中电光谷
CEC OPTICS VALLEY

# 中電光谷聯合控股有限公司

China Electronics Optics Valley Union Holding Company Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：798

中期報告 | 2020

# 目錄


| | |
|---|---|
| 公司資料 | 2 |
| 財務概要 | 4 |
| 主席報告書 | 5 |
| 管理層討論與分析 | 7 |
| 董事會報告 | 31 |
| 中期財務資料審閱報告 | 37 |
| 中期簡明合併損益表 | 38 |
| 中期簡明合併全面收益表 | 39 |
| 中期簡明合併財務狀況表 | 40 |
| 中期簡明合併權益變動表 | 42 |
| 中期簡明合併現金流量表 | 44 |
| 中期財務資料附註 | 46 |
| 釋義 | 72 |

## 公司名稱

中電光谷聯合控股有限公司

## 股份上市地點

香港聯合交易所有限公司

## 股票代號

798

## 股票簡稱

中電光谷

## 董事會

### *執行董事*

黃立平先生*(於2020年5月8日由董事長調任為聯席董事長，兼任總裁)*
謝慶華先生*(聯席董事長)(於2020年5月8日獲委任)*
胡斌先生*(執行總裁)*

### *非執行董事*

王秋菊女士
向群雄先生*(於2020年5月8日辭任)*
張傑先生
孫穎女士

### *獨立非執行董事*

齊民先生
梁民傑先生*(於2020年5月8日辭任)*
邱洪生先生*(於2020年3月10日獲委任)*
張樹勤女士*(於2020年3月10日辭任)*
陳清霞女士*(於2020年5月8日獲委任)*

## 公司秘書

張雪蓮女士

## 授權代表

黃立平先生
張雪蓮女士

## 審核委員會

邱洪生先生*(於2020年3月10日獲委任為成員及於2020年5月8日獲委任為主席)*
齊民先生
王秋菊女士
梁民傑先生*(於2020年5月8日辭任主席及成員)*

## 薪酬委員會

陳清霞女士*(於2020年5月8日獲委任為主席)*
齊民先生*(於2020年5月8日由主席調任為成員)*
胡斌先生
張樹勤女士*(於2020年3月10日辭任成員)*
梁民傑先生*(於2020年5月8日辭任成員)*

## 提名委員會

黃立平先生*(主席)*
齊民先生
張樹勤女士*(於2020年3月10日辭任成員)*
邱洪生先生*(於2020年3月10日獲委任為成員)*

## 財務控制委員會

黃立平先生
王元成先生
黃敏女士

## 註冊辦事處

Clifton House
75 Fort Street
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

## 中國總部及主要營業地點

中國
湖北省武漢市
洪山區
野芷湖西路16號
創意天地
高層1號樓

## 香港主要營業地點

香港中環
皇后大道中2號
長江中心
19樓

## 法律顧問

*香港法律*
禮德齊伯禮律師行
香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心17樓

*開曼群島法律*
Appleby
香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈2206-19室

*中國法律*
競天公誠律師事務所
中國北京市
朝陽區
建國路77號
華貿中心3號寫字樓34層

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

## 開曼群島股份過戶登記總處

Ocorian Trust (Cayman) Limited（前稱Estera Trust (Cayman) Limited）
Clifton House
75 Fort Street
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

## 香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號鋪

## 主要往來銀行

中國工商銀行
交通銀行
興業銀行

## 公司網址

http://www.ceovu.com/

本集團截至2020年6月30日止六個月之未經審核業績以及資產及負債概要列示如下：

| | 截至6月30日止六個月 | | |
|---|---|---|---|
| | **2020年**<br>**人民幣千元** | 2019年<br>人民幣千元 | 變動<br>% |
| **業績** | | | |
| 持續經營業務收入 | **923,241** | 1,143,047 | -19.23% |
| 毛利 | **242,001** | 380,205 | -36.35% |
| 除所得稅前利潤 | **168,371** | 220,019 | -23.47% |
| 本公司擁有人應佔利潤 | **120,104** | 141,209 | -14.95% |
| 非控股權益應佔利潤 | **(17,150)** | (22,668) | -24.34% |
| 期間利潤 | **102,954** | 118,541 | -13.15% |

| | **於2020年**<br>**6月30日**<br>**人民幣千元** | 於2019年<br>12月31日<br>人民幣千元 | 變動<br>% |
|---|---|---|---|
| **資產及負債** | | | |
| 非流動資產 | **6,847,072** | 6,388,670 | 7.18% |
| 流動資產 | **11,386,137** | 11,226,836 | 1.42% |
| 流動負債 | **8,348,661** | 7,438,297 | 12.24% |
| 流動資產淨值 | **3,037,476** | 3,788,539 | -19.82% |
| **總資產減流動負債** | **9,884,548** | 10,177,209 | -2.88% |
| **總權益** | **7,573,153** | 7,592,291 | -0.25% |
| 非流動負債 | **2,311,395** | 2,584,918 | -10.58% |
| **總權益及非流動負債** | **9,884,548** | 10,177,209 | -2.88% |

2020年上半年，突發的新冠病毒疫情對我國和世界經濟發展造成重大衝擊，加上貿易保護主義等導致的發展不確定性急劇上升給經濟復甦蒙上了層層陰影。從國內整體上看，隨著我國對疫情的有效防控、大部分企業的復工復產，經濟呈修復企穩態勢，但仍面臨著全球疫情蔓延影響和不斷加劇的經濟下行壓力。

新冠病毒疫情在造成經濟衝擊的同時，也帶來經濟新秩序產生和新格局的重組的機遇。對產業園區領域而言，產業園區的發展方式和格局也將產生重大變化，價值重心將很快轉向那些善於適應環境、具有較強數字化能力和產業資源整合能力的企業。在這個特殊的時刻，中電光谷緊緊圍繞「一平台兩方法論」這個企業戰略的核心綱領和實現可持續增長的價值根基，充分發揮產業資源整合能力優勢，搶佔數字化升級的先機，高質量推動產業園運營與空間服務工作，積極努力地減少新冠病毒疫情對企業業績的影響。

第一，本集團繼續加強產業資源共享平台建設，以數字化轉型作為謀求產業園區高質量發展的基本方法，賦能產業資源集聚和產業組織效率。報告期內，本集團對2019年12月上線的產業園區綜合運營服務平台－OVU園區通進行不斷迭代升級，為入園企業提供包括疫情防控、大規模的公開線上課程、智能後勤、數字政務、紅色園區、科技文創、創新生態等服務。並在4月份上線招商通平台，全面展示中電光谷在全國30多個城市開發運營的40個各類主題產業園項目。形成了以數字化賦能為基礎，綜合運營能力為優勢，可靈活選擇的組合方式為特徵的體系化產業服務格局。

第二，本集團不斷優化諮詢管理服務能力和水平，以達致更佳的用戶體驗。於報告期內，本集團在疫情形勢嚴峻、無法復工時，組織專題小組圍繞「十四五」規劃主線，編製了《「十四五」規劃框架下產業升級與新經濟規劃要覽》，為本集團開展規劃諮詢業務時，準確把握國家戰略目標及一些重要行業「十四五」規劃的基本框架和思想脈絡提供了明確的方法指引工具。

第三，不忘使命，竭力同抗疫情，攜手共克時艱！在疫情最嚴峻的時刻，我們有3,000多名從事設備維護及物業服務、餐飲服務的員工與城市共命運，一直奮戰在抗疫一線，成為令人稱道的「逆行者」。復工復產後，為幫助園區中小微企業渡過難關，我們又為在漢園區企業減免物業租金和服務費人民幣3,000多萬元。

新冠病毒疫情仍在蔓延，本集團抗疫同時，堅守恢復和提升業績的目標，致力實現數字化建設，堅定不移地做產業生態創新的構建者、產業升級的策動者、產業資源共享平台的運營者和企業可持續增長的探索者，務求在市場中保持競爭力以達致持續增長。

## 致謝

最後，本人代表董事會衷心感謝股東的支持與信任，亦對本集團的每名董事、管理層及員工就彼等辛勤工作表達真誠的感謝。

*聯席董事長*
**黃立平　謝慶華**

中國，武漢，2020年8月21日

## 審閱財務資料

本公司之獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已根據國際審閱準則第2410號－《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》對截至2020年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料進行審閱。

## 2020年上半年度摘要

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

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

於2020年6月30日，本集團總銀行借款和應付債券為人民幣5,510.4百萬元。其中應付公司債券約為人民幣1,349.6百萬元，佔總銀行借款和應付債券總額比率達24.5%，支持產業園綜合運營改造等業務的流動資金貸款約為人民幣2,360.4百萬元，佔總銀行借貸和應付債券總額比率42.8%。受惠於融資結構調整等因素，報告期內平均借貸成本由2019年年末的6.0%調減至5.5%。

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

於2020年6月30日，本集團在多個城市擁有優質產業園用地儲備約583.6萬平方米，主要為位於成都、長沙、上海、寧波、青島等城市的優質產業園用地。

## 業務回顧

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

### *產業園儲備發展穩中有進，發揮壓艙石作用*

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

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

### *持續專注產業服務，提升品牌影響力*

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

## *主動肩負社會使命，踐行社會價值*

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

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

## 按經營分部劃分的收入

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

### *產業園空間租售*

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

截至2020年6月30日止六個月已出售及交付的項目包括：

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

## *產業園銷售情況*

報告期內，本集團自有產業園銷售收入貢獻前三名主要來自於合肥、長沙、青島，其中，位於合肥的項目實現銷售收入為人民幣102.5百萬元，佔產業園銷售收入的30.1%；位於長沙的項目實現銷售收入為人民幣68.4百萬元，佔產業園銷售收入的20.1%；位於青島的項目實現銷售收入為人民幣57.1百萬元，佔產業園銷售收入的16.8%。2020年上半年，產業園銷售收入的貢獻城市達到9個。由此可見，本集團在全國其他重要城市的產業園業務的佈局已獲得市場和客戶的廣泛認可，多區域的園區佈局有利於降低系統風險，確保每年產業園銷售收入目標的實現。

