



光谷聯合控股有限公司

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 2014



目錄

公司資料	02
財務概要	04
主席報告書	05
管理層討論與分析	09
董事會報告	22
審閱報告	27
合併損益表	29
合併損益及其他全面收益表	30
合併財務狀況表	31
合併權益變動表	33
簡明合併現金流量表	34
未經審核中期財務報告附註	35
釋義	58

公司資料

公司名稱

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

光谷聯合

董事會

執行董事

黃立平先生(董事長兼總裁)
胡斌先生(執行總裁)
陳惠芬女士(副總裁)

非執行董事

蘆俊先生
舒春萍女士
張傑先生

獨立非執行董事

齊民先生
梁民傑先生
張樹勤女士

聯席公司秘書

張雪蓮女士
梁晶晶女士

授權代表

黃立平先生
梁晶晶女士

審核委員會

梁民傑先生(主席)
舒春萍女士
齊民先生

薪酬委員會

齊民先生(主席)
胡斌先生
張樹勤女士
梁民傑先生
舒春萍女士

提名委員會

黃立平先生(主席)
齊民先生
張樹勤女士

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
東湖新技術開發區
光谷軟件園
關山大道一號
展示中心D座

公司資料(續)

香港主要營業地點

香港中環
德輔道中141號
中保集團大廈
29樓2902室

法律顧問

香港法律
美富律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈33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

畢馬威會計師事務所
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

合規顧問

廣發融資(香港)有限公司
香港上環
德輔道中189號
李寶椿大廈29及30樓

開曼群島股份過戶登記處

Appleby Trust (Cayman) Ltd.
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號舖

主要往來銀行

漢口銀行光谷支行
交通銀行武昌支行
中國工商銀行東湖開發區支行

本公司網址

www.ovuni.com

財務概要

本集團截至2014年6月30日止六個月之未經審核業績及資產負債概要列示如下：

	截至6月30日止六個月		
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	變動 %
業績			
持續經營業務營業額	553,622	774,732	-28.5%
毛利			
物業開發	153,943	233,827	-34.2%
其他業務分部	57,771	42,049	37.4%
	211,714	275,876	-23.3%
除稅前利潤	193,723	196,019	-1.2%
本公司權益擁有人應佔利潤	130,676	83,826	55.9%
非控股權益應佔利潤	2,824	17,336	-83.7%
期間利潤	133,500	101,162	32.0%
	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元	變動 %
資產及負債			
非流動資產	920,171	724,787	27.0%
流動資產	7,120,075	6,358,684	12.0%
流動負債	4,370,717	3,665,116	19.3%
流動資產淨值	2,749,358	2,693,568	2.1%
總資產減流動負債	3,669,529	3,418,355	7.3%
總權益	2,300,476	1,665,116	38.2%
非流動負債	1,369,053	1,753,239	-21.9%
總權益及非流動負債	3,669,529	3,418,355	7.3%

主席報告書

業務回顧

2014年上半年全球經濟表現好壞參半，美國經濟復蘇強勁，就業市場持續改善；歐元區經濟復蘇疲弱，持續低迷；中國宏觀經濟在經歷了第一季度弱勢下行之後，由於中國政府及時採取了多項穩增長的「微刺激」措施，第二季度經濟增長開始企穩，但仍面臨著較大的下行壓力。

於報告期間，中國政府繼續對房地產實施差異化的宏觀調控政策，房地產市場分化調整態勢明顯，出現了一二線城市量縮價滯，三四線城市量價齊跌的局面。由於市場觀望情緒濃厚，房地產投資也出現了一定程度的下滑。近期部分房地產市場低迷的城市出現了放鬆調控的趨向，主要表現在對限購政策進行了一定程度的鬆綁。由於政策走向的不明朗，今後的房地產市場仍將存在著較大的不確定性。

於報告期間，中國政府繼續支持產業的轉型升級和結構調整，支持東部部分產業向中國中西部有序轉移，鼓勵中小企業的創新與發展，加快中西部的新型城鎮化的發展，這些政策都將對以為實體經濟和產業發展服務的產業園區開發和運營服務的本公司提供了有利的發展機遇。

於報告期間，本集團抓住機遇，穩中求進，採取各項有效措施，努力提高企業的市場應變能力和競爭力。把加快園區物業的銷售、運營服務和現金回流做為各項工作的重中之中。

上半年業績

於報告期間，本集團實現股東應佔溢利為人民幣130.7百萬元，較2013年同期上升55.9%。扣除投資物業公平值變動及相關稅務影響，本集團股東應佔溢利為人民幣73.2百萬元，較2013年同期下降10.7%。每股基本盈利約為人民幣3.7分，較2013年同期上升11.4%。實現營業額人民幣553.6百萬元，較2013年同期下降28.5%。本集團股東應佔權益增加44.1%至人民幣2,066.8百萬元。

於報告期間，本集團實現毛利潤為人民幣211.7百萬元，較2013年同期下降23.3%。毛利潤率為38.2%，繼續維持在較高水準。交付物業的總建築面積為6.7萬平方米。

主席報告書(續)

上半年物業銷售

於報告期間，本集團物業實現銷售簽約金額人民幣506.7百萬元，較2013年同期上升22.3%；銷售簽約面積約6.6萬平方米，較2013年同期增長15.9%；平均銷售價格達每平方米人民幣7,643元，較2013年同期上升5.5%。

於報告期間，本集團在中國內地四個城市錄得銷售。在武漢市的銷售簽約為人民幣449.0百萬元，其他城市的銷售簽約為人民幣57.7百萬元，分別佔報告期間內銷售簽約額的88.6%和11.4%。

土地儲備

於報告期間，本集團繼續堅持穩健的投資策略，為確保集團有良好的財務狀況和安全的現金流，本集團沒有增加新的土地投資項目。但本集團仍積極與地方政府洽談新的項目，並在市場尋找潛在的投資項目，為未來恰當時機增加新的土地儲備創造條件。

截至2014年6月30日，本集團已在中國內地六個城市擁有低成本的優質土地儲備684.6萬平方米，平均樓面地價為每平方米人民幣395元。本集團現有土地儲備充足，至少能滿足本集團未來五年以上的開發所需。

專業化管理

於報告期間，本集團充分利用香港上市帶來的契機，進一步規範和完善其管理制度，提升和優化管控體系和能力，不斷提高項目的開發水準和管理水準。集團正在全面引進ERP系統以及項目開發和管理系統，加快項目的開發周轉速度，提升成本控制水準，努力提升經營效益。

財務資金

於報告期間，本集團資金充裕，融資管道多元、暢通。本集團與國內多家商業銀行保持著暢順、良好的合作關係。繼2013年下半年在中國內地公開市場成功地發行了六億人民幣六年期企業債券，2014年上半年，本集團又在內地成功發行了六億人民幣的非公開定向債務融資工具。目前，本集團的融資方式日趨多元化，融資成本合理，為本集團的發展提供了有力的資金支持。

於報告期間，本公司股份成功在聯交所主板上市，進一步夯實了企業的資本基礎，也為今後本集團在境內外融資和協同發展創造了有利的條件。

截至6月底，本集團手頭持有現金(包括受限制現金)為人民幣15.3億元，未動用的銀行額度為人民幣23.2億元。總借款為人民幣33.4億元，其中長期借款為人民幣13.0億元。淨負債比率(總借款減手頭現金除總權益)為78.9%，財務風險得到有效控制。

主席報告書(續)

業務展望

2014年下半年，預計全球經濟仍將緩慢地復蘇，美國經濟復蘇的勢頭將進一步加快，歐元區經濟短時間內不會有明顯的改善。隨著美國量化寬鬆政策的逐步退出，世界經濟和金融市場仍面臨著一定的風險和不確定性。

