租賃負債		50,773	–
應付股息		161,301	–
即期所得稅負債		381,004	352,261
遞延收益之流動部份		6,248	4,706
		<b>6,472,926</b>	<b>6,038,876</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,138,253</b>	<b>3,904,348</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>10,263,757</b>	<b>9,141,718</b>

	附註	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
公司債券		794,101	795,739
銀行及其他借款		1,586,051	1,048,543
租賃負債		387,419	—
遞延所得稅負債		381,856	327,645
遞延收益之非流動部分		56,230	42,355
		<u>3,205,657</u>	<u>2,214,282</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>7,058,100</b></u>	<u>6,927,436</u>
<b>權益</b>			
股本	18	623,048	626,839
庫存股	18	(120,973)	(132,417)
儲備		2,871,032	3,051,428
保留盈利		2,809,432	2,556,537
		<u>6,182,539</u>	<u>6,102,387</u>
本公司擁有人應佔權益總額		6,182,539	6,102,387
非控股權益		875,561	825,049
		<u>7,058,100</u>	<u>6,927,436</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>7,058,100</b></u>	<u>6,927,436</u>
<b>權益總額及非流動負債</b>		<u><b>10,263,757</b></u>	<u>9,141,718</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2019年8月21日獲批准刊發，並已獲審閱，惟未獲審核。

## 2 編製基準

本中期財務資料乃根據國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的國際會計準則(「**國際會計準則**」)第34號中期財務報告編製。中期財務資料不包括年度財務報告通常載列的所有附註。因此，本報告應與根據國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)及香港公司條例的披露要求編製的截至2018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

多項新訂及經修訂準則適用於本報告期間，且本集團因採納國際財務報告準則第16號「租賃」已變更其會計政策及作出追溯調整。

採納該等準則及新會計政策之影響披露於下文附註4。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) 以下為已頒佈惟並未於2019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3號(修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	2020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進行的資產銷售或注資	待定

#### 4 會計政策變更

本集團自2019年1月1日起追溯採用國際財務報告準則第16號，惟按該準則的特定過渡條文所允許者，並未重列2018年報告期的比較數字。因此，新租賃規則產生的重新分類及調整於2019年1月1日的期初資產負債表中確認。

##### (a) 採用國際財務報告準則第16號時確認的調整

於採納國際財務報告準則第16號時，本集團已就先前根據國際會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債以剩餘租賃款項的現值計量，並使用承租人截至2019年1月1日的增量借款利率進行折現。於2019年1月1日，應用至租賃負債的加權平均承租人增量借款利率為5.36%。

下表列示就各單獨項目確認的調整：

	2019年 人民幣千元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	636,880
使用首次應用日期的承租人增量借款利率進行折現	462,488
於2019年1月1日確認的租賃負債	462,488
其中：	
— 流動租賃負債	46,840
— 非流動租賃負債	415,648

已經或計劃經營出租的有關物業租賃的使用權資產確認為投資物業，並根據追溯基準按公允價值計量，猶如新準則始終得以應用。已經融資出租的有關物業租賃的使用權資產確認為應收款項，並根據追溯基準按等同於以融資租賃隱含利率計算的投資淨額金額計量，猶如新準則始終得以應用。其他使用權資產按等同於租賃負債的金額計量，並按就該租賃於2018年12月31日財務狀況表中確認的任何相關預付或應計租賃款項金額作出調整。概無繁重租賃合約需要在首次應用日期對使用權資產進行調整。

已確認使用權資產與下列資產類型有關：

	2019年6月30日 人民幣千元	2019年1月1日 人民幣千元
土地使用權 (從財務報表項目「土地使用權」中重新分類)	3,359	3,394
物業	<u>537,320</u>	<u>565,168</u>
	<u><u>540,679</u></u>	<u><u>568,562</u></u>

會計政策變動影響於2019年1月1日資產負債表之下列項目：

- 使用權資產－增加人民幣103,309,000元
- 土地使用權－減少人民幣3,394,000元
- 投資物業－增加人民幣465,252,000元
- 應收款項－增加人民幣75,499,000元
- 租賃負債－增加人民幣462,488,000元
- 遞延稅項負債－增加人民幣44,544,000元