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

## 產業園銷售項目概覽

截至2020年6月30日止六個月本集團產業園銷售簽約金額及簽約面積詳情:

| 城市及項目 | 簽約金額（人民幣千元） | | 簽約面積（平方米） | |
|---|---|---|---|---|
| | **2020年** | 2019年 | **2020年** | 2019年 |
| 武漢創意天地 | **7,324** | 44,281 | **634** | 3,384 |
| 武漢研創中心 | **–** | 8,062 | **–** | 589 |
| 鄂州光谷聯合科技城 | **14,892** | 26,022 | **3,779** | 7,391 |
| 黃石光谷聯合科技城 | **1,090** | 2,590 | **239** | 530 |
| 黃岡光谷聯合科技城 | **20,600** | 32,563 | **5,137** | 7,185 |
| 長沙信息安全產業園 | **275,390** | 187,257 | **40,139** | 26,548 |
| 瀋陽中電光谷信息港 | **24,880** | 57,245 | **8,105** | 18,230 |
| 中國電子西安產業園 | **65,533** | 21,064 | **11,037** | 4,080 |
| 青島國際海洋信息港 | **63,752** | 28,710 | **6,748** | 3,226 |
| 青島研創中心 | **–** | 25,529 | **–** | 3,020 |
| 合肥金融港 | **96,357** | 305,688 | **9,983** | 29,455 |
| 洛陽中電光谷信息港 | **26,944** | 30,559 | **6,615** | 8,318 |
| 中國電子溫州產業園 | **20,376** | – | **6,367** | – |
| 其他 | **62,452** | 16,443 | **12,789** | 1,227 |
| 合計 | **679,590** | 786,013 | **111,572** | 113,183 |

## 產業園開發與竣工情況

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

## 產業園用地儲備

報告期內，本集團擁有武漢、上海、青島、長沙、成都、合肥、瀋陽、西安、溫州、洛陽、鄂州、黃石、黃岡、澄邁(海南)、珠海、寧波等多個城市的優質產業園用地儲備約583.6萬平方米。

## 產業園用地儲備表

截至2020年6月30日止之產業園用地儲備總覽:

| 序號 | 項目 | 城市 | 位置 | 用途 | 本集團對項目之權益佔比 | 土地儲備(平方米) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 光谷軟件園 | 武漢 | 湖北省武漢市關山大道1號 | 工業 | 100% | 34,988 |
| 2 | 金融港一期 | 武漢 | 湖北省武漢市光谷大道77號 | 工業 | 100% | 27,728 |
| 3 | 金融港二期 | 武漢 | 湖北省武漢市光谷大道77號 | 工業 | 100% | 29,492 |
| 4 | 創意天地 | 武漢 | 湖北省武漢市洪山區野芷湖西路16號 | 商業 | 100% | 173,603 |
| 5 | 武漢研創中心 | 武漢 | 湖北省武漢市光谷大道與楊橋湖大道交匯處 | 工業 | 100% | 197,337 |
| 6 | 麗島2046 | 武漢 | 湖北省武漢市雄楚大道175號 | 住宅 | 100% | 461 |
| 7 | 其他 | 武漢 | 不適用 | 住宅 | 100% | 14,612 |
| 8 | 青島光谷國際海洋信息港 | 青島 | 山東省青島市峨嵋山路396號 | 工業 | 100% | 290,701 |
| 9 | 青島研創中心 | 青島 | 山東省青島市峨嵋山路以東、江山路以西、開發區一中以南 | 住宅/工業 | 100% | 71,854 |
| 10 | 青島海洋科技園 | 青島 | 山東省青島市青島經濟技術開發區長江西路以南、江山南路以西、濱海大道以北 | 工業 | 100% | 197,050 |
| 11 | 黃岡光谷聯合科技城 | 黃岡 | 湖北省黃岡市黃州區中環路與新港北路交界 | 工業 | 70% | 131,657 |
| 12 | 瀋陽光谷聯合科技城 | 瀋陽 | 遼寧省瀋陽市沈北新區盛京大街與四環線交匯處 | 工業 | 100% | 1,715 |

| 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) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | 瀋陽中電光谷信息港 | 瀋陽 | 遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與四環線交匯處 | 工業 | 100% | 90,251 |
| 14 | 瀋陽創客公社 | 瀋陽 | 遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街12號 | 工業 | 100% | 36,716 |
| 15 | 鄂州光谷聯合科技城 | 鄂州 | 湖北省鄂州市葛店開發區高新三路 | 工業 | 80% | 273,797 |
| 16 | 黃石聯合科技城 | 黃石 | 湖北省黃石市黃金山工業新區寶山路與金山大道交匯處 | 工業 | 100% | 174,685 |
| 17 | 麗島半山華府 | 黃石 | 湖北省黃石市開發區杭州西路76號 | 住宅 | 100% | 16,461 |
| 18 | 合肥金融港 | 合肥 | 安徽省合肥市徽州大道與楊子江路交匯處 | 商業 | 100% | 369,340 |
| 19 | 西安產業園 | 西安 | 陝西省西安市草灘十路西側、尚稷路北側 | 工業 | 73.9% | 208,193 |
| 20 | 溫州產業園 | 溫州 | 浙江省溫州市溫州經濟技術開發區金海園區 | 工業 | 95% | 191,879 |
| 21 | 長沙信息安全產業園 | 長沙 | 高新區岳麓大道 | 工業 | 100% | 384,079 |
| 22 | 上海物聯港 | 上海 | 松江區松江工業園101街坊114/1丘 | 工業 | 100% | 235,400 |
| 23 | 成都芯谷 | 成都 | 東升街道豐樂社區1組，彭鎮光榮社區7組 | 商服 | 80% | 580,841 |
| 24 | 洛陽中電光谷信息港 | 洛陽 | 河南省洛陽市洛龍區關林路與龍山線交叉口 | 工業 | 70% | 72,099 |
| 25 | 寧波杭州灣中心、蔚藍海岸 | 寧波 | 寧波市杭州灣新區濱海六路北中興一路東 | 住宅/工業 | 31% | 1,325,945 |
| 26 | 珠海橫琴智數雲 | 珠海 | 中國珠海市橫琴新區富邦道東側、興盛三路南側、富國道西側、興盛二路北側 | 商業 | 30% | 53,618 |
| 27 | 海南生態軟件園 | 澄邁 | 海南省澄邁縣老城經濟開發區南一環路東延線0.7公里處南側地段 | 工業/商業/住宅/科教 | 10% | 651,968 |
| 合計 | | | | | | 5,836,470 |

## *產業園區租賃*

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

## *產業園運營服務*

現階段，本集團形成數字園區系統、數字公寓系統、項目策劃、項目規劃、建築設計、工程總承包、裝飾工程、不動產代理、區域能源服務、物業管理、聯合辦公、長租公寓、園區金融服務、餐飲、酒店等15大類綜合運營業務類型；具備了以諮詢規劃、信息化技術與數字園區(公寓)解決方案、綜合運營全生命週期服務、EPC、智能設施設備、招商、雙創服務、區域能源管理等為切入點的8類組合的綜合運營服務模式。

報告期內，本集團為各地政府平台公司和大型企業的重點項目提供規劃諮詢、EPC、設計建造、物業管理、區域能源、園區金融等綜合運營服務，也為進駐旗下產業園的企業提供多元化、一站式的園區運營服務。本集團產業園運營服務營業額為人民幣486.3百萬元，與2019年同期相比下降22.7%。其中，疫情期間，麗島物業約2,000餘名員工奮戰在防疫一線，復工後又卓有成效的組織了「奮戰三十天，搶收雙過半」的活動，實現管理服務收入人民幣242.1百萬元，相比去年同期增加人民幣11.7百萬元；設計與建造服務收入相比去年同期下降人民幣103.1百萬元，主要是因為受疫情及項目規劃調整的影響，啟點科技城EPC項目上半年確認收入有所減少。從結構上看，設計與建造服務及物業管理服務收入佔產業園運營服務收入比達到83.4%，是目前產業園運營服務收入的主要來源。

## 物業管理服務

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

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

## 設計與建造服務

### 以EPC為切入點的綜合運營服務

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

### *以諮詢規劃為切入點的綜合運營服務*

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

報告期內，本集團設計與建造服務收入為人民幣163.5百萬元。

## *能源服務*

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

## *團體餐飲及酒店服務*

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

2020年上半年團體餐飲及酒店服務實現收入人民幣31.2百萬元。

## *其他產業園運營服務*

### *數字園區服務*

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

### *孵化器與共享辦公服務*

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

本集團積極響應「大眾創業、萬眾創新」的國家戰略和時代號召，深化轉型變革，以綜合性全生命週期運營服務為基礎，創新構建「央企帶動，大中小微企業聯合創新」的產業資源共享平台，系統性優化創新創業生態環境，充分激發社會創新創業大潛能。本集團進一步梳理了共享辦公的業務拓展模式，將主要推進酬金制、低保底+超額分成、稅收超額獎勵、團隊合夥人經營等方式設立孵化器和眾創空間。

OVU創客星在北京、上海、深圳、武漢、成都、西安、長沙、合肥等21個凝聚創新力量的特色城市，共建設運營38個站點，創新創業空間面積達41.3萬平方米，引入人力資源、法務、財務、營銷推廣等各類服務商150餘家，服務美團單車、奇虎360、惠普中國、嗶哩嗶哩、武漢慧聯無限科技有限公司(「**慧聯無限**」)、猿輔導、火花思維等創新創業團隊1500餘家，集聚各類創新創業者達8萬餘人，助力企業融資達人民幣百億元。

OVU創客星成功運營並申報榮獲1個國家級示範基地、5個國家級科技企業孵化器，10個國家級眾創空間、1個國家級廣告產業孵化基地、6個省級孵化器、10個省級眾創空間、2個市級孵化器、3個市級眾創空間等資質50餘項。獲國家發改委、科技部火炬中心、中國創新創業交易辦公室、中科協企業服務中心等機構頒發各類榮譽40餘項。OVU創客星自主研發的數字空間管理平台被國家發改委認定為國家雙創示範基地重大建設項目，全面支持移動辦公、跨城資源協作等新興產業辦公孵化方式。

## *園區金融服務*

本集團控股子公司－湖北中創融資擔保有限公司(「**中創擔保**」)，搭建起了以與提供擔保有關的業務為核心，以商業保理、融資租賃為補充，以中小企業金融擔保為主業、以產業園區金融服務為特色的園區金融服務平台，與中國工商銀行、興業銀行等多家金融機構建立產業園區普惠金融專項合作。截止本報告刊發日，中創擔保正式入圍湖北省再擔保集團比例分險再擔保業務合作擔保體系，標志著中創擔保正式被納入政府金融擔保機構體系。