儘管今年第二季度中國經濟逐步企穩回升，但基礎仍不牢固，經濟仍有下行的壓力。因此，可以預料，中國政府將繼續加碼「微刺激」措施，在戰略新興產業、環保產業、區域經濟發展和創意等產業加大扶持和定向政策寬鬆的力度。在房地產政策方面，因應宏觀經濟的下行風險，將允許地方政府在一定範圍及程度內放鬆調控政策，釋放需求，從而對房地產市場形成一定的支持。同時，中央政府將繼續大力支持產業的升級換代，中小企業的創新和新型城鎮化戰略，因此，這些都將會對為產業和實體經濟服務的產業園區開發和運營企業提供政策支持和帶來市場機遇。

因此，本集團將充分利用政府政策和市場的有利機遇，提高我們的應變能力和競爭能力，加快本集團的健康發展。

銷售策略

本集團將繼續堅持加快物業銷售和現金回籠的策略。根據市場的變化，採取靈活、應變的銷售策略，加快推出物業的銷售，提高銷售的去化率，不斷提升客戶的滿意度。

經營策略

以產品品質和產品創新為中心，不斷提升本集團和我們產品的競爭力，完善我們的商業模式，使之更具有適應性、可持續性，保持競爭優勢。在加快物業開發和銷售的基礎上，調整和優化企業的運營結構，突出運營服務，擴大輕資產的規模，提升運營服務產生的收入和利潤的比重，為股東創造更大的價值。

投資策略

本集團現有土地儲備充足，對新增土地項目採取謹慎投資的策略。投資的產品重點放在以新型城鎮化為目標的聯合科技城產品線和利潤率較高、以細分市場為目標的創意天地產品線上。在投資區域方面，將繼續深耕現有的城市和穩步進入有潛力的重點二線城市。同時，以戰略合作、合資和管理諮詢等方式進入北京、上海等一線城市的細分市場。在有利於擴大公司品牌效益和市場份額的情況下，有效控制投資風險。

主席報告書(續)

財務策略

本集團將繼續堅持穩健財務的政策，保持較強的現金優勢，合理控制借款的總規模，維持合理的債務結構，將淨負債比率保持在正常、合理的水準上，保證本集團的健康發展和安全運營。

儘管全球經濟仍面臨著不確定性，中國經濟也剛剛企穩，基礎仍不牢固，政府對整個房地產市場的調控政策的走向仍不明朗，但相信在穩增長的目標下，今年下半年中國政府將繼續加大穩經濟的力度，採取更多的「微刺激」措施。做為為中國實體經濟和戰略及升級產業服務的產業園開發和運營企業，本集團將會受益於政府政策對產業的大力支持和市場帶來的增長機遇。我們將充分利用這一機遇，採取正確的發展策略，不斷提高我們自身的競爭力和商業模式的競爭優勢，持續為股東創造價值。

致謝

最後，本人謹代表董事會衷心感謝我們股東的大力支持和信任，並對本集團各位董事、管理團隊和全體員工辛勤的工作深表謝意！

主席
黃立平

香港，2014年8月27日

管理層討論與分析

半年度摘要

- 本集團錄得營業額人民幣553.6百萬元，與2013年同期相比下降28.5%。物業開發與銷售佔總營業額的71.4%，其他業務包括園區運營服務等貢獻總營業額的28.6%。已交付物業樓面面積達6.7萬平方米。
- 本集團實現股東應佔溢利為人民幣130.7百萬元，與2013年同期相比上升55.9%。
- 本集團物業實現銷售簽約金額人民幣506.7百萬元，與2013年同期相比上升22.3%；銷售簽約面積約6.6萬平方米，與2013年同期相比上升15.9%。
- 截至2014年6月30日，本集團擁有總建築面積約684.6萬平方米的土地儲備，平均樓面土地成本為每平方米人民幣395元。

業務回顧

物業開發

收入

本集團2014年上半年實現物業收入為人民幣395.3百萬元，較2013年上半年之人民幣629.7百萬元下降37.2%。已銷售面積由2013年上半年的10.1萬平方米，下降至2014年上半年的6.7萬平方米，下降34.1%。入賬銷售均價從2013年上半年之每平方米人民幣6,223元下降4.7%至每平方米人民幣5,928元。

於報告期間，本集團在武漢結轉收入的主要項目有5個，佔總收入的57.8%；其他城市，包括青島、鄂州，共有2個項目結轉收入，佔總收入的42.2%。

管理層討論與分析(續)

截至2014年6月30日止六個月已出售及交付的項目包括：

已出售及交付物業	城市	2014年 已出售及 交付建築			2013年 已出售及 交付建築		
		收入 (人民幣 千元)	面積 (平方米)	入賬 平均售價 (每平方米 人民幣元)	收入 (人民幣 千元)	面積 (平方米)	入賬 平均售價 (每平方米 人民幣元)
光谷軟件園五期	武漢	38,285	4,520	8,470	—	—	—
光谷軟件園六期	武漢	—	—	—	3,164	579	5,465
金融港二期	武漢	136,510	17,358	7,864	558,695	90,769	6,155
麗島漫城	武漢	3,156	604	5,225	2,689	124	21,685
研創中心	武漢	49,827	6,855	7,269	64,175	9,420	6,813
青島光谷軟件園	青島	119,865	20,158	5,946	—	—	—
鄂州光谷聯合科技城	鄂州	46,938	16,997	2,762	—	—	—
其他物業	武漢	692	184	3,761	961	302	3,182
合計		395,273	66,676	5,928	629,684	101,194	6,223

物業銷售

2014年上半年本集團實現物業銷售簽約金額為人民幣506.7百萬元，與2013年同期相比增長22.3%；銷售簽約面積6.6萬平方米，與2013年同期相比增長15.9%。

於報告期間，大部分的簽約客戶乃產生自本集團在武漢市的項目，實現銷售簽約金額為人民幣449.0百萬元，佔本集團本期銷售簽約總金額的88.6%。

管理層討論與分析(續)

截至2014年6月30日止六個月物業銷售簽約金額及簽約面積詳情：

城市及項目	簽約金額(人民幣千元)			簽約面積(平方米)		
	2014年	2013年	變動(%)	2014年	2013年	變動(%)
武漢光谷軟件園五期	41,480	—	>100%	4,500	—	>100%
武漢光谷軟件園六期	156,230	—	>100%	19,000	—	>100%
武漢創意天地	164,080	—	>100%	18,800	—	>100%
武漢金融港二期	43,090	336,875	-87%	4,500	46,208	-90%
武漢研創中心	—	34,219	-100%	—	4,207	-100%
武漢麗島2046	41,790	—	>100%	3,500	—	>100%
青島光谷軟件園	8,140	39,257	-79%	1,200	6,271	-81%
鄂州光谷聯合科技城	29,180	—	>100%	9,600	—	>100%
黃石光谷聯合科技城項目	20,410	—	>100%	4,800	—	>100%
其他(武漢項目)	2,340	4,160	-44%	400	524	-24%
合計	506,740	414,511	22%	66,300	57,210	16%

工程及開發

2014年上半年新竣工的總物業建築面積約2.1萬平方米，已銷售交付的總物業建築面積約為6.7萬平方米。上半年本集團新開工面積約31.8萬平方米，預計全年新開工面積將超過129.8萬平方米。截至2014年6月30日止，本集團的總在建面積為153.3萬平方米。

土地儲備

截至2014年6月30日，本集團擁有土地儲備為規劃建築面積684.6萬平方米，至少可滿足未來五年以上開發所需，土地的平均樓面價為每平方米人民幣395元。

本集團的土地儲備分佈於主要二、三線城市，其中72.8%位於武漢市，其餘27.2%位於青島、合肥、瀋陽、鄂州和黃石等城市。

管理層討論與分析(續)