於2019年1月1日，對留存收益的淨影響為增加人民幣133,634,000元。

**(i) 所應用的可行權宜方法：**

於首次應用國際財務報告準則第16號時，本集團已採用下列準則允許的可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率
- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估
- 對於2019年1月1日剩餘租期少於十二個月的經營租賃的會計處理為短期租賃

- 在首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產
- 當合約包含延長租約的選擇時，以事後分析結果確定租期

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用香港會計準則第17號及香港財務報告詮釋委員會詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」作出的評估。

#### (b) 本集團的租賃活動及入賬租賃活動之方法

本集團租賃各種物業。租賃合約一般於2至18年期限內訂立。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款的抵押品。

直至2018年財政年度，物業、廠房及設備租賃被分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何獎勵金後)於租賃期內以直線法在損益支銷。

自2019年1月1日起，租賃確認為使用權資產(作自用)、投資物業(作經營租出用途)、應收款項(作融資租出)及本集團可使用租賃資產當日之相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。

租賃產生的使用權資產及租賃負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項
- 購買選擇權的行使價(倘承租人合理確定行使該權利)
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映承租人行使該權利)

租賃費用採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃費用，減任何已收取的租賃優惠
- 任何初始直接成本
- 修復成本

## 5 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，即產業園空間服務、產業園運營服務及產業投資。於2019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項目管理及諮詢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2019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、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2019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	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	(1,917)	(309,968)	–	(311,885)
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>
折舊及攤銷	<u>(22,297)</u>	<u>(22,565)</u>	<u>(155)</u>	<u>(45,017)</u>

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	產業投資 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>–</u>	<u>751,299</u>
分部業績	<u>163,892</u>	<u>5,994</u>	<u>27,129</u>	<u>197,015</u>
折舊及攤銷	<u>(10,376)</u>	<u>(13,735)</u>	<u>(67)</u>	<u>(24,178)</u>

(b) 分部收入與損益的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>收益</b>		
分部收入	1,454,932	876,274
分部間收入抵銷	<u>(311,885)</u>	<u>(124,975)</u>
收益	<u>1,143,047</u>	<u>751,299</u>
<b>利潤</b>		
來自本集團外部客戶的分部利潤	294,288	197,015
投資物業公允價值收益	40,670	28,422
分佔聯營公司(虧損)/利潤	(30,279)	10,118
分佔合營企業利潤	12,691	10,556
財務收入	47,907	47,816
財務成本	(100,241)	(85,396)
折舊及攤銷	(45,017)	(24,178)
所得稅開支	<u>(101,478)</u>	<u>(70,375)</u>
期間利潤	<u>118,541</u>	<u>113,978</u>



截至6月30日止六個月	
2019年	2018年
人民幣千元	人民幣千元

(c) 其他項目：

折舊	44,156	23,332
攤銷	861	846
已售物業成本	204,904	111,905
建造及已售貨品成本	235,876	143,660
來自投資物業的租金收入	(90,186)	(71,533)

## 7 所得稅開支

截至6月30日止六個月	
2019年	2018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))	48,579	24,765
中國土地增值稅(「土地增值稅」)(附註(iii))	48,437	33,541
預扣稅(附註(iv))	-	4,243
	<u>97,016</u>	<u>62,549</u>

### 遞延所得稅

	<u>4,462</u>	<u>7,826</u>
	<u>101,478</u>	<u>70,375</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2018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。於本期間，董事根據本集團的現行業務計劃及財務狀況重新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2019年6月30日的保留盈利不會於可見未來分派予其海外控股公司及因此概無因應作出遞延稅項負債撥備。

## 8 股息

董事會不建議派發截至2019年6月30日止六個月之任何中期股息。

## 9 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141,209,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣103,264,000元)計算。截至2019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7,646,905,000股(截至2018年6月30日止六個月：7,689,079,000股)。