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

## *產業投資*

截至2020年6月30日止，武漢零度資本投資管理有限公司(「**零度資本**」)全面負責本集團旗下OVU基金、與相關政府及機構發起設立的多支產業投資基金的運作與管理。截至2020年6月30日，零度資本管理的產業基金規模超過人民幣650.0百萬元，主要以智慧城市、智能製造、醫療大數據、軍民兩用、集成電路和文創娛樂為主要投資方向，專注於天使期、早中期創業階段的投資和金融服務。

本集團聯合中金資本運營有限公司等共同成立中電中金(廈門)電子產業股權投資管理有限公司，負責組建和管理中電中金(廈門)智能產業股權投資基金(「**中電中金基金**」)。中電中金基金總規模達人民幣5,000.0百萬元，重點關注半導體和電子相關先進製造業產業價值鏈，是科技創新型中小企業的互補性投資。

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

由旗下中電光谷(深圳)產業發展有限公司投資的深圳華大北斗科技有限公司(「**華大北斗**」)，主要從事芯片、算法、模組和終端產品設計、集成、生產、測試、銷售及相關業務。華大北斗研發了全球首顆支持北斗三號信號體制的多系統多頻高精度SOC芯片，並提出了全球行業內首個「北斗芯片開放平台」的概念。其量產的40納米工藝射頻基帶一體化導航芯片性能指標已達到國際先進、國內領先的水平，受到市場的廣泛關注。截止本報告刊發日，華大北斗已完成了A+輪融資，投後估值人民幣1,200.0百萬元。

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

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

## 未來展望

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

## 集團策略

### *強化穩定園區租售業務基本盤*

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

### *進一步落實轉型目標，全面擴大綜合運營服務規模*

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

## *積極推動金融創新，全面提升產業發展能力*

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

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

## *全力加快數字化平台建設，廣泛構建多渠道聯合招商體系*

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

## 財務回顧

### *收入*

於報告期內，本集團的收入約為人民幣923.2百萬元，與2019年同期相比下降19.2%。下表載列本集團按經營分部劃分的收入：

| | 截至6月30日止六個月 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **2020年** | | 2019年 | |
| | **收入（人民幣千元）** | **佔總額%** | 收入（人民幣千元） | 佔總額% |
| 產業園空間租售 | **436,987** | **47.3%** | 514,059 | 45.0% |
| 產業園銷售 | **339,578** | **36.8%** | 419,556 | 36.7% |
| 產業園區租賃 | **96,347** | **10.4%** | 87,422 | 7.6% |
| 配套住宅物業銷售 | **1,062** | **0.1%** | 7,081 | 0.7% |
| 產業園運營服務 | **486,254** | **52.7%** | 628,988 | 55.0% |
| 設計與建造服務 | **163,467** | **17.8%** | 266,593 | 23.3% |
| 物業管理服務 | **242,138** | **26.2%** | 230,455 | 20.2% |
| 能源服務 | **16,128** | **1.7%** | 45,569 | 4.0% |
| 園區餐飲及酒店服務 | **31,224** | **3.4%** | 29,008 | 2.5% |
| 園區金融服務 | **8,335** | **0.9%** | 12,929 | 1.1% |
| 其他 | **24,962** | **2.7%** | 44,434 | 3.9% |
| 總計 | **923,241** | **100.0%** | 1,143,047 | 100.0% |

### *銷售成本*

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

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

## 毛利及毛利率

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

## 其他收入及收益／(虧損)－淨額

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

## 銷售及分銷開支

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

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

## 行政開支

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

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

## 投資物業公允價值變動

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

### *財務收入*

於報告期間內，本集團的財務收入為人民幣24.0百萬元，較2019年同期減少人民幣23.9百萬元。主要由於向聯營公司作出委託貸款之利息收入減少所致。

### *財務成本*

於報告期間內，本集團的財務成本為人民幣87.1百萬元，較2019年同期減少人民幣13.1百萬元，主要由於本期集團有息負債利率降低所致。

### *分佔聯營公司利潤／(虧損)*

於報告期間內，本集團分佔聯營公司利潤為人民幣0.54百萬元，較2019年同期增加人民幣30.8百萬元，主要包括本集團分佔聯營公司海南軟件園及中電中金基金等公司的利潤。

### *分佔合營企業利潤*

於報告期間內，本集團分佔合營企業利潤為人民幣39.3百萬元，較2019年同期增加人民幣26.6百萬元，主要包括本集團分佔寧波卓越光谷置業有限公司的利潤。

### *所得稅開支*

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

### *報告期間利潤*

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

## 財務狀況

### *開發中物業*

本集團的開發中物業的賬面值由2019年12月31日的人民幣2,509.0百萬元增加人民幣99.5百萬元至2020年6月30日的人民幣2,608.5百萬元，主要由於本集團本期在建物業相比2019年增加。

### *持有待售竣工物業*

本集團的持有待售竣工物業的賬面值由2019年12月31日的人民幣3,066.5百萬元人民幣增加149.0百萬元至2020年6月30日的人民幣3,215.5百萬元，主要由於本集團本期項目竣工備案轉入的金額大於銷售結轉成本的金額。

### *貿易及其他應收款項*

本集團的貿易及其他應收款項自2019年12月31日的人民幣1,857.1百萬元減少人民幣216.1百萬元至2020年6月30日的人民幣1,641.0百萬元，主要來自出售物業的貿易應收款項減少。根據相關買賣協議的條款，出售物業的收款模式可被分類為銀行按揭貸款、一次性付款及分期付款。

### *貿易及其他應付款項*

本集團的貿易及其他應付款項自2019年12月31日的人民幣3,462.8百萬元減少人民幣133.0百萬元至2020年6月30日的人民幣3,329.8百萬元，主要因為本集團2020年上半年工程款的結算，導致相應應付工程款減少。

### *流動資金及資本來源*

本集團的現金主要用於支付就園區開發產生的建築成本、土地成本、基建成本及財務成本、償還債務及撥支營運資金及一般經常性開支，本集團的現金流入主要來自預售及銷售旗下物業所得的現金以及銀行貸款及其他借款所得款項。

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

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

## 主要財務比率

### *流動比率*

本集團的流動比率(總流動資產除以總流動負債)由2019年12月31日的1.51下降至2020年6月30日的1.36，主要是由於本期本集團流動負債增加大於流動資產增加。

### *淨資本負債比率*

本集團的淨資本負債比率(計息債務減去現金總額佔總權益的比率再乘以100%)由2019年12月31日的27.1%增加至2020年6月30日的32.4%，主要由於本期計息負債增加所致。

### *債項*

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

### *或然負債*

本集團為客戶於中國境內銀行辦理的按揭貸款提供擔保，以便彼等購買本集團的預售物業。於2019年12月31日及2020年6月30日，有關預售物業客戶按揭貸款的尚未解除擔保分別約為人民幣520.6百萬元及人民幣643.9百萬元。

### *流動資產淨值*

本集團的流動資產主要包括開發中物業、持有待售竣工物業、貿易及其他應收款項、存貨及訂約在建工程以及現金及現金等價物。本集團的流動資產總值於2020年6月30日約人民幣11,386.1百萬元，於2019年12月31日則為人民幣11,226.8百萬元。於2019年12月31日及2020年6月30日，本集團以現金及現金等價物總額分別約人民幣1,870.0百萬元及人民幣1,613.1百萬元。本集團主要透過內部產生現金流量，即主要為預售及銷售其物業所得的現金以及銀行貸款及其他借款所得的現金為其開支撥資。

本集團的流動負債主要包括貿易及其他應付款項、貸款及借款以及即期稅項負債。貿易及其他應付款項指與其開發活動相關的成本。本集團的流動負債總額於2020年6月30日約人民幣8,348.7百萬元，於2019年12月31日則為人民幣7,438.3百萬元。

於2020年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣3,037.5百萬元，於2019年12月31日則為人民幣3,788.5百萬元。本集團的流動資產淨值減少，主要由於本期本集團流動負債增加大於流動資產增加。

### *資本開支及資本承擔*

於報告期內，本集團的資本開支為人民幣107.7百萬元。本集團的資本開支主要有關購置物業、廠房及設備以及購買無形資產的開支。

於2020年6月30日，本集團有關物業開發開支及投資的未付承擔為人民幣1,225.7百萬元。

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

## 僱員

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

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

### *員工培訓與發展*

我們倡導「讓學習成為一種工作方式」，尊重每一位員工的自我發展與職業規劃。立足建設與發展紮實的人力資源，我們構建了科學的人才培養體系與員工發展機制，按照培訓對象和培訓目的的不同，化分為新員工培訓、光谷之星培訓、部門崗位培訓、專業專題培訓、後備幹部集訓、管理人員集訓、外派培訓和網絡培訓七個主要類別。通過分層級的專項培訓體系，我們對員工進行具有針對性、個性化的培訓，幫助員工快速學習崗位所需技能，結合個人發展規劃實現成長。

## 資產抵押

於2020年6月30日，尚未償還銀行借款及公司債券乃由本集團賬面淨值合共達人民幣2,137.7百萬元的資產抵押，其中包括投資物業、待售開發中物業、持有待售竣工物業及物業、廠房及設備及受限制現金。

## 市場風險

本集團在日常業務過程中承受市場風險，主要為信貸、流動資金、利率及貨幣風險。

## 流動資金風險

本集團會持續檢討自身的流動資金狀況，包括預期現金流量、旗下各物業項目的銷售／預售業績、貸款到期日及已規劃物業開發項目的進度。

## 利率風險

本集團承受利率風險，主要乃關於本集團的銀行貸款及其他借款，其於截至2020年6月30日的尚未償還金額為人民幣5,510.4百萬元。本集團承擔債務責任，以支持自身的物業開發及一般營運資金需求。利率攀升可能增加本集團的融資成本。利率波動亦可能導致本集團的債務責任的公允價值大幅波動。本集團現時並無進行任何對沖活動管理利率風險。

## 外匯風險

本集團的功能貨幣為人民幣，而本集團的絕大部分營業額、開支、現金及存款均以人民幣計值。本集團承受源自以港元計值的若干現金及銀行結餘的貨幣匯率風險。倘港元兑人民幣貶值，本集團的港元現金及銀行結餘的價值將會下跌。此外，倘本集團維持任何外幣計值資產或負債(包括籌措任何外幣計值債項)，人民幣匯率的波動將會對該等資產及負債的價值造成影響，因而影響本集團的財務狀況及經營業績。本集團並無使用衍生財務工具對沖外幣風險。本集團會定期檢討所承受的外幣風險，並認為所承受的外幣風險並不重大。