截至2014年6月30日止之土地儲備總覽：

項目	城市	位置	用途	本集團於 項目之 權益佔比	土地儲備 (平方米)
光谷軟件園	武漢	東湖新技術開發區關山大道1號	工業	100%	214,198
金融港一期	武漢	東湖開發區東一產業園	工業	100%	51,648
金融港二期	武漢	東湖開發區光谷大道以東，高新四路以北	工業	100%	266,069
金融港三期	武漢	東湖開發區光谷大道以東，高新四路以北	工業	70%	350,463
金融港四期	武漢	東湖開發區光谷大道以東，高新四路以北	商業	70%	658,333
武漢研創中心	武漢	武漢市江夏區流芳街梁山頭村	工業	100%	206,918
青島軟件園	青島	青島市黃島區	工業	100%	425,686
青島研創中心	青島	青島市黃島區富春江路南，峨嵋山路西	工業	100%	148,285
青島海洋科技園	青島	青島市黃島區峨嵋山路東，珠江路北	工業	100%	197,050
鄂州光谷聯合科技城	鄂州	葛店經濟技術開發區高新三路以南	工業	80%	450,177
麗島美生	武漢	東湖開發區民主路以西，中環綫以南	住宅	50%	91,475
創意天地	武漢	洪山區洪山街馬湖村	商業	100%	389,255
黃石聯合科技城一期	黃石	黃石市經濟技術開發區金山大道185號	工業	100%	190,600
麗島2046	武漢	洪山區雄楚大道與丁字橋交匯處	住宅	100%	126,629
節能產業園	武漢	光谷三路以西，竹林路以北	工業	70%	2,235,156
瀋陽國際金融港一期	瀋陽	沈北新區財落街道大辛三村	工業	100%	185,801
合肥金融港	合肥	合肥市濱湖新區徽州大道與楊子江路東南	商業	80%	608,660
麗島漫城	武漢	東湖新技術開發區光谷大道46號	住宅	51%	16,772
其他	武漢	不適用	住宅	100%	32,733
合計					6,845,908

管理層討論與分析(續)

商業運營服務

本集團為於旗下產業園經營的企業提供多元化、一站式商業運營服務，支持及服務於其商業運營及節省運營成本。隨著開發及落成的產業園數目日益增加，本集團旗下的產業園的服務範圍不斷擴大，客戶數目亦持續增加。本集團向其客戶提供商業運營服務，包括物業管理、區域供冷、供熱系統服務、人力資源及培訓服務、公寓、酒店、團體餐飲等。商業運營服務所得營業額為人民幣83.6百萬元，較2013年同期的人民幣71.2百萬元，增長17.4%。

建造合同

本集團向旗下產業園以及第三方擁有的物業項目的客戶提供裝飾及裝修樓宇外部及室內公用空間方面的建設服務。隨著本集團強化產業園開發全價值鏈一體化運營模式，本集團全資子公司武漢麗島科技向其旗下項目公司提供裝飾及裝修服務漸增。截至2014年6月30日止半年度，本集團於建造合同所得營業額為人民幣31.8百萬元。

物業租賃

本集團在旗下產業園內從事物業租賃，並戰略性持有及出租提供配套服務的若干物業以及適合作一般商務用途的辦公物業，以期產生經常性租金收入。截至2014年6月30日，本集團共持有總建築面積122,652平方米的投資物業。報告期內，來自物業租賃帶來的營業收入為人民幣16.9百萬元。

開發管理服務

本集團選擇性地以地方政府及領先企業為主要對象，向其自置的地標式或其他大型產業園提供項目規劃及開發管理服務。截至2014年6月30日，本集團為總建築面積2,091,384平方米的四個產業園項目以及總建築面積285,686平方米的兩個住宅項目提供開發管理服務。報告期內，來自開發管理服務帶來的營業額為人民幣26.2百萬元。

未來展望

2014年下半年展望

本集團認為，2014年下半年外部經營環境將繼續面臨諸多不確定性。就外部環境而言，美國經濟繼續復蘇回升，就業狀況持續改善。由於經濟停滯不前，預計會有更多的刺激措施於歐元區推出。歐美等主要發達經濟體的表現不一，預計會給中國經濟的穩定增長帶來壓力。

中國經濟上半年通脹率維持在較低水準，國內生產總值與2013年同期比較增速企穩在7.5%左右。如果經濟增長低於年初設定的目標，預計下半年中央將繼續加大對宏觀經濟的「微刺激」措施，但不會推出較大規模的經濟刺激政策。

管理層討論與分析(續)

預計下半年中央政府對房地產的調控政策將適度放鬆，但放鬆的程度將取決於宏觀經濟的表現和房地產市場下滑的情況。短期內對主要城市的限購不會出現較大的鬆綁，但長期來看，中央政府將用差異化、市場化的長效機制逐漸取代目前的行政性調控手段。由於可預期政府對房地產的調控會出現一定的寬鬆趨向，因此，預計下半年的房地產市場會略好於上半年。

中國市場化產業園目前已進入行業發展的快速車道，市場需求旺盛，競爭門檻較高。在中國政府積極推進國家經濟結構調整、促進戰略新興產業發展和產業升級，以及新型城鎮化等宏觀政策的支援下，本集團預期中國的市場化產業園需求將仍然非常殷切。這種利好的宏觀政策環境和市場的殷切需求，將有利於本集團從事以這些國家鼓勵的產業為主題的園區開發和以新型城鎮化為目標的產城一體的園區開發運營業務。

未來經營策略

追求可持續性增長 — 進一步鞏固現有產業園開發業務的市場領先地位，將業務模式複製至高速增長的目標城市，並建立全國化業務。

增加新的主題園區產品線 — 發揮品牌、經驗及人才優勢，重點發展以新興、高速增長產業為主題的新的產業園區。

持續增加投資物業及開發管理收入 — 策略性地增加投資物業，進一步拓展開發管理服務的範圍，進入第三方擁有土地而全程由公司開發管理和銷售的領域，實現利潤共享，以增加盈利和多樣化收入。

深化產城一體化開發模式 — 以新型城鎮化為契機，進一步深化產城一體的開發模式，使產業園產生更多就業機會的同時也為居民提供安穩及可持續發展的城鎮社區。

加強全價值鏈一體化業務模式 — 進一步提高產業園開發及運營方面的實力並鞏固縱向一體化的業務模式。

實行謹慎的財務政策 — 有效控制總借款、淨負債率水準及加強現金流管理。

管理層討論與分析(續)

財務回顧

經營業績

營業額

本集團的營業額源自產業園物業及住宅物業銷售、商業運營服務、建造合同、物業租賃及開發管理服務。報告期內，本集團的營業額為人民幣553.6百萬元，主要來自銷售本集團旗下項目的物業。

下表說明本集團於所示期間按經營分部劃分的營業額。

	2014年6月30日		2013年6月30日	
	營業額 人民幣千元	佔總額%	營業額 人民幣千元	佔總額%
物業開發	395,273	71%	629,684	81%
建造服務	31,753	6%	53,933	7%
開發管理服務	26,156	5%	9,017	1%
物業租賃	16,883	3%	10,943	1%
商業運營服務	83,557	15%	71,155	9%
合計	553,622	100%	774,732	100%

物業開發

於報告期間，本集團的產業園物業及住宅物業銷售所得營業額為人民幣395.3百萬元，較2013年同期有較大下降，主要是入賬的物業面積減少。本集團的物業將集中在下半年交付。

建造合同

本集團的建造合同所得營業額為人民幣31.8百萬元，主要由於隨著本集團強化縱向一體化營商模式，武漢麗島科技向我們旗下項目公司(而非外部客戶)提供裝飾及裝修服務漸增，對外部客戶服務相應減少所致。

商業運營服務

本集團的商業運營服務所得營業額為人民幣83.6百萬元，主要由於本集團開發及落成的產業園數目日益增加，旗下產業園的服務範圍有所擴大，客戶數目亦有所增加。本集團將逐步增加商業運營服務對收入的貢獻。

開發管理服務

本集團的開發管理服務所得營業額為人民幣26.2百萬元，包括武漢醫療器械園一、二期完工於報告期間收到節約獎人民幣15.0百萬元。

管理層討論與分析(續)