### (b) 每股攤薄盈利

於截至2019年6月30日止六個月及截至2018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。

## 10 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初	2,566,060	2,317,890
採用國際財務報告準則第16號之影響(附註4)	465,252	—
經重列期初	3,031,312	2,317,890
轉撥自持有待售竣工物業	65,135	65,689
其他添置	40,570	11,277
公允價值收益	40,670	28,422
出售	(1,697)	(24,248)
期末	3,175,990	2,399,030

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2019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2019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40,670,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣28,422,000元)及有關遞延稅項人民幣10,168,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣7,105,500元)。

於2019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404,200,000元(2018年12月31日：人民幣344,950,000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。

## 11 於聯營公司之投資

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初	1,517,876	1,267,909
添置	13,713	37,102
分佔聯營公司之除稅後(虧損)/利潤	(30,279)	10,118
出售	(3,000)	-
視作部份出售之收益	-	29,950
期末	<u>1,498,310</u>	<u>1,345,079</u>

## 12 於合營企業之投資

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初	190,117	143,431
添置	-	333,018
削減資本	-	(21,260)
已收股息	-	(4,903)
轉撥至一間附屬公司	-	(7,694)
分佔合營企業之除稅後利潤	12,691	10,556
期末	<u>202,808</u>	<u>453,148</u>

## 13 開發中物業

(a) 合併財務狀況表內的開發中物業包括：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018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	1,987,887	1,217,789
預期於超過一年後竣工待售 待售開發中物業	<u>1,269,160</u>	<u>1,139,032</u>
	<u>3,257,047</u>	<u>2,356,821</u>

(b) 計入開發中物業的租賃土地賬面值分析如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
於中國，租期為40年或以上	<u>1,073,393</u>	<u>929,472</u>

#### 14 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。

#### 15 存貨

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
在建工程	12,369	19,347
成品	58,088	52,395
原材料	<u>1,611</u>	<u>1,090</u>
	<u>72,068</u>	<u>72,832</u>

## 16 貿易及其他應收款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
<b>即期部分</b>		
貿易應收款項	818,989	710,986
應收票據	27,722	18,124
其他應收關聯方款項	53,546	56,606
應收按金	26,412	26,188
建築成本及原材料的預付款項	107,491	170,908
應收代價	–	50,000
借予關聯方的貸款	75,236	236,876
應收關聯方借款利息	253	–
借予第三方的貸款	479,633	487,773
預付流轉稅及其他稅項	186,839	59,233
其他	241,333	143,866
減：虧損準備撥備	(52,205)	(39,349)
	<u>1,965,249</u>	<u>1,921,211</u>
<b>非即期部分</b>		
融資租賃應收款項	70,653	–
收購若干物業的預付款項	67,895	67,895
貿易應收款項	3,642	11,065
借予關聯方貸款	4,468	–
借予第三方的貸款	156,993	152,021
收購若干股權的預付款項	–	600
減：虧損準備撥備	303,651	231,581
	<u>2,268,900</u>	<u>2,152,792</u>
<b>合計</b>	<b>2,268,900</b>	<b>2,152,792</b>

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2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
1個月內	177,792	311,281
1至3個月內	34,289	66,249
3至6個月內	313,911	116,899
超過6個月	367,292	227,622
	<u>893,284</u>	<u>722,051</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。

## 17 貿易及其他應付款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
應付賬款及應付票據	1,498,662	1,385,648
應付第三方貸款	269,445	269,445
應付關聯方貸款	40,000	40,000
其他應付關聯方款項	63,923	63,312
應付建築擔保按金	121,900	82,752
應計工資	17,639	61,188
應付利息	33,194	41,758
其他應付款項及應計費用	485,162	424,243
合計	<u>2,529,925</u>	<u>2,368,346</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2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
1個月內	223,607	979,170
1至12個月	1,024,994	181,231
超過12個月	250,061	225,247
	<u>1,498,662</u>	<u>1,385,648</u>

## 18 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2019年6月30日			於2018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	7,618,212	626,839	(132,417)	7,713,324	634,716	(122,469)
就註銷而回購之股份(a)	-	-	(4,317)	-	-	(54,828)
已註銷股份(a)	<u>(43,860)</u>	<u>(3,791)</u>	<u>15,761</u>	<u>(95,112)</u>	<u>(7,877)</u>	<u>44,880</u>
於期末	<u>7,574,352</u>	<u>623,048</u>	<u>(120,973)</u>	<u>7,618,212</u>	<u>626,839</u>	<u>(132,417)</u>