## 信貸風險

本集團主要因貿易及其他應收款項而承受信貸風險。就投資物業所得租金收入而言，我們相信，本集團持有充裕按金，足以應付本集團所承受的潛在信貸風險。應收款項的賬齡分析乃定期進行，而本集團會就此進行密切監控，以盡量減低與該等應收款項有關的任何信貸風險。鑒於本集團客戶數量眾多，本集團並無信貸集中風險。本集團於報告期間內並無錄得重大壞賬虧損。

董事欣然提呈其報告及本集團截至2020年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

## 中期股息

董事會不建議派付於報告期間之任何中期股息。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何證券。

## 董事

於本報告日期的董事為：

### *執行董事*

黃立平先生（*於2020年5月8日由董事長調任為聯席董事長，兼任總裁*）
謝慶華先生（*聯席董事長*）（*於2020年5月8日獲委任*）
胡斌先生（*執行總裁*）

### *非執行董事*

王秋菊女士
向群雄先生（*於2020年5月8日辭任*）
張傑先生
孫穎女士

### *獨立非執行董事*

齊民先生
梁民傑先生（*於2020年5月8日辭任*）
張樹勤女士（*於2020年3月10日辭任*）
邱洪生先生（*於2020年3月10日獲委任*）
陳清霞女士（*於2020年5月8日獲委任*）

## 董事資料更改

邱洪生先生已於2020年5月離任中國軟件與技術服務股份有限公司(股份代號：600536)(上海證券交易所上市公司)獨立董事。

## 董事購買股份或債券的權利

於報告期間內，概無授予任何董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女通過購買本公司股份或債券而獲益的權利或由彼等行使任何該等權利。本公司或其任何附屬公司亦概無作出任何安排致使董事或彼等各自配偶或未滿18歲的子女於任何其他法人團體獲得該等權利。

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2020年6月30日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊之權益及淡倉，或(ii)須根據上市規則附錄十所載之標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### *於本公司的權益*

| 董事姓名 | 權益性質 | 所持股份數目[1] | 概約持股百分比[2] |
|---|---|---|---|
| 黃立平先生 | 受控制法團權益 | 1,875,540,000[3] | 24.76% |
| 胡斌先生 | 實益持有人 | 70,320,000[4] | 0.93% |

附註：

(1) 所有上述股份均以好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)持有。

(2) 所披露的百分比是根據本公司2020年6月30日發行的股份總數7,574,352,000計算的。

(3) 黃立平先生持有AAA Finance及Lidao BVI各100%股權，根據證券及期貨條例，黃立平先生被視作於AAA Finance所持有的1,755,540,000股股份、Lidao BVI所持有的120,000,000股股份中擁有權益。

(4) 胡斌先生為根據於2013年9月13日與Hengxin Global (PTC) Limited(作為信託人)簽立的信託契據所設立的一項信託的70,320,000股股份的受益人。於2015年7月20日、2016年4月21日及2017年4月28日，Hengxin Global (PTC) Limited(作為信託人)向胡斌先生轉讓了合共70,320,000股股份。因此，胡斌先生作為實益持有人擁有70,320,000股股份。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，據各董事或本公司最高行政人員所知，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相關法團的股份、相關股份或債權證中擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊內之權益或淡倉，或(ii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2020年6月30日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，以下人士(並非本公司董事或最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上的權益或淡倉：

| 股東姓名／名稱 | 權益性質 | 所持股份數目[1] | 概約持股百分比[2] |
|---|---|---|---|
| 中國電子 | 受控制法團權益 | 2,550,000,000[3] | 33.67% |
| 中電華大科技 | 受控制法團權益 | 2,550,000,000[4] | 33.67% |
| AAA Finance | 實益持有人 | 1,755,540,000[5] | 23.18% |
| 海通國際證券有限公司 | 持有股份的保證權益 | 505,888,000[6] | 6.68% |
| 海通國際證券集團有限公司 | 受控制法團權益 | 505,888,000[7] | 6.68% |
| 海通國際控股有限公司 | 受控制法團權益 | 505,888,000[8] | 6.68% |
| 海通證券股份有限公司 | 受控制法團權益 | 505,888,000[9] | 6.68% |
| 科投香港 | 實益持有人 | 479,910,000 | 6.34% |
| 湖北省科投 | 受控制法團權益 | 479,910,000[10] | 6.34% |
| 中國國際金融香港證券有限公司 | 持有股份的保證權益 | 382,518,000 | 5.05% |
| 中國國際金融(香港)有限公司 | 受控制法團權益 | 382,518,000[11] | 5.05% |
| 中國國際金融股份有限公司 | 受控制法團權益 | 382,518,000[12] | 5.05% |

附註：

(1) 所有上述股份均以好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)持有。

(2) 所披露的百分比是根據本公司於2020年6月30日發行的股份總數7,574,352,000計算的。

(3) 該等股份由CEC Media持有。CEC Media為中電華大科技全資附屬公司。因為中電華大科技為中國電子的附屬公司，所以中國電子於證券及期貨條例下被視為於CEC Media持有的所有股份中擁有權益。

(4) 該等股份由CEC Media持有。CEC Media為中電華大科技全資附屬公司。根據證券及期貨條例，中電華大科技被視為於CEC Media持有的所有股份中擁有權益。

(5) 上述AAA Finance所持股份數目摘錄自根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之董事及最高行政人員股份及淡倉登記名冊及黃立平先生於2020年1月14日提交之相關權益披露表格。AAA Finance由本公司聯席董事長兼總裁黃立平先生全資擁有。黃立平先生的權益載於本報告「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節。AAA Finance於2020年6月30日持有1,755,540,000股股份。就董事所知，由於AAA Finance所持之本公司股權並無超出某整數百分比，因此並無責任披露其後之股權變動。

(6) 海通國際證券有限公司持有505,888,000股的保證權益，其中375,000,000股權益乃由海通國際金融服務有限公司及Haitong International Products & Solutions Limited共同持有。

(7) 海通國際證券集團有限公司間接持有海通國際證券有限公司、海通國際金融服務有限公司及Haitong International Products & Solutions Limited各自的已發行股本的100%股權。根據證券及期貨條例，海通國際證券集團有限公司被視作於海通國際證券有限公司、海通國際金融服務有限公司及Haitong International Products & Solutions Limited各自所持有的股份的保證權益中擁有權益。

(8) 海通國際控股有限公司持有海通國際證券集團有限公司的已發行股本的63.08%股權。根據證券及期貨條例，海通國際控股有限公司被視作於海通國際證券有限公司、海通國際金融服務有限公司及Haitong International Products & Solutions Limited各自所持有的股份的保證權益中擁有權益。

(9) 海通證券股份有限公司持有海通國際控股有限公司的已發行股本的100%股權，海通國際控股有限公司持有海通國際證券集團有限公司的已發行股本的63.08%股權。根據證券及期貨條例，海通證券股份有限公司被視作於海通國際證券有限公司、海通國際金融服務有限公司及Haitong International Products & Solutions Limited各自所持有的股份的保證權益中擁有權益。

(10) 該等股份由科投香港持有。湖北省科投持有科投香港的100%股權。根據證券及期貨條例，湖北省科投被視作於科投香港所持有的全部股份中擁有權益。

(11) 中國國際金融香港證券有限公司持有該等股份的保證權益。中國國際金融(香港)有限公司持有中國國際金融香港證券有限公司的100%股權。根據證券及期貨條例，中國國際金融(香港)有限公司被視作於中國國際金融香港證券有限公司所持有的股份的保證權益中擁有權益。

(12) 中國國際金融股份有限公司持有中國國際金融(香港)有限公司的100%股權，而中國國際金融(香港)有限公司持有中國國際金融香港證券有限公司的100%股權。根據證券及期貨條例，中國國際金融股份有限公司被視作於中國國際金融香港證券有限公司所持有的股份的保證權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，概無任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)知會董事其於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄的本公司股份或相關股份中擁有5%或以上的權益或淡倉。

## 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。

謝慶華先生於2020年5月8日獲委任聯席董事長後，本公司擁有二名董事長。作為聯席董事長黃立平先生與謝慶華先生共同領導並監督董事會的管理，並將集中更多精力領導集團經營管理的執行。黃立平先生與謝慶華先生共同承擔並履行企業管治守則及上市規則賦予董事長的職責，包括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，並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。

## 僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，本集團在中國內地及香港合共有6,239名僱員。於截至2020年6月30日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣254.1百萬元。

僱員薪酬政策乃參考有關當地市場的薪酬資訊、行業的整體薪酬標準、通脹水準、企業營運效率及僱員資格、職位、年資及表現等因素而釐定。

僱員薪酬包括基本工資、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團設有年審制度評核僱員績效，作為我們釐定加薪幅度、花紅及晉升的基準。

薪酬委員會的組成目的乃參考本集團董事及高級管理層的個人貢獻及表現以及可作比較的市場慣例，制訂本集團的薪酬政策及本集團董事及高級管理層的酬金架構。

## 審核委員會審閱中期業績

審核委員會經已成立，並遵照企業管治守則制定其職權範圍。審核委員會由三名成員組成，分別為邱洪生先生(獨立非執行董事)、齊民先生(獨立非執行董事)及王秋菊女士(非執行董事)。審核委員會已連同管理層及獨立核數師審閱本集團所採納的會計原則及政策以及截至2020年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

代表董事會
**中電光谷聯合控股有限公司**
*聯席董事長*
**黃立平　謝慶華**

中國，武漢
2020年8月21日

pwc

羅兵咸永道

**致中電光谷聯合控股有限公司董事會**

*於開曼群島註冊成立之有限公司*

## 引言

我們已審閱第38頁至第71頁所載中電光谷聯合控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的中期財務資料，當中包括於2020年6月30日的中期簡明合併財務狀況表及截至該日止六個月期間的中期簡明合併損益表、中期簡明合併全面收益表、中期簡明合併權益變動表及中期簡明合併現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期財務資料報告須符合國際會計準則第34號「中期財務報告」及其相關規定。 貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製及呈列本中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對本中期財務資料作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向 閣下(作為整體)報告。除此之外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