物業租賃

本集團的物業租賃所得營業額為人民幣16.9百萬元，主要由於本集團調整經營策略，持有物業出租的面積增加所致。

銷售成本

概覽

銷售成本主要包括(i)有關本集團的物業開發業務的已售物業成本(主要包括購地成本、建築成本、資本化利息及有關收購項目公司公允價值調整的其他成本)，(ii)建設服務成本(主要包括武漢麗島科技所提供裝飾及裝修服務的建築成本)，及(iii)有關其他服務業務(包括商業運營服務、建造合同及開發管理服務)的其他成本。於報告期間，本集團的銷售成本約佔營業額的61.8%。

報告期內，本集團的銷售成本為人民幣341.9百萬元，較2013年同期減少人民幣156.9百萬元，下降約31.5%，主要由於本期交付的物業的面積減少。

已售物業成本

已售物業成本主要包括物業開發活動直接產生的成本，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。截至2014年6月30日半年度，本集團已售物業成本佔其總銷售成本的70.6%。

報告期內，本集團的已售物業成本較2013年同期減少人民幣154.5百萬元，主要由於(i)本期結轉物業的面積減少；(ii)鄂州光谷聯合科技城項目主營業務成本較武漢、青島項目的成本低，導致結轉的成本較去年減少。

毛利及毛利率

由於上述原因，報告期內，本集團整體毛利為人民幣211.7百萬元，較2013年同期的人民幣275.9百萬元減少人民幣64.2百萬元或23.3%。整體毛利率自2013年同期的35.6%上升至2014年的38.2%。

其他收入

報告期內，本集團的其他收入約為人民幣1.2百萬元，較2013年同期的約人民幣1.8百萬元減少人民幣0.6百萬元或35.9%。

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。報告期內，本集團的銷售及分銷開支約佔同期總營業額的5.2%。

報告期內，本集團的銷售及分銷開支為人民幣28.9百萬元，較2013年同期的人民幣20.5百萬元增加人民幣8.4百萬元或41.1%，主要由於項目數目增加，本集團進行了更多銷售、營銷及廣告活動，導致廣告及宣傳開支有所增加。

管理層討論與分析(續)

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、會議及通訊開支、其他間接稅項、折舊及攤銷開支、上市開支、專業費用以及其他。報告期內，本集團的行政開支約佔同期總營業額的11.6%。

報告期內，本集團的行政開支為人民幣64.3百萬元，較2013年同期的人民幣57.3百萬元增加人民幣7.0百萬元或12.2%，主要由於因營業規模擴大，行政人員增加而導致員工成本增加，辦公室行政開支以及差旅、會議及通訊開支增加。

投資物業公允價值增加

報告期內，本集團的投資物業公允價值收益為人民幣76.6百萬元，較2013年同期的人民幣2.4百萬元增加人民幣74.2百萬元，主要原因是本集團為獲取平穩的投資回報，調整了經營策略，決定逐步增加持有物業的儲備比例，報告期內增加的投資性物業面積7.2萬平方米，主要包括青島光谷軟件園1.1區、創意天地商鋪、合肥金融港項目等。

截至2014年6月30日半年度，本集團投資物業公允價值約佔報告期間內利潤的43.0%。期間錄得公允價值收益，主要由於本集團持有的投資物業面積增加。

財務收入

報告期內，本集團財務收入為人民幣6.4百萬元，較2013年同期的人民幣4.7百萬元增加人民幣1.7百萬元或36.2%。

財務成本

報告期內，本集團財務成本為人民幣11.2百萬元，較2013年同期的人民幣8.7百萬元增加人民幣2.5百萬元或28.7%，主要由於有關光谷軟件園六期項目的利息開支不能在2014年中期資本化。

分佔聯營公司利潤／(虧損)

本集團分佔聯營公司虧損為人民幣0.2百萬元，主要由於本集團按比例分佔武漢集成電路設計工程技術有限公司虧損。

分佔合營企業利潤／(虧損)

報告期內，本集團分佔合營企業盈利為人民幣2.7百萬元，主要由於本集團就於武漢美生的50%股權而按比例分佔該自銷售麗島美生一期物業所得利潤。

管理層討論與分析(續)

所得稅

報告期內，本集團所得稅開支為人民幣60.2百萬元，較2013年同期的人民幣94.9百萬元減少人民幣34.7百萬元或36.6%，主要原因是(i)除稅前利潤隨著物業開發所得利潤減少，中國企業所得稅減少人民幣20.5百萬元，(ii)於截至2014年6月30日期間，本集團的附屬公司武漢光谷聯合開始與地方稅務局就若干項目進行土地增值稅的最後結算。根據最新的評估，於過往年度累計的土地增值稅須於本中期期間撥回人民幣11.6百萬元。

年度利潤

由於上述原因，報告期內，本集團股東所佔利潤為人民幣130.7百萬元，較2013年同期的人民幣83.8百萬元增加人民幣46.9百萬元或55.9%，每股基本盈利由2013年上半年的人民幣3.3分上升至2014年同期的人民幣3.7分，上升11.4%。

財務狀況

開發中物業

本集團的開發中物業的賬面值由2013年12月31日的人民幣2,946.3百萬元增加人民幣522.1百萬元或17.7%至2014年6月30日的人民幣3,468.4百萬元，主要由於開發光谷金融港二期、創意天地一期、青島光谷軟件園一期、鄂州光谷聯合科技城一期及黃石光谷聯合科技城一期等多個項目的緣故。

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2013年12月31日的人民幣992.6百萬元減少人民幣21.7百萬元或2.2%至2014年6月30日的人民幣970.9百萬元，主要由於有關光谷軟件園五期、光谷金融港二期、武漢研創中心一期及青島光谷軟件園一期的持有待售竣工物業在報告期內交付使用。

貿易及其他應收款項

本集團的貿易及其他應收款項自2013年12月31日的人民幣898.0百萬元增加人民幣51.3百萬元或5.8%至2014年6月30日的人民幣949.3百萬元，主要由於本集團有關出售物業所得應收款增加的緣故。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項自2013年12月31日的人民幣2,530.4百萬元減少人民幣310.9百萬元或12.3%至截至2014年6月30日止年度的人民幣2,219.5百萬元，主要由於本集團按照上市規則的要求，償還了部分關聯方借款。

流動資金及資本來源

本集團的現金主要用於支付就物業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。本集團主要透過內部產生現金流量，主要為預售及銷售旗下物業所得的現金(包括定制開發項目客戶的進度款及預售物業客戶的銷售按金)，以及銀行貸款及其他借款所得款項撥支開支。

管理層討論與分析(續)

報告期內，本集團經營活動現金淨流出為人民幣663.9百萬元，主要是用於開發及銷售創意天地、麗島2046、武漢研創中心、光谷金融港二期、光谷軟件園五期及青島光谷軟件園、鄂州光谷聯合科技城、黃石光谷聯合科技城。

本集團融資活動所得現金淨額為人民幣898.0百萬元，主要由於貸款及借款所得款項、發行企業債券及短資融資券、非公開定向債務融資工具。於報告期間，融資活動現金流出主要有關償還銀行及其他貸款、已付利息及其他借款成本、償還來自湖北省科投的貸款。

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2013年12月31日的1.7下降至2014年6月30日的1.6，主要按照上市規則的要求對關聯方往來進行了清理，借入了部分短期借款彌補了這部分資金，導致我們的流動負債有所增加。截止2014年6月30日，本集團仍有人民幣23.2億元的銀行授信未使用，下半年擬借入長期借款償還到期的短期借款，流動比率會得到改善。

淨資本負債比率

本集團的淨資本負債比率(計息債務減去擁有現金佔總權益的比率再乘以100%)由2013年12月31日的91.1%下降至78.9%，主要由於本公司股份於報告期間內於聯交所成功上市增加了權益資金所致。

債項

本集團尚未償還銀行貸款及其他借款總額由2013年12月31日的人民幣2,679.5百萬元增加人民幣665.2百萬元或24.8%至2014年6月30日的人民幣3,344.7百萬元。

於報告期間，武漢光谷聯合共發行兩期非公開定向債務融資工具，金額為人民幣600.0百萬元的，第一期發行債券的金額用來償還銀行貸款，第二期發行債券的金額用於補充本集團的流動資金。