(a) 於截至2019年6月30日止期間內，本公司回購合共12,024,000股股份作註銷用途，總代價為4,999,360港元(相當於人民幣4,317,000元)。本公司於2019年1月24日註銷合共43,860,000股股份(即從2018年12月5日至2019年1月11日回購之股份)。

(b) 於2019年6月30日，本集團已持有的庫存股份為152,998,000股(2018年12月31日：184,834,000股)。其中，用作激勵計劃為152,998,000股(2018年12月31日：152,998,000股)；用作股份註銷為無(2018年12月31日：31,836,000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2019年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料進行審閱。

### 2019年上半年度摘要

截至2019年6月30日止六個月，本集團實現簽約人民幣4,660.0百萬元，其中產業園運營服務簽約人民幣3,874.0百萬元，佔總簽約83.1%；產業園銷售簽約人民幣786.0百萬元，佔總簽約16.9%，新增長期開局之年綜合運營成果顯著。

截至2019年6月30日止六個月，本集團實現收入人民幣1,143.0百萬元，相比2018年同期增長52.1%。其中產業園空間服務收入佔總額45.0%，產業園運營服務收入佔總額55.0%。收入結構的調整較好的體現了本集團新增長期戰略開局成效。

截至2019年6月30日止六個月，本集團實現本公司擁有人應佔溢利人民幣141.2百萬元，較2018年同期增長36.7%。

於2019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592.5萬平方米，主要為位於成都、長沙、上海、寧波、洛陽等城市的優質產業園用地。

於2019年6月30日，本集團總銀行借款和應付債券為人民幣5,250.0百萬元，其中應付公司債券約為人民幣1,915.9百萬元，佔總銀行借款和應付債券總額比率達36.5%，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1,945.0百萬元，佔總銀行借貸和應付債券總額比率37.0%，平均借貸成本為6.2%。

## 業務回顧

截至2018年底，本集團堅持執行的四年轉型變革戰略成效顯著，謀求在不確定的經濟環境中實現可持續發展，由專業的產業園區開發運營集團，轉變為「創新生態」的構建者和「產業資源共享平台」，形成了「系統規劃」和「綜合運營」方法論體系以及全產業鏈協同發展機制。2019年作為本集團新增長期的開局之年及創新文化建設年，綜合運營業務實現較大突破，截至2019年6月30日止六個月，產業園運營業務簽約約人民幣3,874.0百萬元。截止本公告刊發日，本集團中標的服務期12年、總額為人民幣1,403.0百萬元的網安基地綜合運營服務更是體現了本集團多種運營業務的有效整合。

截至2019年6月30日止，本集團擁有以下三個分部：(i)產業園空間服務業務(包含產業園空間銷售及租賃)；(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、信息技術與數字園區(公寓)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)；及(iii)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日止期間			
	2019年 收入 (人民幣千元)	佔總額%	2018年 收入 (人民幣千元)	佔總額%
產業園空間服務	514,059	45.0%	309,774	41.2%
產業園銷售	419,556	36.7%	236,378	31.5%
產業園區租賃	87,422	7.6%	68,793	9.2%
配套住宅銷售	7,081	0.7%	4,603	0.5%
產業園運營服務	628,988	55.0%	441,525	58.8%
設計與建造服務	266,593	23.3%	174,289	23.2%
物業管理服務	230,455	20.2%	139,586	18.6%
能源服務	45,569	4.0%	21,263	2.8%
園區餐飲及酒店服務	29,008	2.5%	24,656	3.3%
園區金融服務	12,929	1.1%	12,544	1.7%
其他	44,434	3.9%	69,187	9.2%
總計	<u>1,143,047</u>	<u>100.0%</u>	<u>751,299</u>	<u>100.0%</u>