## 審閱範圍

我們已根據國際審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務資料審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員查詢，並應用分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於按照國際審核準則進行審核的範圍，因此我們不能保證我們會注意到在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項致使我們相信中期財務資料並未在所有重大方面按照國際會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，2020年8月21日

| | 附註 | 未經審核<br>截至6月30日止六個月<br>2020年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|
| **收益** | 6 | **923,241** | 1,143,047 |
| 銷售成本 | | **(681,240)** | (762,842) |
| **毛利** | | **242,001** | 380,205 |
| 其他收入及其他收益－淨額 | 7 | **28,723** | 104,748 |
| 銷售及分銷開支 | | **(46,802)** | (54,281) |
| 行政開支 | | **(140,030)** | (184,111) |
| 其他開支 | | **(767)** | (121) |
| (虧損)／財務及合約資產減值撥回淨額 | | **(9,179)** | 2,831 |
| **投資物業公允價值變動前之經營利潤** | | **73,946** | 249,271 |
| 投資物業公允價值收益 | 13 | **117,677** | 40,670 |
| **投資物業公允價值變動後之經營利潤** | | **191,623** | 289,941 |
| 財務收入 | 8 | **23,996** | 47,907 |
| 財務成本 | 8 | **(87,094)** | (100,241) |
| 財務成本淨額 | | **(63,098)** | (52,334) |
| 分佔聯營公司利潤／(虧損) | 14 | **544** | (30,279) |
| 分佔合營企業利潤 | 15 | **39,302** | 12,691 |
| **除所得稅前利潤** | | **168,371** | 220,019 |
| 所得稅開支 | 9 | **(65,417)** | (101,478) |
| | | **102,954** | 118,541 |
| **以下各方應佔利潤：** | | | |
| －本公司擁有人 | | **120,104** | 141,209 |
| －非控股權益 | | **(17,150)** | (22,668) |
| **期間利潤** | | **102,954** | 118,541 |
| **每股基本及攤薄盈利(人民幣分)** | 11 | **1.59** | 1.85 |

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<br>截至6月30日止六個月<br>2020年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| **期間利潤** | **102,954** | 118,541 |
| **其他全面收益** | | |
| 其後或會重新分類至損益的項目： | | |
| －匯兑差額 | **(1,046)** | (8,174) |
| **期間其他全面收益，除税後** | **(1,046)** | (8,174) |
| **期間全面收益總額** | **101,908** | 110,367 |
| **以下各方應佔：** | | |
| －本公司擁有人 | **119,058** | 133,035 |
| －非控股權益 | **(17,150)** | (22,668) |
| **期間全面收益總額** | **101,908** | 110,367 |

上述中期簡明合併全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

| | 附註 | 於2020年6月30日人民幣千元（未經審核） | 於2019年12月31日人民幣千元（經審核） |
|---|---|---|---|
| **非流動資產** | | | |
| 物業、廠房及設備 | 12 | **441,219** | 440,962 |
| 使用權資產 | | **69,742** | 73,850 |
| 投資物業 | 13 | **4,063,064** | 3,651,261 |
| 無形資產 | | **36,389** | 35,834 |
| 於聯營公司之投資 | 14 | **1,554,879** | 1,554,483 |
| 於合營企業之投資 | 15 | **221,893** | 182,591 |
| 透過損益按公允價值計量之財務資產 | 5 | **307,926** | 307,926 |
| 貿易及其他應收款項 | 19 | **75,666** | 82,367 |
| 遞延所得稅資產 | | **76,294** | 59,396 |
| | | **6,847,072** | 6,388,670 |
| **流動資產** | | | |
| 開發中物業 | 16 | **2,608,505** | 2,508,986 |
| 持有待售竣工物業 | 17 | **3,215,505** | 3,066,529 |
| 存貨 | 18 | **74,576** | 70,020 |
| 貿易及其他應收款項 | 19 | **1,640,991** | 1,857,070 |
| 預付所得稅 | | **36,567** | – |
| 透過損益按公允價值計量之財務資產 | 5 | **134,800** | 75,000 |
| 合約資產 | 22 | **1,584,366** | 1,605,396 |
| 原始期限超過三個月之銀行存款 | | **141,762** | 41,226 |
| 受限制現金 | 20 | **336,006** | 349,146 |
| 現金及現金等價物 | 21 | **1,613,059** | 1,653,463 |
| | | **11,386,137** | 11,226,836 |
| **流動負債** | | | |
| 合約負債 | 22 | **155,869** | 337,243 |
| 貿易及其他應付款項 | 23 | **3,329,772** | 3,462,790 |
| 公司債券 | 24 | **1,349,643** | 1,280,239 |
| 銀行及其他借款 | 25 | **2,955,724** | 1,911,461 |
| 租賃負債 | | **69,073** | 69,692 |
| 應付股息 | | **172,500** | – |
| 即期所得稅負債 | | **300,332** | 364,928 |
| 遞延收益之流動部份 | | **15,748** | 11,944 |
| | | **8,348,661** | 7,438,297 |

| | 附註 | 於2020年6月30日人民幣千元(未經審核) | 於2019年12月31日人民幣千元(經審核) |
|---|---|---|---|
| **流動資產淨值** | | **3,037,476** | 3,788,539 |
| **資產總值減流動負債** | | **9,884,548** | 10,177,209 |
| **非流動負債** | | | |
| 銀行及其他借款 | 25 | **1,205,049** | 1,538,039 |
| 租賃負債 | | **497,821** | 496,976 |
| 遞延所得稅負債 | | **466,789** | 442,412 |
| 遞延收益之非流動部分 | | **141,736** | 107,491 |
| | | **2,311,395** | 2,584,918 |
| **資產淨值** | | **7,573,153** | 7,592,291 |
| **權益** | | | |
| 股本 | 26 | **623,048** | 623,048 |
| 庫存股 | 26 | **(121,056)** | (121,056) |
| 儲備 | | **2,896,687** | 2,897,733 |
| 保留盈利 | | **3,156,123** | 3,208,519 |
| 本公司擁有人應佔權益總額 | | **6,554,802** | 6,608,244 |
| 非控股權益 | | **1,018,351** | 984,047 |
| **權益總額** | | **7,573,153** | 7,592,291 |
| **權益總額及非流動負債** | | **9,884,548** | 10,177,209 |

上述中期簡明合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

董事會於2020年8月21日批准第38頁至第71頁的中期簡明財務資料，並由以下董事代表董事會簽署。

**黃立平**
**董事**

**謝慶華**
**董事**

| | 附註 | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 股本 人民幣千元 | 庫存股 人民幣千元 | 股份溢價 人民幣千元 | 匯兌儲備 人民幣千元 | 物業重估儲備 人民幣千元 | 法定儲備 人民幣千元 | 其他儲備 人民幣千元 | 儲備總額 人民幣千元 | 保留盈利 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 | 非控股權益 人民幣千元 | 總權益 人民幣千元 |
| 於2020年1月1日 | | 623,048 | (121,056) | 1,855,942 | 41,317 | 49,772 | 413,432 | 537,270 | 2,897,733 | 3,208,519 | 6,608,244 | 984,047 | 7,592,291 |
| 截至2020年6月30日止期間之全面收益總額 | | - | - | - | (1,046) | - | - | - | (1,046) | 120,104 | 119,058 | (17,150) | 101,908 |
| 與非控股權益進行之交易 | | | | | | | | | | | | | |
| 非控股股東注資 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 55,054 | 55,054 |
| 股息 | 10 | - | - | - | - | - | - | - | - | (172,500) | (172,500) | (3,600) | (176,100) |
| 與擁有人進行之交易總額，直接於權益確認 | | - | - | - | - | - | - | - | - | (172,500) | (172,500) | 51,454 | (121,046) |
| 於2020年6月30日之結餘 | | 623,048 | (121,056) | 1,855,942 | 40,271 | 49,772 | 413,432 | 537,270 | 2,896,687 | 3,156,123 | 6,554,802 | 1,018,351 | 7,573,153 |

| | | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 附註 | 股本 人民幣千元 | 庫存股 人民幣千元 | 股份溢價 人民幣千元 | 匯兑儲備 人民幣千元 | 物業重估儲備 人民幣千元 | 法定儲備 人民幣千元 | 其他儲備 人民幣千元 | 儲備總額 人民幣千元 | 保留盈利 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 | 非控股權益 人民幣千元 | 權益總額 人民幣千元 |
| **於2019年1月1日** | | 626,839 | (132,417) | 2,034,552 | 35,669 | 49,772 | 384,456 | 546,979 | 3,051,428 | 2,668,223 | 6,214,073 | 846,997 | 7,061,070 |
| **截至2019年6月30日止期間之全面收益總額** | | – | – | – | (8,174) | – | – | – | (8,174) | 141,209 | 133,035 | (22,668) | 110,367 |
| **與非控股權益進行之交易** | | | | | | | | | | | | | |
| 非控股股東注資 | | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 53,860 | 53,860 |
| 與非控股股東的交易 | | – | – | – | – | – | – | (3,973) | (3,973) | – | (3,973) | (2,628) | (6,601) |
| 股息 | 11 | – | – | (156,279) | – | – | – | – | (156,279) | – | (156,279) | – | (156,279) |
| 股份註銷 | 27 | (3,791) | 15,761 | (11,970) | – | – | – | – | (11,970) | – | – | – | – |
| 回購股份 | 27 | – | (4,317) | – | – | – | – | – | – | – | (4,317) | – | (4,317) |
| **與擁有人進行之交易總額，直接於權益確認** | | (3,791) | 11,444 | (168,249) | – | – | – | (3,973) | (172,222) | – | (164,569) | 51,232 | (113,337) |
| **於2019年6月30日之結餘** | | 623,048 | (120,973) | 1,866,303 | 27,495 | 49,772 | 384,456 | 543,006 | 2,871,032 | 2,809,432 | 6,182,539 | 875,561 | 7,058,100 |