於2014年6月30日，未動用銀行融資為人民幣635.0百萬元及未動用其他借款為人民幣1,687.2百萬元。

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2014年6月30日，有關預售物業客戶按揭貸款的尚未解除擔保約為人民幣237.5百萬元。

管理層討論與分析(續)

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2014年6月30日約為人民幣7,120.1百萬元。於2014年6月30日，本集團以人民幣計值的現金總額約為人民幣1,529.9百萬元。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(包括定制開發項目客戶的進度款及預售物業客戶的銷售按金)，以及銀行貸款及其他借款所得款項撥支開支。

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2014年6月30日約為人民幣4,370.7百萬元。

於2014年6月30日，本集團的流動資產淨值約為人民幣2,749.4百萬元。本集團的流動資產淨值於報告期內有所增加，其主要原因是隨著我們開發的項目數目日益增加，開發中物業及持有待售竣工物業均有所增加。

資本開支及資本承擔

本集團的資本開支為人民幣1,558.2百萬元。資本開支主要有關在建開發項目、就物業開發購置物業、廠房及設備以及購買無形資產的開支。

於2014年6月30日，本集團有關物業開發開支的未付承擔為人民幣1,398.7百萬元。

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全球發售所得款項、銀行借款及經營活動所得現金流量撥支。在必要時按本集團可接納的條款籌措額外資金。

僱員

截至2014年6月30日，本集團聘有3,973名全職僱員。於報告期間，本集團的員工成本約為人民幣116.4百萬元。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理由。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運營的界定供款養老金計劃。本集團須向該等計劃繳納供款，金額為地方市政府每年公佈的平均薪金的18%至20%。地方政府機關承擔應付予退休僱員的全部養老金責任。當僱員於其有權全數享有供款利益前退出該計劃，其被沒收之供款將不會用作減少本集團對界定供款養老金計劃的供款。

管理層討論與分析(續)

資產抵押

於2014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1,036.2百萬元的資產抵押，其中包括投資物業、待售開發中物業、持有待售竣工物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項及受限制現金。

截至本報告日，來自上海京兆奧喜投資中心為數人民幣138.0百萬元的貸款已以合肥光谷聯合的80%股權質押。

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2014年6月30日的尚未償還金額為人民幣3,344.7百萬元。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財務成本。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。倘港元兌人民幣貶值，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。本集團於報告期內並無錄得重大壞賬虧損。

董事會報告

董事欣然提呈其報告及本集團截至2014年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

公司資料及全球發售

本公司於2013年7月15日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，而本公司的股份於2014年3月28日在聯交所主板上市。

中期股息

董事會不建議就本報告期間派發任何中期股息。

購買、出售或贖回本公司上市證券

由上市日期起至本報告期間末的整段期間，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上市證券。

董事

於本報告日的董事為：

執行董事

黃立平先生(主席兼總裁)

胡斌先生(執行總裁)

陳惠芬女士(副總裁)

非執行董事

蘆俊先生

舒春萍女士

張傑先生

獨立非執行董事

齊民先生

梁民傑先生

張樹勤女士

董事會成員變動

如本公司日期為2014年6月12日的公告所披露，董事會已委任張傑先生為非執行董事，由2014年6月12日起生效，任期為三年。根據本公司的組織章程細則，張先生的任期將於本公司應屆股東週年大會屆滿，並將符合資格於該股東週年大會上重選連任。

董事會報告(續)

除上文所述者外，董事會的組成與本公司截至2013年12月31日止年度的年報所載者相同。

董事資料更改

本公司獨立非執行董事齊民先生自2014年5月12日起擔任人福醫藥集團股份公司(一間於上海證券交易所上市之公司(股份代號：600079.SH))之監事。

本公司獨立非執行董事梁民傑先生自2014年6月19日起擔任綠葉製藥集團有限公司(一間於聯交所主板上市之公司(股份代號：2186))之獨立非執行董事。

董事購買股份或債券的權利

由上市日期起至本報告期間末的整段期間，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2014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)根據證券及期貨條例第352條登記於本公司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	股份數目 ⁽¹⁾	概約持股百分比
黃立平先生 ⁽²⁾	受控制法團權益	2,228,070,000	55.70%
胡斌先生 ⁽³⁾	信託受益人	70,320,000	1.76%
陳惠芬女士 ⁽³⁾	信託受益人	10,950,000	0.27%

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) 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1,787,700,000股股份及Lidao BVI所持有的120,000,000股股份中擁有權益。黃立平先生亦為Hengxin PTC的唯一股東。根據證券及期貨條例，黃立平先生亦被視作於Hengxin PTC所持有的320,370,000股股份中擁有權益。

(3) 胡斌先生及陳惠芬女士分別為根據於2013年9月13日與Hengxin PTC(作為信託人)簽立的信託契據所設立的一項信託的70,320,000股股份及10,950,000股股份的受益人，分別相當於本公司1.76%及0.27%股權。

董事會報告(續)

除上文所披露者外，於2014年6月30日，根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2014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權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	概約持股百分比
AAA Finance	實益持有人	1,787,700,000	44.69%
科投香港 ⁽²⁾	實益持有人	479,910,000	12.00%
湖北省科投 ⁽²⁾	受控制法團權益	479,910,000	12.00%
Hengxin PTC ⁽³⁾	信託人	320,370,000	8.01%
Qianbao BVI ⁽⁴⁾	實益持有人	292,020,000	7.30%
謝聖明先生 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	292,020,000	7.30%
陽光人壽保險股份有限公司 ⁽⁵⁾	實益持有人	260,480,000	6.51%
陽光保險集團股份有限公司 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	260,480,000	6.51%

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) 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。
- (3) 胡斌先生及陳惠芬女士分別為根據於2013年9月13日與Hengxin PTC(作為信託人)簽立的信託契據所設立的一項信託的70,320,000股股份及10,950,000股股份的受益人，分別相當於本公司1.76%及0.27%股權。
- (4) 謝聖明先生持有Qianbao BVI的100%股權。根據證券及期貨條例，謝先生被視作於Qianbao BVI所持有的全部股份中擁有權益。彼為黃立平先生妻子的叔父，並非黃立平先生的聯繫人，亦非本公司就上市規則而言的主要股東。
- (5) 陽光人壽保險股份有限公司(「陽光人壽」)持有260,480,000股股份。陽光人壽作為陽光保險集團股份有限公司(「陽光集團」)的附屬公司，故根據證券及期貨條例，陽光集團被視為擁有陽光人壽所持有的260,480,000股股份的權益。

除上文所披露者外，於2014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權益或淡倉。

董事會報告(續)

企業管治

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

本公司採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則的原則及守則條文為本公司企業管治常規之基礎，而企業管治守則自上市日期起已適用於本公司。

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，黃立平先生目前兼任該兩個職位。董事會相信，由同一人兼任董事長及總裁的角色有利於確保本集團內部領導層的一致性，並可更有效及高效地為本集團進行整體戰略規劃。董事會認為，就現行安排而言，權力與權限間的平衡將不會受到影響，而此架構將令本公司可更迅速有效地作出及實施決策。董事會將繼續檢討並於計及本集團整體情況後，考慮於適當時候將董事長與總裁的職務分開。

作為董事長，黃立平先生負責確保董事及時獲得充分的資料，制定並遵循良好的企業管治常規，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，確保與股東進行有效的溝通，並確保他們的意見被傳達給董事會。

除上述所披露者外，由上市日期起至本報告期間末的整段期間，本公司已遵守企業管治守則所載之所有適用的守則條文。

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標準守則作為有關董事進行本公司證券交易的行為守則。自上市日期起，上市規則有關董事須遵守標準守則以進行證券交易的條文適用於本公司。

於向所有董事作出具體查詢後，所有董事確認自上市日期起至報告期間末的整段期間一直遵守標準守則所載的標準。

董事會報告 (續)