### 產業園空間服務

本集團2019年上半年產業園空間服務收入為人民幣514.1百萬元，較2018年同期上升65.9%。其中，產業園物業銷售收入人民幣419.6百萬元，較2018年同期增長77.5%，結轉收入面積6.0萬平方米，較2018年同期增長74.6%。產業園區租賃收入人民幣87.4百萬元，較2018年同期增長27.1%，租賃面積28.9萬平方米，出租率達到80%以上。

截至2019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	2019年			2018年		
	收入	已出售及 交付建築面積	入賬平均售價	收入	已出售及 交付建築面積	入賬平均售價
	(人民幣千元)	(平方米)	(每平方米 人民幣元)	(人民幣千元)	(平方米)	(每平方米 人民幣元)
武漢創意天地	23,125	1,765	13,102	131,212	9,458	13,873
武漢研創中心	10,636	1,512	7,035	-	-	-
鄂州光谷聯合科技城	19,052	6,431	2,962	37,123	13,188	2,815
黃岡光谷聯合科技城	18,568	6,847	2,712	2,539	977	2,599
黃石光谷聯合科技城	1,730	364	4,754	-	-	-
青島研創中心	61,478	9,020	6,815	22,662	3,319	6,827
青島國際海洋信息港	-	-	-	7,454	988	7,548
瀋陽中電光谷信息港	8,513	2,911	2,925	5,443	1,951	2,790
合肥金融港	246,418	26,044	9,462	34,548	4,432	7,795
長沙中電軟件園	29,745	4,400	6,761	-	-	-
其他	7,372	613	12,026	-	-	-
合計	<u>426,637</u>	<u>59,907</u>	<u>7,122</u>	<u>240,981</u>	<u>34,313</u>	<u>7,023</u>

### 產業園銷售情況

2019年上半年，本集團自有產業園銷售收入主要來自於合肥、青島、長沙、武漢等，其中位於合肥的項目實現銷售收入為人民幣246.4百萬元，佔產業園銷售收入的57.8%；位於青島的項目實現銷售收入為人民幣61.5百萬元，佔產業園銷售收入的14.4%。武漢以外城市項目的銷售額佔比高達90.5%，本集團在全國其他重要城市的產業園業務的發展已取得良好的業績。

本集團認為，報告期內產業園銷售收入的增長，主要基於以下理由：(1)本集團佈局在全國多個城市各類產業園，引導各地產業聚集，成為各地城市「名片」，也有利於集團產業園銷售收入的可持續增長；(2)本集團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；(3)本集團針對客戶需求採取靈活適宜的招商策略；及(4)本集團構建的「產業資源共享平台」，進一步豐富綜合運營服務體系，也助力園區招商工作的進一步拓展。

### 產業園銷售項目概覽

截至2019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)	
	2019年	2018年	2019年	2018年
武漢創意天地	44,281	132,257	3,384	9,167
武漢研創中心	8,062	-	589	-
鄂州光谷聯合科技城	26,022	14,377	7,391	4,623
黃石光谷聯合科技城	2,590	4,206	530	796
黃岡光谷聯合科技城	32,563	7,973	7,185	2,278
長沙中電產業園	187,257	27,900	26,548	3,844
瀋陽中電光谷信息港	57,245	51,546	18,230	16,656
中國電子西安產業園	21,064	32,727	4,080	6,533
青島國際海洋信息港	28,710	178,234	3,226	24,975
青島研創中心	25,529	87,160	3,020	12,131
合肥金融港	305,688	139,383	29,455	15,245
洛陽中電光谷信息港	30,559	-	8,318	-
中國電子溫州產業園	-	84,809	-	23,552
其他	16,443	10,891	1,227	284
合計	<u>786,013</u>	<u>771,463</u>	<u>113,183</u>	<u>120,084</u>

## 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25.2萬平方米，新竣工面積合計4.4萬平方米。在建面積於2019年6月30日止合計共約90.7萬平方米。

## 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592.5萬平方米。

## 產業園用地儲備表

截至2019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%	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%	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%	183,349
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%	197,922
6	麗島2046	武漢	湖北省武漢市雄楚大道175號	住宅	100%	1,853
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%	308,451
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%	88,948

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)
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%	146,661
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%	2,015
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%	133,604
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%	282,720
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%	176,652
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%	407,364
19	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%	240,190