上述中期簡明合併權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

| | 附註 | 未經審核<br>截至6月30日止期間<br>2020年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|
| **經營活動所得現金流量** | | | |
| 經營所用現金 | | **(363,175)** | (19,555) |
| 已付所得稅 | | **(156,695)** | (52,867) |
| **經營活動所用現金流量** | | **(519,870)** | (72,422) |
| **投資活動所得現金流量** | | | |
| 於聯營公司之投資 | 14 | **–** | (13,713) |
| 購買物業、廠房及設備 | | **(48,293)** | (49,537) |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | | **3,953** | 5,435 |
| 購買無形資產 | | **(2,611)** | (20,073) |
| 用於建設投資物業所得款項 | | **(56,832)** | (40,570) |
| 出售投資物業所得款項 | | **–** | 7,844 |
| 出售透過損益按公允價值計量之財務資產所得款項 | | **481,550** | 23,889 |
| 出售聯營公司投資所得款項 | | **44,000** | 40,000 |
| 聯營公司註銷所得款項 | | **260** | – |
| 購買透過損益按公允價值計量之財務資產 | | **(541,350)** | (189,644) |
| 給予關聯方及第三方之貸款 | | **(263,429)** | (96,000) |
| 關聯方及第三方所償還貸款 | | **345,392** | 300,828 |
| 已收利息 | | **23,313** | 47,166 |
| **投資活動(所用)／所得現金流量** | | **(14,047)** | 15,625 |

| | 附註 | 未經審核<br>截至6月30日止期間<br>2020年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|
| **融資活動所得現金流量** | | | |
| 非控股權益注資 | | **55,054** | 53,860 |
| 回購股份 | 26 | **–** | (4,317) |
| 銀行及其他借款所得款項 | | **1,772,400** | 1,275,600 |
| 發行公司債券所得款項 | 24 | **500,000** | 450,000 |
| 償還銀行及其他借款 | | **(1,065,810)** | (869,013) |
| 償還公司債券 | 24 | **(450,000)** | (440,000) |
| 償還應付關聯方貸款 | | **(40,000)** | – |
| 受限制現金增加 | 20 | **(30,551)** | (238,330) |
| 原到期日超過三個月的銀行存款增加 | | **(100,536)** | (75,446) |
| 收購非控股權益所持附屬公司的股份 | | **–** | (6,600) |
| 租金的本金成分 | | **(37,305)** | (31,868) |
| 已付利息 | | **(108,454)** | (112,629) |
| **融資活動所得現金流量** | | **494,798** | 1,257 |
| **現金及現金等價物減少淨額** | | **(39,119)** | (55,540) |
| 於期初之現金及現金等價物 | | **1,653,463** | 1,927,200 |
| 匯率變動的影響 | | **(1,285)** | (1,675) |
| **於期末之現金及現金等價物** | | **1,613,059** | 1,869,985 |

上述中期簡明合併現金流量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2020年8月21日獲批准刊發，並已獲審閱，惟未獲審核。

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

## 2 編製基準

本中期財務資料乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料不包括年度財務報告通常載列的所有附註。因此，本報告應與根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及香港公司條例的披露要求編製的截至2019年12月31日止之年度財務報表，以及本公司於中期報告期間作出的任何公告一併閱讀。

## 3 會計政策

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

### *(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則*

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

## 3 會計政策(續)

### (a) 本集團採納之新訂及經修訂準則(續)

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

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

### (b) 以下為已頒佈惟並未於2020年1月1日開始的財政年度生效，且未獲提早採納的新訂及經修訂準則

| | | 於以下日期或之後開始之年度期間生效 |
|---|---|---|
| 國際財務報告準則第17號 | 保險合約 | 2021年1月1日 |
| 國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號及國際會計準則第41號(修訂本) | 國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進 | 2022年1月1日 |
| 國際財務報告準則第3號(修訂本) | 參考概念框架 | 2022年1月1日 |
| 國際會計準則第16號(修訂本) | 物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項 | 2022年1月1日 |
| 國際會計準則第37號(修訂本) | 繁重合約－履行合約之成本 | 2022年1月1日 |
| 國際會計準則第1號(修訂本) | 流動或非流動負債分類 | 2023年1月1日 |
| 國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本) | 投資者與其聯營公司或合營企業之間進行的資產銷售或注資 | 待定 |

## 4 判斷及估計

於編製中期財務資料時，管理層需要作出判斷、估計及假設，而此舉影響會計政策之應用及資產及負債、收入及開支之呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

於編製本中期簡明合併財務資料時，管理層就應用本集團會計政策所作的重大判斷及估計不確定性重要來源與截至2019年12月31日止年度之合併財務報表所用者相同。

## 5 財務風險管理及財務工具

### (a) 財務風險因素

本集團的業務面臨各種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、公允價值利率風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動性風險。

中期財務資料並無載列年度財務報表內規定之所有財務風險管理資料及披露事項，並應與本集團於2019年12月31日之年度財務報表一併閱讀。

### (b) 流動資金風險

下表為於結算日至合約到期日的剩餘期間按相關到期組別將財務負債分類後作出的分析。下表披露的金額為合約未貼現現金流量。

*截至2020年6月30日止六個月*

| | 賬面值<br>人民幣千元 | 合約現金流量<br>人民幣千元 | 1年內<br>人民幣千元 | 超過1年但少於2年<br>人民幣千元 | 超過2年但少於5年<br>人民幣千元 | 超過5年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 銀行及其他借款 | 4,160,773 | 4,516,248 | 3,096,679 | 804,962 | 333,875 | 280,732 |
| 公司債券 | 1,349,643 | 1,395,967 | 1,395,967 | – | – | – |
| 租賃負債 | 566,894 | 1,013,710 | 103,679 | 101,233 | 262,904 | 545,894 |
| 貿易及其他應付款項<br>(不包括預收款項及預提薪金) | 3,002,133 | 3,038,722 | 3,038,722 | – | – | – |
| 應付股息 | 172,500 | 172,500 | 172,500 | – | – | – |
| | 9,251,943 | 10,137,147 | 7,807,547 | 906,195 | 596,779 | 826,626 |

*截至2019年12月31日止年度*

| | 賬面值<br>人民幣千元 | 合約現金流量<br>人民幣千元 | 1年內<br>人民幣千元 | 超過1年但少於2年<br>人民幣千元 | 超過2年但少於5年<br>人民幣千元 | 超過5年<br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 銀行及其他借款 | 3,449,500 | 3,820,799 | 2,070,938 | 992,321 | 524,836 | 232,704 |
| 公司債券 | 1,280,239 | 1,316,977 | 1,316,977 | – | – | – |
| 租賃負債 | 566,668 | 1,025,559 | 100,877 | 101,233 | 325,846 | 497,603 |
| 貿易及其他應付款項<br>(不包括預收款項及預提薪金) | 3,403,261 | 3,421,828 | 3,421,828 | – | – | – |
| | 8,699,668 | 9,585,163 | 6,910,620 | 1,093,554 | 850,682 | 730,307 |

## 5 財務風險管理及財務工具(續)

### (c) 公允價值估算

下表以估值方法分析按公允價值列賬之金融工具。不同層級之定義如下：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級包含的報價外，資產或負債的直接(即價格)或間接(即源自價格)可觀察輸入數據(第二級)。
- 並非依據可觀察市場數據的資產或負債輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

下表呈列本集團於2020年6月30日按公允價值計量之財務資產：

| | 第一級<br>人民幣千元 | 第二級<br>人民幣千元 | 第三級<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|---|
| 透過損益按公允價值計量之財務資產 | | | | |
| —股權證券 | **–** | **–** | **307,926** | **307,926** |
| —理財產品 | **–** | **–** | **134,800** | **134,800** |
| | **–** | **–** | **442,726** | **442,726** |

下表呈列本集團於2019年12月31日按公允價值計量的財務資產：

| | 第一級<br>人民幣千元 | 第二級<br>人民幣千元 | 第三級<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|---|
| 透過損益按公允價值計量之財務資產 | | | | |
| —股權證券 | – | – | 307,926 | 307,926 |
| —理財產品 | – | – | 75,000 | 75,000 |
| | – | – | 382,926 | 382,926 |

估值方法於期內並無變動。

## 5 財務風險管理及財務工具(續)

### (c) 公允價值估算(續)

*使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值(第三級)*

| | 透過損益按公允價值計量之財務資產<br>截至6月30日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **2020年**<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
| 於2019年12月31日之期初結餘 | **382,926** | 265,627 |
| 添置 | **541,350** | 189,644 |
| 公允價值變動 | **–** | 82,157 |
| 出售 | **(481,550)** | (20,500) |
| 於2020年6月30日之期末結餘 | **442,726** | 516,928 |
| 計入已確認的報告期末結餘應佔之未實現收益 | **–** | 82,157 |

## 6 分部資料

本集團按業務線(產品和服務)管理其業務。本集團識別出三個分部，即產業園空間租售、產業園運營服務及產業投資。於2020年6月30日，本集團擁有以下三個分部：

- 產業園空間租售(原名為「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。其亦包括租賃持有的園區物業以產生租賃收入以及長遠而言物業價值升值產生的資本收益。

- 產業園運營服務：此分部提供與為本集團若干客戶建造若干辦公室及住宅樓宇有關的服務，為若干在建項目提供設計與建造服務，及為產業園提供物業管理服務、能源服務、融資服務及其他服務。

- 產業投資：此分部指本集團於若干新建公司的產業相關戰略性投資。管理層認為，根據國際財務報告準則第8號，該分部截至2020年6月31日止六個月並非可呈報分部。

### *(a) 分部業績*

用作評估營運分部表現的計量方法為經撇除投資物業、折舊及攤銷公允價值收益作出調整的經營利潤。本集團的最高行政管理人員並未評估營運分部的資產及負債。

分部間銷售的定價乃參照就同類訂單向外部人士收取的價格而釐定。

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

## 6 分部資料(續)

### (a) 分部業績(續)

*截至2020年6月30日止六個月*

| | 產業園空間租售 人民幣千元 | 產業園運營服務 人民幣千元 | 產業投資 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---|---|---|---|---|
| 分部收入 | **442,853** | **719,685** | **–** | **1,162,538** |
| 一於某一時間點確認 | **266,163** | **31,027** | **–** | **297,190** |
| 一隨時間確認 | **176,690** | **688,658** | **–** | **865,348** |
| 分部間收入 | **(5,866)** | **(233,431)** | **–** | **(239,297)** |
| 來自外部客戶的收入 | **436,987** | **486,254** | **–** | **923,241** |
| 分部業績 | **126,640** | **860** | **(3,176)** | **124,324** |

*截至2019年6月30日止六個月*

| | 產業園空間租售 人民幣千元 | 產業園運營服務 人民幣千元 | 產業投資 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---|---|---|---|---|
| 分部收入 | 515,976 | 938,956 | – | 1,454,932 |
| 一於某一時間點確認 | 394,882 | 29,008 | – | 423,890 |
| 一隨時間確認 | 121,094 | 909,948 | – | 1,031,042 |
| 分部間收入 | (1,917) | (309,968) | – | (311,885) |
| 來自外部客戶的收入 | 514,059 | 628,988 | – | 1,143,047 |
| 分部業績 | 226,429 | 57,816 | 10,043 | 294,288 |