所得款項使用情況

本公司來自上市之所得款項淨額(經扣除包銷費用及相關開支後)約為746.3百萬港元。本公司已按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述的方式使用該等所得款項淨額。於本報告日期，約人民幣33.6百萬元用於支付計劃作未來發展的項目的土地出讓金及前期建築成本，約人民幣225.1百萬元用於支付本集團開發中項目的開發資金；約人民幣59.7百萬元用作營運資金及其他一般企業用途。

僱員及薪酬政策

於2014年6月30日，本集團在香港及中國合共有3,973名僱員。於截至2014年6月30日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣116.4百萬元。

僱員薪酬政策乃參考有關當地市場的薪酬信息、行業的整體薪酬標準、通脹水平、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)、舒春萍女士(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準則及政策以及截至2014年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

代表董事會
光谷聯合控股有限公司
主席
黃立平先生

中國香港
2014年8月27日

審閱報告



致光谷聯合控股有限公司董事會之審閱報告

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第29頁至第57頁光谷聯合控股有限公司(「貴公司」)的中期財務報告，此中期財務報告包括於2014年6月30日的合併財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關合併損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及簡明合併現金流量表以及解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據國際會計準則第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此之外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作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。由於審閱的範圍遠較按照香港審核準則進行的審核的範圍為小，因此我們不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

審閱報告(續)

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2014年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照國際會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2014年8月27日

合併損益表

截至2014年6月30日止六個月一未經審核
(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
營業額	3	553,622	774,732
銷售成本		(341,908)	(498,856)
毛利		211,714	275,876
其他收入		1,148	1,791
銷售及分銷開支		(28,917)	(20,498)
行政開支		(64,329)	(57,346)
其他開支		(264)	(283)
投資物業公允價值變動前經營活動所得業績		119,352	199,540
投資物業公允價值增加	8	76,590	2,400
投資物業公允價值變動後經營活動所得業績		195,942	201,940
財務收入	4(a)	6,402	4,654
財務成本	4(a)	(11,169)	(8,695)
財務成本淨額		(4,767)	(4,041)
分佔聯營公司虧損		(190)	(190)
分佔合營企業利潤/(虧損)		2,738	(1,690)
除稅前利潤		193,723	196,019
所得稅	5	(60,223)	(94,857)
期間利潤		133,500	101,162
以下應佔：			
本公司權益股東		130,676	83,826
非控股權益		2,824	17,336
期間利潤		133,500	101,162
每股基本盈利(人民幣分)	6	3.71	3.33

第35頁至第57頁的附註構成本中期財務報告的一部分。本公司應付權益股東股息的詳情載於附註19。

合併損益及其他全面收益表

截至2014年6月30日止六個月一未經審核
(以人民幣列示)

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
期間利潤	133,500	101,162
期間其他全面收益(除稅及重新分類調整後):		
其後或會重新分類至損益的項目:		
— 以外幣換算其他轄區附屬公司的財務報表所產生的匯兌差額, 經扣除零稅項	(15)	1,279
期間全面收益總額	133,485	102,441
以下應佔:		
本公司權益股東	130,661	85,105
非控股權益	2,824	17,336
期間全面收益總額	133,485	102,441

合併財務狀況表

於2014年6月30日—未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	186,498	175,440
投資物業	8	500,000	298,200
無形資產		4,114	4,332
於聯營公司的權益		956	1,146
於合營企業的權益		138,213	160,475
其他投資		10,000	10,000
遞延稅項資產		80,390	75,194
		920,171	724,787
流動資產			
其他投資		—	122,220
開發中物業	9	3,468,434	2,946,308
持有待售竣工物業	10	970,942	992,615
存貨及訂約在建工程	11	180,139	200,072
貿易及其他應收款項	12	949,320	898,022
即期稅項資產		21,336	32,578
受限制現金	13	18,632	3,630
現金及現金等價物	14	1,511,272	1,163,239
		7,120,075	6,358,684
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	2,219,549	2,530,444
貸款及借款	16	1,637,500	905,500
應付公司債券	17	409,230	77,427
即期稅項負債		104,438	151,745
		4,370,717	3,665,116
流動資產淨值		2,749,358	2,693,568
總資產減流動負債		3,669,529	3,418,355

第35頁至第57頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併財務狀況表(續)

於2014年6月30日—未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
貸款及借款	16	456,912	1,151,830
應付公司債券	17	841,091	544,763
遞延稅項負債		71,050	56,646
		1,369,053	1,753,239
資產淨值		2,300,476	1,665,116
資本及儲備			
股本	19	316,800	8
儲備	19	1,749,965	1,434,417
本公司權益股東應佔權益總額		2,066,765	1,434,425
非控股權益		233,711	230,691
權益總額		2,300,476	1,665,116

董事會於2014年8月27日批准及授權刊發。

黃立平
董事

胡斌
董事

合併權益變動表

截至2014年6月30日止六個月一未經審核
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔							非控股 權益	權益 總額	
	實繳/ 股本	股份溢價	其他儲備	匯兌儲備	法定儲備	保留利潤	總計			
	附註 人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元			人民幣 千元
於2013年1月1日之結餘		4,852	—	287,193	1,268	182,408	396,057	871,778	516,589	1,388,367
截至2013年6月30日止六個月 之權益變動：										
期間利潤		—	—	—	—	—	83,826	83,826	17,336	101,162
其他全面收益		—	—	—	1,279	—	—	1,279	—	1,279
全面收益總額		—	—	—	1,279	—	83,826	85,105	17,336	102,441
向非控股權益持有人收購股權		—	—	65,212	—	—	—	65,212	(106,025)	(40,813)
自重組產生		(4,851)	—	4,851	—	—	—	—	—	—
於2013年6月30日之結餘		1	—	357,256	2,547	182,408	479,883	1,022,095	427,900	1,449,995
於2014年1月1日		8	—	584,780	782	198,396	650,459	1,434,425	230,691	1,665,116
截至2014年6月30日止六個月 之權益變動：										
期間利潤		—	—	—	—	—	130,676	130,676	2,824	133,500
其他全面收益		—	—	—	(15)	—	—	(15)	—	(15)
全面收益總額		—	—	—	(15)	—	130,676	130,661	2,824	133,485
非控股權益的注資		—	—	—	—	—	—	—	196	196
已批准的過往年度股息	19(a)	—	—	—	—	—	(101,376)	(101,376)	—	(101,376)
根據首次公開發售 (「首次公開發售」)										
發行新股份，經扣除上市開支	19(b)	79,200	523,855	—	—	—	—	603,055	—	603,055
資本化發行	19(c)	237,592	(237,592)	—	—	—	—	—	—	—
於2014年6月30日之結餘		316,800	286,263	584,780	767	198,396	679,759	2,066,765	233,711	2,300,476

簡明合併現金流量表

截至2014年6月30日止六個月一未經審核
(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營活動			
經營所用現金		(576,795)	(310,925)
已付所得稅		(87,081)	(144,375)
經營活動所用現金淨額		(663,876)	(455,300)
投資活動			
購買物業、廠房及設備的付款		(14,156)	(12,774)
其他投資活動產生的現金流量		128,714	36,824
投資活動所得現金淨額		114,558	24,050
融資活動			
已付本公司權益股東的股息		(93,945)	—
其他融資活動產生的現金流量		991,931	430,409
融資活動所得現金淨額		897,986	430,409
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		348,668	(841)
於1月1日的現金及現金等價物		1,163,239	947,899
匯率變動的影響		(635)	(84)
於6月30日的現金及現金等價物	14	1,511,272	946,974

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

1 編製基準

光谷聯合控股有限公司(「本公司」)在開曼群島註冊成立。本公司於2014年6月30日及截至該日止六個月的中期財務報告包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)。

中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製，包括符合國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「*中期財務報告*」規定而作出。此報告於2014年8月27日經本公司董事會授權刊發。

除若干預期將於2014年年度財務報表反映的會計政策變動外，本中期財務報告乃根據於2013年年度財務報表所採用的相同會計政策而編製。有關該等會計政策變動的詳情載於附註2。