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)
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%	285,347
21	長沙中電軟件園	長沙	高新區岳麓大道	工業	100%	435,394
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%	180,196
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%	91,507
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%	1,372,772
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%	724,111
合計						<u>5,924,558</u>

## 產業園區租賃

報告期內，產業園區租賃收入為人民幣87.4百萬元，較2018年同期增長27.1%，自持優質物業的面積達到28.9萬平方米，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。

報告期內，本集團已採用國際財務報告準則第16號「租賃」，對採用該準則之財務影響詳見財務報告附註4。

## 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。截止公告刊發日，本集團運營服務簽約人民幣5,277.0百萬元，主要是武漢網安基地綜合運營項目，包括12年期的綜合建設管理、物業管理、團體餐飲、DHC業務等多種服務及咸陽啟點科技城EPC項目。

報告期內，本集團產業園運營服務營業額為人民幣629.0百萬元，與2018年同期相比上漲42.5%。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、文體娛樂等服務。

## 設計與建造服務

### 以EPC為切入點的綜合運營服務

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。中央及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，本集團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。

### 以諮詢規劃為切入點的綜合運營服務

2019年本集團在「一平台兩方法論」的戰略指引下，充分發揮諮詢戰略作用，鞏固傳統業務，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的實踐。

報告期內，本集團設計與建造服務收入為人民幣266.6百萬元，較2018年同期增長53.0%。

### 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230.5百萬元，與2018年同期相比增長65.1%，其中，為產業園項目提供的物業管理服務收入佔比65.0%，為本集團以外項目提供的物業管理服務收入佔比35.0%。報告期內，物業管理服務面積達2,287.95萬平方米，其中企業客戶服務面積佔比58.0%。

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，提高了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45.6百萬元。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2019年6月30日，中電節能擁有自行開發的節能控制系統等25個實用新型，11個發明專利，4個軟件著作權，中電節能智能自控系統研發也基本完成，承接的北辰光谷里能源站及智慧生態城等外部DHC業務也已動工。

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，本集團迅速佔領國內的DHC市場，成為中國DHC市場的領跑者。

## 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。自創立七年來，全派餐飲逐步在武漢團膳行業建立了一定的品牌效應。全派餐飲在不斷積極夯實基礎的前提下，勇於開拓市場，目前市場項目已達28個，其中報告期內新增5個項目。報告期內，全派餐飲中標武漢市第一醫院食堂項目，主要為全院職工、住院患者及家屬提供早中晚膳食服務及提供相應的熟食、牛奶、水果、飲料、米油、副食等自主消費服務。全年營業額約為人民幣24.0百萬元，服務期為3年。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。2019年上半年團體餐飲及酒店服務實現產值人民幣46.7百萬元，實現收入人民幣29.0百萬元。

## 園區金融服務

截止2019年6月30日止六個月，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」)已全面負責本集團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、軍民兩用、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40.0億元，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2019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6.5億元。截止2019年6月30日，本集團發起並組織「億隻獨SHOW」創業大賽、協同中國電子信息產業集團有限公司（「中國電子」）承辦了中電合作夥伴大會、中電i+創新創意大賽、烏茲別克斯坦「一帶一路」商務考察，為創業孵化服務積累了豐富的資源，廣泛提高了本集團在創業孵化服務領域的行業地位與知名度。截至2019年6月30日，本集團已與武漢慧聯無限科技有限公司（「慧聯無限」）、武漢北大高科軟件股份有限公司、深圳華大北斗科技有限公司（「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—成長企業創新擔保有限公司，搭建起了以擔保業務為核心，以商業保理、融資租賃為補充，與工商銀行、交通銀行等多家銀行合作，開拓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，成為普惠金融服務新經濟、新產業的示範案例。2019年上半年新增放款業務12筆、規模達人民幣89.3百萬元，實現收入人民幣12.9百萬元。

### **信息化技術與數字園區(公寓)服務**

報告期內，本集團以數字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。2019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上線下一體化運營服務做準備。