## 6 分部資料(續)

### *(b) 分部收入與損益的對賬*

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

## 7 其他收入及其他收益－淨額

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---|---|---|
| | 2020年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
| 按公允價值計入損益之財務資產公允價值收益 | – | 82,157 |
| 政府補助 | 16,940 | 11,167 |
| 與新型冠狀病毒相關的租金寬減的收益 | 9,680 | – |
| 聯營公司註銷的收益 | 112 | – |
| 出售投資物業的收益 | – | 6,147 |
| 出售按公允價值計入損益之財務資產收益 | – | 3,389 |
| 出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)淨額 | 93 | (12) |
| 其他 | 1,898 | 1,900 |
| | 28,723 | 104,748 |

## 8 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 | |
|---|---|---|
| | 2020年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
| **(a)** **財務成本：** | | |
| **財務收入：** | | |
| 利息收入 | 21,539 | 17,694 |
| 向聯營公司作出委託貸款之利息收入(附註29(b)(ii)) | – | 28,836 |
| 理財產品收入 | 1,774 | 889 |
| 匯兑收益淨額 | 683 | 488 |
| 小計 | 23,996 | 47,907 |
| **財務成本：** | | |
| 銀行及其他借款利息開支 | (149,594) | (167,241) |
| 租賃負債利息開支 | (12,897) | (9,377) |
| 資本化利息開支 | 75,397 | 76,377 |
| 小計 | (87,094) | (100,241) |
| **財務成本淨額** | (63,098) | (52,334) |

## 8 除所得稅前利潤(續)

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---|---|---|
| | 2020年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
| **(b) 員工成本：** | | |
| 薪金、工資及其他福利 | **250,126** | 234,709 |
| 向界定供款退休計劃供款 | **3,932** | 15,044 |
| | **254,058** | 249,753 |

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---|---|---|
| | 2020年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
| **(c) 其他項目：** | | |
| 折舊 | **48,286** | 44,156 |
| 攤銷 | **2,092** | 861 |
| 已售物業成本 | **187,797** | 204,904 |
| 建造及已售貨品成本 | **173,345** | 235,876 |
| 來自投資物業的租金收入 | **(98,492)** | (90,186) |

## 9 所得稅開支

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---|---|---|
| | 2020年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
| **即期所得稅** | | |
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」) | **31,646** | 48,579 |
| 中國土地增值稅(「土地增值稅」) | **23,886** | 48,437 |
| | **55,532** | 97,016 |
| **遞延所得稅** | **9,885** | 4,462 |
| | **65,417** | 101,478 |

## 9 所得稅開支(續)

***(i)*** 根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團毋須繳納該等司法權區的任何所得稅。

由於本集團的香港附屬公司於期內並無賺取須繳納香港利得稅的任何收入，故並無就香港利得稅計提任何撥備(截至2019年6月30日止六個月：無)。

### *(ii) 中國企業所得稅*

根據自2008年1月1日起生效的中國企業所得稅法，中國法定所得稅稅率為25%。除非另有訂明，本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。根據地方稅務機關的批准，本集團的若干附屬公司的應課稅溢利按其各自於期內的總收入的8%至11%計算。

### *(iii) 中國土地增值稅*

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

## 10 股息

董事會不建議派發截至2020年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

## 11 每股盈利

### *(a) 每股基本盈利*

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤人民幣120,104,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣141,209,000元)計算。截至2020年6月30日止六個月之普通股加權平均數(扣除庫存股)為約7,574,352,000股(截至2019年6月30日止六個月：7,646,905,000股)。

### *(b) 每股攤薄盈利*

於截至2020年6月30日止六個月及截至2019年6月30日止六個月內並無具潛在攤薄作用的普通股，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 12 物業、廠房及設備

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---|---|---|
| | 2020年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
| **期初** | **440,962** | 454,026 |
| 添置 | **48,293** | 49,537 |
| 出售 | **(3,860)** | (5,447) |
| 折舊 | **(44,176)** | (39,507) |
| 期末 | **441,219** | 458,609 |

所有樓宇均位於根據中期租約持有的中國土地。

## 13 投資物業

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---|---|---|
| | 2020年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
| **期初** | **3,651,261** | 3,031,312 |
| 轉撥自持有待售竣工物業 | **210,561** | 65,135 |
| 與新分租合約相關的添置 | **26,733** | – |
| 其他添置 | **56,832** | 40,570 |
| 公允價值收益 | **117,677** | 40,670 |
| 出售 | **–** | (1,697) |
| **期末** | **4,063,064** | 3,175,990 |

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。

## 13 投資物業(續)

於轉撥日及2020年6月30日，本集團按公允價值列賬之投資物業已由獨立測量公司Cushman & Wakefield International Properties Advisers(「C&W」)重新估值。於截至2020年6月30日止期間，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117,677,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣40,670,000元)及有關遞延稅項人民幣29,419,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣10,168,000元)。

於2020年6月30日，除經營租賃所持有的物業權益(按採納國際財務報告準則第16號分類及入賬為投資物業)外，本集團賬面值為人民幣345,000,000元(2019年12月31日：人民幣500,058,000元)的若干其他投資物業並無房屋所有權證。本集團正申領相關房屋所有權證。

## 14 於聯營公司之投資

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **2020年**<br>**人民幣千元** | 2019年<br>人民幣千元 |
| **期初** | **1,554,483** | 1,517,876 |
| 添置 | **–** | 13,713 |
| 分佔聯營公司之除稅後利潤／(虧損) | **544** | (30,279) |
| 出售 | **–** | (3,000) |
| 聯營公司註銷 | **(148)** | – |
| **期末** | **1,554,879** | 1,498,310 |

於2020年6月30日之主要聯營公司列表如下：

| 姓名 | 成立地點及法定實體類別 | 主要營運及業務地點 | 註冊及繳足資本 | 所持權益 |
|---|---|---|---|---|
| 海南生態軟件園集團有限公司 | 中國，有限責任公司 | 中國，電子信息技術開發及管理產業園 | 人民幣1,600,000,000元 | 20% |
| 中電中金(廈門)智慧產業股權投資基金合夥企業 | 中國，有限責任公司 | 中國，物業發展 | 人民幣843,600,000元 | 27% |

## 15 於合營企業之投資

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

## 16 開發中物業

合併財務狀況表內的開發中物業包括：

| | **於2020年6月30日**<br>**人民幣千元** | 於2019年12月31日<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| **預期於一年內竣工待售** | | |
| 待售的開發中物業 | **663,715** | 1,126,840 |
| **預期於超過一年後竣工待售** | | |
| 待售的開發中物業 | **1,944,790** | 1,382,146 |
| | **2,608,505** | 2,508,986 |

## 17 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。

## 18 存貨

| | 於2020年6月30日<br>人民幣千元 | 於2019年12月31日<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 在建工程 | **9,975** | 8,579 |
| 成品 | **63,428** | 60,214 |
| 原材料 | **1,173** | 1,227 |
| | **74,576** | 70,020 |

## 19 貿易及其他應收款項

| | 於2020年6月30日<br>人民幣千元 | 於2019年12月31日<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| **即期部分** | | |
| 貿易應收款項(附註(i)) | **539,576** | 682,246 |
| 應收票據(附註(i)) | **10,445** | 18,761 |
| 其他應收關聯方款項(附註29(c)) | **718** | 4,337 |
| 應收按金 | **46,667** | 27,028 |
| 建築成本及原材料的預付款項 | **130,131** | 138,700 |
| 出售聯營公司應收代價 | **–** | 44,000 |
| 借予關聯方貸款(附註29(c)) | **44** | 35,939 |
| 借予第三方的貸款 | **648,274** | 694,342 |
| 預付流轉稅及其他稅項 | **91,560** | 50,086 |
| 其他 | **208,579** | 198,726 |
| 減：虧損準備撥備 | **(35,003)** | (37,095) |
| | **1,640,991** | 1,857,070 |
| **非即期部分** | | |
| 借予第三方的貸款 | **81** | 80 |
| 融資租賃應收款項 | **70,946** | 77,738 |
| 借予關聯方貸款(附註29(c)) | **4,639** | 4,549 |
| | **75,666** | 82,367 |
| **合計** | **1,716,657** | 1,939,437 |

## 19 貿易及其他應收款項(續)

貿易應收款項及應收票據通常自發票日期起計3個月內到期。截至報告期末，根據發票日期(或收入確認日期，以較早者為準)，應收賬款及應收票據的賬齡分析如下：

| | 於2020年6月30日<br>人民幣千元 | 於2019年12月31日<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 1個月內 | **98,038** | 270,920 |
| 1至3個月內 | **173,129** | 106,729 |
| 3至6個月內 | **20,125** | 26,214 |
| 超過6個月 | **248,284** | 278,383 |
| | **539,576** | 682,246 |

(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。

## 20 受限制現金

| | 於2020年6月30日<br>人民幣千元 | 於2019年12月31日<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 用作以下各項的質押： | | |
| —計息貸款 | **144,818** | 153,225 |
| —建設預售物業監察賬戶 | **24,508** | 68,199 |
| —擔保函 | **145,968** | 105,808 |
| —按揭存款 | **19,212** | 21,225 |
| —其他 | **1,500** | 689 |
| 合計 | **336,006** | 349,146 |

## 21 現金及現金等價物

| | 於2020年6月30日<br>人民幣千元 | 於2019年12月31日<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 手頭現金 | **209** | 187 |
| 銀行現金 | **1,566,836** | 1,502,707 |
| 存放於關聯方金融機構之其他現金(附註29(c)) | **46,014** | 150,569 |
| 現金及現金等價物 | **1,613,059** | 1,653,463 |

## 22 合約資產及合約負債

*合約資產之詳情如下：*

| | 於2020年6月30日<br>人民幣千元 | 於2019年12月31日<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 與物業銷售相關的流動合約資產 | **329,491** | 438,144 |
| 與建築服務相關的流動合約資產 | **1,318,289** | 1,219,512 |
| 流動合約收購成本 | **986** | 870 |
| 虧損撥備 | **(64,400)** | (53,130) |
| 合約資產總額 | **1,584,366** | 1,605,396 |
| 與物業開發合約相關的合約負債 | **155,869** | 337,243 |

## 23 貿易及其他應付款項

| | 於2020年6月30日<br>人民幣千元 | 於2019年12月31日<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 應付賬款及應付票據 | **2,344,023** | 2,316,401 |
| 應付第三方貸款 | **269,445** | 269,445 |
| 應付關聯方貸款(附註29(c)) | **–** | 40,000 |
| 其他應付關聯方款項(附註29(c)) | **96,015** | 95,233 |
| 應付建築擔保按金 | **236,380** | 189,549 |
| 應計工資 | **18,896** | 59,529 |
| 應付利息 | **37,374** | 33,174 |
| 其他應付款項及應計費用 | **327,639** | 459,459 |
| 合計 | **3,329,772** | 3,462,790 |