編製符合國際會計準則第34號的中期財務報告要求管理層作出會影響政策應用以及年內迄今資產與負債、收入與開支的呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能與此等估計有所不同。於編製本中期財務報告時，管理層就應用本集團的會計政策所作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源與2013年年度財務報表所適用者相同。

本中期財務報告載有簡明合併財務報表及相關解釋附註。附註包括對理解本集團自2013年年度財務報表以來的財務狀況及表現而言屬重大的事項及交易的解釋。簡明合併中期財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製整套財務報表要求的所有資料。

本中期財務報告未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的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*」進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第27至28頁。

中期財務報告所載作為之前已呈報資料的截至2013年12月31日止財政年度相關財務資料並不構成本公司於該財政年度的法定財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。截至2013年12月31日止年度的法定財務報表可於本公司註冊辦事處查閱。核數師已於2014年4月16日出具的報告中就該等財務報表發表無保留意見。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

2 會計政策變更

國際會計準則理事會已頒佈數項對國際財務報告準則的修訂及一項新詮釋，該等修訂及詮釋於本集團及本公司的本會計期間首次生效。其中，與本集團財務報表有關的發展如下：

- 國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則12號及國際會計準則第27號修訂本，投資實體
- 國際會計準則第32號修訂本，抵銷財務資產及財務負債
- 國際財務報告詮釋委員會第21號，徵費

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號修訂本，投資實體

該等修訂本放寬符合經修訂國際財務報告準則第10號界定的投資實體的母公司的綜合入賬要求。投資實體須按公允價值於損益中計量彼等的附屬公司。由於本公司並不符合投資實體的定義，故該等修訂對本集團的中期財務報告並無任何影響。

國際會計準則第32號修訂本，抵銷財務資產及財務負債

國際會計準則第32號修訂本釐清國際會計準則第32號的抵銷標準。由於該等修訂與本集團已採納的政策一致，故對本集團的中期財務報告並無任何影響。

國際財務報告詮釋委員會第21號，徵費

該詮釋於支付政府徵稅之負債須予確認時提供指引。由於指引與本集團現時之會計政策一致，故該等修訂並無對本集團之中期財務報告造成影響。

3 營業額及分部報告

本集團的主營業務為於中華人民共和國(「中國」)的物業開發及銷售、設計及建設、物業管理服務以及營運產業園物業。

本集團通過按業務種類(產品和服務)組織的部門管理其業務。本集團按與就資源分配及表現評估目的向本集團最高級行政管理人員內部呈報資料方式一致的方式，識別以下五個可報告分部。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

3 營業額及分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債

就分配資源及評估分部期間表現而向本集團最高級行政管理人員提供的本集團可報告分部的相關資料載列如下。

截至2014年6月30日止六個月

	物業開發 人民幣千元	建造合同 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	開發 管理服務 人民幣千元	商業 運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶的收入	395,273	31,753	16,883	26,156	83,557	553,622
分部間收入	—	184,403	343	1,122	28,464	214,332
可報告分部收入	395,273	216,156	17,226	27,278	112,021	767,954
可報告分部利潤	86,953	(4,488)	11,172	25,684	7,845	127,166

截至2013年6月30日止六個月

	物業開發 人民幣千元	建造合同 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	開發 管理服務 人民幣千元	商業 運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶的收入	629,684	53,933	10,943	9,017	71,155	774,732
分部間收入	—	341,984	81	—	8,337	350,402
可報告分部收入	629,684	395,917	11,024	9,017	79,492	1,125,134
可報告分部利潤	173,349	3,057	6,633	8,542	12,707	204,288

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

3 營業額及分部報告(續)

(b) 可報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
利潤		
來自本集團外部客戶的可報告分部利潤	127,166	204,288
投資物業公允價值增加	76,590	2,400
分佔聯營公司虧損	(190)	(190)
分佔合營企業利潤/(虧損)	2,738	(1,690)
其他收入	1,148	1,791
財務收入	6,402	4,654
財務成本	(11,169)	(8,695)
折舊及攤銷	(8,962)	(6,539)
持續經營業務所得除稅前合併利潤	193,723	196,019
	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
資產		
可報告分部資產	7,798,387	6,821,591
按權益法入賬的被投資方	139,169	160,552
其他未分配金額	102,690	101,328
合併資產總值	8,040,246	7,083,471
負債		
可報告分部負債	5,732,339	5,414,069
其他未分配金額	7,431	4,286
	5,739,770	5,418,355

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

4 除稅前利潤

除稅前利潤乃經扣除／(計入)下列各項後得出：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
(a) 財務(收入)／成本：		
財務收入：		
利息收入	(5,408)	(3,464)
其他投資的已實現及未實現收益淨額	(961)	(1,190)
匯兌收益淨額	(33)	—
小計	(6,402)	(4,654)
財務成本：		
利息開支	129,616	69,967
減：資本化利息開支	(118,447)	(62,479)
其他投資的已實現及未實現虧損淨額	11,169	7,488
小計	11,169	8,695
財務收入淨額	4,767	4,041
(b) 員工成本：		
薪金、工資及其他福利	110,067	86,904
向界定供款養老金計劃供款	6,289	5,200
	116,356	92,104
(c) 其他項目：		
折舊	8,645	5,819
攤銷	317	720
核數師酬金	500	1,048
已售物業成本	241,330	395,857
建造及已售貨品成本	29,649	50,446
來自投資物業的應收租金	(16,883)	(10,943)
減：直接支出	50	12
經營租賃費用	2,152	1,803

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

5 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	37,864	58,344
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	13,151	42,497
	51,015	100,841
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	9,208	(5,984)
所得稅開支總額	60,223	94,857

(i) 根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團毋須繳納於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(截至2013年6月30日止六個月：無)，故並無就香港利得稅計提任何撥備。

(ii) 中國企業所得稅

自2008年1月1日起，根據中國企業所得稅法，中國法定所得稅稅率為25%。除另有指明外，本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。根據湖北省武漢市稅務機關的批准，武漢麗島科技有限公司及武漢吉天建設工程有限公司的應課稅利潤於期內按總營業額的8%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分按介乎30%至60%的累進稅率徵繳土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃費用、借款成本及所有合資格物業開發開支)計算。

於截至2014年6月30日止期間，本集團的附屬公司武漢光谷聯合集團有限公司開始與地方稅務局就若干項目進行土地增值稅的最後結算。根據最近評估，於過往年度累計的土地增值稅人民幣11,612,000元於本中期期間撥回。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

5 所得稅(續)

(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預扣稅。根據中國與香港的稅收協定及其相關法規，身為「實益擁有人」且持有一間中國企業25%或以上權益的合資格香港稅務居民享有5%的經減免預扣稅率。據此，本集團已按中國附屬公司產生的可分派利潤所須繳納的預扣所得稅計提撥備。

6 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司權益股東應佔利潤人民幣130,676,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣83,826,000元)計算。截至2014年6月30日止六個月的普通股加權平均數約為3,524,862,000股(截至2013年6月30日止六個月：2,520,090,000股)，已就2014年3月28日的資本化發行作出調整(附註19)。

截至2013年6月30日止六個月已發行股份的加權平均數乃假設本公司已發行及可發行2,520,090,000股股份，猶如該等股份於期內一直發行在外。

(b) 每股攤薄盈利

於截至2014年6月30日止六個月及截至2013年12月31日止年度內並無具潛在攤薄作用的普通股，因此，概無呈列每股攤薄盈利。

7 物業、廠房及設備

於截至2014年6月30日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備項目的成本為人民幣14,156,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣12,774,000元)。

所有樓宇均位於根據中期租約持有的中國土地。

於2014年6月30日，本集團賬面值為人民幣67,617,000元的若干樓宇均無房屋所有權證(2013年12月31日：人民幣64,255,000元)。本集團正申領相關房屋所有權證。