報告期內，本集團基於十年以來產業園區配套長租公寓的建設運行之經驗，計劃並建設建成一整套數字公寓系統，包含數字公寓軟件平台和運營服務體系。數字公寓平台靈活利用各種先進物聯網設備與技術成果，基本建成了一套低功耗，高靈敏，業務靈活，操作便捷的數字公寓平台，集成了包含租賃管理、物業管理、租賃金融、社區社群、智能設備等多個智能子系統。目前該平台運行的房源數量已近萬套，除了應用於本集團旗下長租公寓品牌「梵間公寓」-「OVU公寓」以外，也在合肥、武漢等外部用戶項目中獲得了突破與市場之認可，幫助夥伴企業實現了智能化的數字公寓管理運營。

### **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30.4百萬元。

OVU創客星是本集團旗下的創新創業服務平台，是跨區域、綜合性的超級孵化器，目前已在全國18個城市運營35個站點，榮獲的資質有3個國家級孵化器、7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、9個省級眾創空間、2個市級孵化器、3個市級眾創空間，其他各類資質40餘個。OVU創客星秉承「為創業者連接一切資源」的宗旨，致力打造超級創新價值共享生態，建設創新創業空間面積達40.3萬平方米，服務創新創業團隊1000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。OVU創客星將進一步在全國重要城市加強站點佈局建設，預計新增創業空間10萬平方米以上。已設立美國硅谷、加拿大卡爾加里和芬蘭赫爾辛基三個國際站點，未來，OVU創客星將進一步與更多技術創新領先的城市、創新服務機構合作，互設共享辦公社區，建立國際化創新服務網絡。

### **產業投資**

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。中電中金基金是中國電子和中金資本運營有限公司為目標行業建立的獨特投資平台，總規模達人民幣50億元，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。

慧聯無限是國內領先低功耗廣域物聯網綜合服務商，形成了國內最具影響的低功耗廣域互聯網產業鏈。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4.8億元，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8.3億元。截止本公告刊發日，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12.3億元。報告期內，慧聯無限營業收入逾人民幣86.0百萬元，比上年同期增長47.3%，業績迅速增長。同時，管理層根據此次估值，確認本報告期對慧聯無限投資的公允價值增值約82.2百萬元。

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「北斗開放平台」的概念。2019年上半年，華大北斗的營業收入逾人民幣76.3百萬元，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。報告期內，華大北斗已啟動A輪融資，與多家投資機構簽訂了投資意向書。

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，主營業務集中在智能零售、智能物流、智能製造、智能安防與智能圖書五個領域。

## 未來展望

### 宏觀經濟環境

展望下半年，短期雖受國際經濟形勢影響，但供給側結構性改革、創新驅動和新舊動能轉換等經濟發展的有利政策因素還在，在全球經濟不景氣背景下，中國宏觀經濟將很大可能繼續保持穩中求進態勢。

### 集團策略

中電光谷作為中國電子集團旗下一員，持續為國家創新驅動戰略、國產化戰略作出積極貢獻，在新增長期這一重要階段，我們將更加注重創新驅動發展及增長動能轉換，通過多方面突破，構建轉型升級的新體系和新結構。

### 深入推行「一平台兩方法論」，讓產業動能更強勁

構建產業資源共享平台作為中電光谷對接國家戰略和中國電子戰略的重要抓手。2019年下半年，我們將在當前集聚資源的基礎上，依託中國電子新一代網絡信息技術，深入推進以數據服務為核心的產業資源共享平台2.0時代，培育產業集群及構建產業生態，通過數字化園區跨區域網絡連接，本集團亦將實現提供整體解決方案。

### 構建高質量業務協同新機制

過去三年，我們倡導業務協同，取得了一定的實效。2019年下半年，本集團將通過構建科學有效的綜合運營管理制度和激勵機制，更好地發揮協同效應，將協同意識轉化為協同績效。深化綜合運營體制改革，就是一種明確協同主體責任的新組織方式，大力培養複合型、年輕化的綜合運營業務人才，強化組織保障機制，促進綜合運營業務的進一步拓展。