截至報告期末，根據發票日期的應付賬款及應付票據的賬齡分析如下：

| | 於2020年6月30日<br>人民幣千元 | 於2019年12月31日<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 1個月內 | **422,005** | 1,450,333 |
| 1至12個月 | **1,333,933** | 696,094 |
| 超過12個月 | **588,085** | 169,974 |
| | **2,344,023** | 2,316,401 |

## 24 公司債券

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **2020年**<br>**人民幣千元** | 2019年<br>人民幣千元 |
| 於1月1日 | **1,280,239** | 1,864,924 |
| 期內發行債券的所得款項淨額 | **500,000** | 450,000 |
| 期內已攤銷利息及發行成本 | **36,940** | 64,981 |
| 期內已付利息 | **(17,536)** | (24,041) |
| 期內已付本金 | **(450,000)** | (440,000) |
| 於6月30日 | **1,349,643** | 1,915,864 |
| **指：** | | |
| 即期部分 | **1,349,643** | 1,121,763 |
| 非即期部分 | **–** | 794,101 |

## 25 銀行及其他借款

| | 於2020年6月30日<br>人民幣千元 | 於2019年12月31日<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| **即期** | | |
| 有抵押 | | |
| —非即期銀行借款即期部分 | **823,200** | 707,400 |
| | **823,200** | 707,400 |
| 無抵押 | | |
| —銀行借款 | **1,866,500** | 966,500 |
| —非即期銀行借款即期部分 | **266,024** | 237,561 |
| | **2,132,524** | 1,204,061 |
| | **2,955,724** | 1,911,461 |
| **非即期** | | |
| 有抵押 | | |
| —銀行借款 | **1,847,890** | 2,245,439 |
| 減：非即期銀行借款即期部分 | **(823,200)** | (707,400) |
| | **1,024,690** | 1,538,039 |
| 無抵押 | | |
| —銀行借款 | **446,383** | 237,561 |
| 減：非即期銀行借款即期部分 | **(266,024)** | (237,561) |
| | **180,359** | – |
| | **1,205,049** | 1,538,039 |

## 25 銀行及其他借款(續)

截至2020年6月30日止六個月，銀行及其他借款按介乎2.15%至6.90%之年利率計息(截至2019年12月31日止年度：2.15%至6.90%)。

本集團所有銀行融資須遵守與本集團若干資產負債表比率有關的契諾。倘本集團違反該等契諾，則須按要求償還已提取融資。本集團定期監察其遵守該等契諾的情況。於2020年6月30日，概無違反有關已提取融資的契諾(2019年：無)。

## 26 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2020年6月30日 | | | 於2019年12月31日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股份數目（千股） | 人民幣千元 | 庫存股人民幣千元 | 股份數目（千股） | 人民幣千元 | 庫存股人民幣千元 |
| **普通股，已發行及繳足：** | | | | | | |
| 於1月1日 | **7,574,352** | **623,048** | **(121,056)** | 7,618,212 | 626,839 | (132,417) |
| 就註銷而回購之股份 | **–** | **–** | **–** | – | – | (4,400) |
| 已註銷股份 | **–** | **–** | **–** | (43,860) | (3,791) | 15,761 |
| 於期末 | **7,574,352** | **623,048** | **(121,056)** | 7,574,352 | 623,048 | (121,056) |

於2020年6月30日，152,998,000股庫存股份(2019年12月31日：152,998,000股)均用作股份獎勵計劃用途(2019年12月31日：相同)。

## 27 資本承擔

| | 於2020年6月30日<br>人民幣千元 | 於2019年12月31日<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 已訂約但未撥備<br>－物業開發開支 | **1,225,673** | 1,079,840 |

## 28 或然負債

本集團為若干銀行就本集團物業買家訂立的按揭貸款授出的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團有責任償還未償還按揭貸款，連同拖欠買家結欠銀行的任何應計利息及罰款。本集團的擔保期自授出有關按揭貸款當日起至買家獲得個別房產證及買家結清按揭貸款之日(以較早者為準)止。

於報告期末，本集團就授予本集團物業買家的按揭融資而給予銀行的最高擔保金額如下：

| | 於2020年6月30日<br>人民幣千元 | 於2019年12月31日<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 就授予本集團物業買家的按揭融資向銀行提供的擔保 | **643,850** | 520,592 |

董事認為，本集團不可能因該等擔保而蒙受損失，因為本集團於擔保期間可接管有關物業的所有權並出售該等物業，藉以收回本集團向銀行支付的任何款項。董事亦認為，倘買家拖欠銀行還款，相關物業的公允市值足以彌補本集團所擔保的未償還按揭貸款。

本集團尚未就該等擔保確認任何遞延收入，原因為董事認為其公允價值甚低。

## 29 關聯方交易

### (a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員指擔任有權力及直接或間接規劃、指導及控制本集團活動的職位的人士，包括本公司董事。

主要管理人員的薪酬如下：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **2020年**<br>**人民幣千元** | 2019年<br>人民幣千元 |
| 工資、薪金及其他福利 | **10,392** | 8,547 |
| 退休計劃供款 | **120** | 157 |
| | **10,512** | 8,704 |

上述支付予主要管理人員的薪酬載於「員工成本」(附註8(b))。

## 29 關聯方交易(續)

### *(b) 與關聯方的交易*

除上文所披露者外，下文為本集團與其關聯方於期內進行的重大交易概要。

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **2020年**<br>**人民幣千元** | 2019年<br>人民幣千元 |
| (i)合營企業 | | |
| 商業運營服務 | **–** | 4,758 |
| (ii)聯營公司 | | |
| 聯營公司提供的貸款 | **1,965** | – |
| 提供予聯營公司的貸款 | **–** | 86,000 |
| 向聯營公司作出委託貸款之利息收入 | **–** | 28,836 |
| (iii)主要股東 | | |
| 存放於主要股東旗下金融機構的現金 | **1,736,444** | 126,356 |
| 已付經營租賃 | **7,271** | 7,059 |
| 收購投資物業 | **–** | 26,802 |
| 主要股東旗下金融機構提供的貸款 | **1,130,000** | 200,000 |
| 利息開支 | **12,674** | – |

以上銷售建築材料的價格及服務費乃根據相關協議的條款而釐定。

## 29 關聯方交易(續)

### (c) 與關聯方的結餘

| | 於2020年6月30日人民幣千元 | 於2019年12月31日人民幣千元 |
|---|---|---|
| (i)合營企業 | | |
| 應收貸款 | **44** | 108 |
| 其他應收款項 | **674** | 675 |
| 貿易及其他應付款項 | **–** | 327 |
| (ii)聯營公司 | | |
| 應收貸款 | **–** | 35,831 |
| 應付貸款 | **–** | 40,000 |
| 其他應收款項 | **–** | 3,618 |
| 其他應付款項 | **52,121** | 51,857 |
| (iii)主要股東 | | |
| 存放於主要股東旗下金融機構的現金 | **46,014** | 150,569 |
| 應收貸款 | **4,639** | 4,549 |
| 其他應收款項 | **44** | 44 |
| 其他應付款項 | **43,894** | 43,049 |
| 租賃負債 | **66,686** | 73,400 |
| 來自主要股東旗下金融機構的借款 | **800,000** | 200,000 |

| | | |
|---|---|---|
| 「AAA Finance」 | 指 | AAA Finance and Investment Holdings Limited，於2013年7月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司主要股東之一黃立平先生全資擁有 |
| 「聯繫人」或「緊密聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「審核委員會」 | 指 | 本公司的審核委員會 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「中國電子」 | 指 | 中國電子信息產業集團有限公司，一間根據中國法律成立之國有企業，並為中電華大科技之最終控股股東 |
| 「中電科技」 | 指 | 中國電子科技開發有限公司，一間根據中國法律成立之公司，並為本公司之非全資附屬公司 |
| 「中電華大科技」 | 指 | 中國電子華大科技有限公司，前稱中國電子集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司 |
| 「CEC Media」 | 指 | CEC Media Holdings Limited，一間為中電華大科技之直接全資附屬公司 |
| 「本公司」、「我們」或「中電光谷」 | 指 | 中電光谷聯合控股有限公司，於2013年7月15日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立的獲豁免有限公司 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「財務控制委員會」 | 指 | 本公司的財務控制委員會 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「海南軟件園」 | 指 | 海南生態軟件園集團有限公司，於2008年11月6日在中國註冊成立的有限責任公司，為中電科技擁有20%權益的公司 |

| | | |
|---|---|---|
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「湖北省科投」 | 指 | 湖北省科技投資集團有限公司，於2005年7月28日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的主要股東 |
| 「Lidao BVI」 | 指 | Lidao Investment Limited，於2013年7月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司主要股東之一黃立平先生全資擁有 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「標準守則」 | 指 | 上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則 |
| 「提名委員會」 | 指 | 本公司的提名委員會 |
| 「薪酬委員會」 | 指 | 本公司的薪酬委員會 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣 |
| 「報告期」 | 指 | 2020年1月1日至2020年6月30日止六個月期間 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改 |
| 「股東」 | 指 | 我們不時的股份持有人 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元的普通股 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「科投香港」 | 指 | 湖北省科技投資集團(香港)有限公司，於2013年7月11日在香港註冊成立的有限公司，為本公司主要股東 |
| 「全派餐飲」 | 指 | 武漢全派餐飲管理有限公司，於2011年6月7日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司 |

| | | |
|---|---|---|
| 「武漢光谷聯合」 | 指 | 武漢光谷聯合集團有限公司，前稱武漢光谷聯合股份有限公司，於2000年7月24日在中國註冊成立的有限責任公司，為光谷聯合控股的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司 |
| 「光谷聯合控股」 | 指 | 光谷聯合控股有限公司，前稱聯合置業(武漢)有限公司，於1993年7月23日在中國註冊成立的有限責任公司，為中電光谷聯合有限公司的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司 |
| 「零度資本」 | 指 | 武漢零度資本投資管理有限公司，於2015年5月22日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有45%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司 |
| 「中電節能」 | 指 | 武漢中電節能有限公司，於2010年7月26日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有78.79%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司 |

於本報告內，於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名如有任何歧義，概以中文名稱為準。中文或另一語言的公司名稱的英文譯名(註有「*」號標記)僅供識別之用。