### 進一步激發市場一線活力

任何一種改革的真正動力都來自市場一線。2019年下半年，我們將進一步深化轉型變革，更好的發揮戰略管理作用、業務賦能作用、資源對接作用、藝術賦能作用和組織示範作用，讓中電光谷遍佈多個城市的經營組織體系能夠在第一時間感知市場訊息，迅速做出創造性響應。

## 注重實現產業基金區域聯動

2019年下半年，我們將在尋找優秀產業投資項目時，更加注重投資項目與中電光谷現有部署的有機互動，將點與點鏈接，將區域與外部聯繫起來，尋求資本與空間服務互動，將局部投資收益擴展到區域資源聯動，實現價值裂變和疊加。

## 財務回顧

### 收入

於報告期內，本集團的收入約為人民幣1,143.0百萬元，與2018年同期相比上升52.1%。

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			
	2019年 收入 (人民幣千元)	佔總額%	2018年 收入 (人民幣千元)	佔總額%
產業園空間服務	514,059	45.0%	309,774	41.2%
產業園銷售	419,556	36.7%	236,378	31.5%
產業園區租賃	87,422	7.6%	68,793	9.2%
配套住宅銷售	7,081	0.7%	4,603	0.5%
產業園運營服務	628,988	55.0%	441,525	58.8%
設計與建造服務	266,593	23.3%	174,289	23.2%
物業管理服務	230,455	20.2%	139,586	18.6%
能源服務	45,569	4.0%	21,263	2.8%
園區餐飲及酒店服務	29,008	2.5%	24,656	3.3%
園區金融服務	12,929	1.1%	12,544	1.7%
其他	44,434	3.9%	69,187	9.2%
總計	<u>1,143,047</u>	<u>100.0%</u>	<u>751,299</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762.8百萬元，較2018年同期增加人民幣285.3百萬元，上升59.7%。截止2018年6月30日及2019年6月30日止，本集團的銷售成本分別約佔本集團收入的63.6%和66.7%。

## 毛利及毛利率

於報告期內，本集團整體毛利為人民幣380.2百萬元，較2018年同期增加人民幣106.5百萬元。整體毛利率為33.3%，相比2018年同期毛利率36.4%下降3.2個百分點，主要是EPC業務毛利較低，拉抵了整體毛利率。

## 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104.7百萬元，較2018年同期的淨收益人民幣55.0百萬元增加人民幣49.7百萬元。主要是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54.3百萬元，較2018年同期增加人民幣17.6百萬元，主要由於本集團本期新增多個項目預售，宣傳招商支出增加所致。

## 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184.1百萬元，較2018年同期增加人民幣64.9百萬元，主要是本集團本期較2018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40.7百萬元，較2018年同期增加人民幣12.2百萬元，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101.5百萬元，較2018年同期增加人民幣31.1百萬元，主要原因為：(i)上半年本集團產業園銷售收入增加，導致中國土地增值稅開支增加人民幣14.9百萬元；(ii)中國企業所得稅開支增加人民幣23.8百萬元；(iii)遞延稅項開支減少人民幣3.3百萬元；及(iv)預扣稅減少人民幣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141.2百萬元，較2018年同期增加人民幣38.0百萬元。

### **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。

2019年上半年，本集團經營活動現金淨流出為人民幣72.4百萬元，主要是本集團報告期在建產業園項目面積較2018年增加，相應的建設支出增加。

2019年上半年，本集團來自融資活動的現金淨流入為人民幣1.3百萬元。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2018年12月31日的人民幣5,101.0百萬元增加人民幣458.4百萬元至2019年6月30日的人民幣5,559.4百萬元。

## 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69.6百萬元。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2019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1,570.0百萬元。

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2019年6月30日，本集團聘有6,035名全職僱員。於報告期間內，本集團的員工成本約為人民幣249.8百萬元。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，本公司於聯交所回購合共合計12,024,000股股份，總代價為4,999,360港元。於2019年1月24日，本公司已註銷43,860,000股股份(即從2018年12月5日至2019年1月11日回購之股份)。

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)	
2019年1月	12,024,000	0.455	0.4	4,999,360

除上文所披露者外，於截至2019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2019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2019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。2019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  
2019年8月21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。