於2014年6月30日，已悉數折舊但仍在使用的物業、廠房及設備為人民幣8,910,000元(2013年12月31日：人民幣7,190,000元)。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

7 物業、廠房及設備(續)

於2014年6月30日，授予本集團的若干銀行貸款由總賬面值為人民幣51,097,000元(2013年12月31日：人民幣17,740,000元)的若干物業、廠房及設備共同抵押。

8 投資物業

於2014年6月30日，根據由獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)所進行的估值，得出於報告期間末本集團的已竣工投資物業的公允價值約為人民幣396,100,000元(2013年12月31日：人民幣298,200,000元)，而開發中投資物業的公允價值約為人民幣103,900,000元(2013年12月31日：無)。

該估值由第一太平戴維斯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公平磋商且各方均於知情、審慎及無受脅迫下於估值日期買賣物業的估算價格。於估算中國的物業權益時，第一太平戴維斯已採納投資法(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2014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收益淨額人民幣76,590,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣2,400,000元)及有關遞延稅項人民幣19,148,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣600,000元)。

於2014年6月30日，本集團賬面值為人民幣261,600,000元(包括開發中投資物業約人民幣103,900,000元)(2013年12月31日：人民幣61,900,000元)的若干投資物業均無房屋所有權證。本集團正申領相關房屋所有權證。

於2014年6月30日，授予本集團的若干銀行貸款由總公允價值為人民幣63,694,000元(2013年12月31日：人民幣30,337,000元)的若干投資物業(附註16)及本集團持有的若干開發中及持有待售竣工物業(附註9及10)共同抵押。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

9 開發中物業

(a) 合併財務狀況表所載的開發中物業包括：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013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	1,553,493	1,572,232
預期將於超過一年後收回 持作未來開發的待售物業(附註) 待售開發中物業	735,197 1,179,744	755,545 618,531
	1,914,941	1,374,076
	3,468,434	2,946,308

附註：截至2014年6月30日止六個月，持作未來開發的待售物業乃經扣除政府補助金人民幣33,824,000元(截至2013年12月31日止年度：人民幣39,525,000元)。根據本集團附屬公司與地方政府間的協議，該等補助金用於補貼若干項目的基礎工程。

(b) 計入開發中物業的租賃土地賬面值分析如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
於中國，租期為40年或以上	1,273,183	1,327,437

於2014年6月30日，賬面總值為人民幣898,065,000元(2013年：人民幣774,541,000元)的開發中物業用作授予本集團的若干銀行貸款的質押(附註16)。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

10 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。

於2014年6月30日，賬面總值為人民幣23,354,000元的持有待售竣工物業用作授予本集團的若干銀行貸款的質押(附註16)(2013年12月31日：無)。

11 存貨及訂約在建工程

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
應收客戶合同工程款項總額(附註(i))	175,173	194,296
原材料	1,418	1,653
在建工程	3,500	3,270
成品	48	853
	180,139	200,072

(i) 應收客戶合同工程款項總額

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
成本加應佔利潤減可預見虧損	221,672	247,517
減：已收及應收進度款	(46,499)	(53,221)
訂約在建工程	175,173	194,296
指：		
計入存貨及訂約在建工程的應收客戶合同工程款項總額	175,173	194,296

截至6月30日止六個月

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
存貨賬面值確認為 一銷售成本	29,649	50,446

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

12 貿易及其他應收款項

截至報告期間末，根據票據日期(或收益確認當日，以較早者為準)於扣除呆賬撥備後的應收賬款及應收票據的賬齡分析如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
1個月內	22,656	78,587
1至3個月	13,573	3,232
3至6個月	81,557	3,836
超過6個月	74,655	46,418
應收貿易款項及應收票據(已扣除撥備)(附註(i))	192,441	132,073
應收非控股權益持有人款項	—	21,312
應收關連方款項(附註(ii))	1,286	14,950
預付款項		
— 持作開發物業(附註(iii))	518,000	518,056
— 建築成本及原材料	92,557	91,784
預付營業稅及其他稅項	34,207	44,596
其他	110,829	75,251
	949,320	898,022

應收賬款及應收票據均於發票當日後3個月至6個月內到期。

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。倘付款為整筆支付，一般須於簽訂銷售合同當日結清。倘付款為分期付款，則按照合約條款結清。

貿易應收款項的餘額預期可於一年內收回。

董事認為所有貿易應收款項於各報告期間末個別或共同均不會被視為減值。

- (ii) 應收關連方款項為無抵押、免息且無固定還款期。

- (iii) 本集團已訂立多項物業開發項目合同，並已根據合同條款支付預付款項。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

13 受限制現金

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
用作以下各項的質押		
— 取得銀行貸款(附註)	15,000	—
— 銀行保函	2,500	2,500
— 工資擔保	1,005	1,009
— 債券發行銀行戶口	121	121
— 外匯銀行戶口	6	—
	18,632	3,630

附註：於2014年6月30日，受限制現金用作本金達人民幣150,000,000元的1年期貸款的質押。

14 現金及現金等價物

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
手頭現金	105	175
銀行現金	1,511,167	1,163,064
現金及現金等價物	1,511,272	1,163,239

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

15 貿易及其他應付款項

截至報告期間末，根據票據日期的應付賬款及應付票據(包括於貿易及其他應付款項)的賬齡分析如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
1個月內	586,086	998,457
1至12個月	279,716	76,577
超過12個月	208,901	56,756
應付賬款及應付票據總額	1,074,703	1,131,790
預收款項	825,866	549,030
應計工資	3,039	17,997
其他應付款項及應計費用	197,156	388,034
應付非控股權益持有人款項	40,500	224,021
應付關連方款項	78,285	219,572
	2,219,549	2,530,444

16 貸款及借款

於2014年6月30日，本集團的銀行貸款及來自其他金融機構的貸款應償還如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
即期		
有抵押		
— 銀行貸款	970,000	560,000
其他借款	150,000	—
非即期銀行貸款的即期部分	345,000	183,500
	1,465,000	743,500
無抵押		
— 銀行貸款	172,500	162,000
	1,637,500	905,500

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

16 貸款及借款(續)

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
非即期 有抵押		
— 銀行貸款	663,912	1,197,330
減：非即期銀行貸款的即期部分	(345,000)	(183,500)
	318,912	1,013,830
已質押		
— 其他借款	138,000	138,000
	456,912	1,151,830

於2014年6月30日，銀行貸款及來自其他金融機構的貸款均以現時組成本集團之各附屬公司的功能貨幣計值。

於2014年6月30日及2013年12月31日，為數人民幣138,000,000元的已質押貸款以合肥光谷聯合發展有限公司的80.0%股權質押。

該貸款乃由非控股股東提供的委託貸款。

截至2014年6月30日止六個月，銀行貸款按年利率6%至12%（截至2013年12月31日止年度：5.4%至12.0%）計息。除上述者外，於截至2014年6月30日止六個月，本集團結清金額為人民幣12,500,000元的信用函時，本集團亦獲銀行給予較低的年利率4.22%。銀行貸款由下列資產抵押：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
投資物業	63,694	30,337
開發中物業	898,065	774,541
持有待售竣工物業	23,354	—
物業、廠房及設備	51,097	17,740
	1,036,210	822,618

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

16 貸款及借款(續)

本集團所有銀行融資須符合與本集團若干資產負債表比率相關的契諾(與財務機構訂立的貸款安排中常見)。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2014年6月30日，概無違反有關已提取融資的契諾(2013年：無)。

17 應付公司債券

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
即期		
於發行日期(附註)	367,520	69,350
加：已攤銷交易成本	915	83
應付利息	40,795	7,994
	409,230	77,427
非即期		
於發行日期(附註)	835,977	543,527
加：已攤銷交易成本	5,114	1,236
	841,091	544,763
於期/年末	1,250,321	622,190

債券資料如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
2013年公司債券(6年)	577,871	552,113
2013年公司債券(365日)	72,906	70,077
2014年第一期非公開債務融資工具(1年)	305,762	—
2014年第二期非公開債務融資工具(2年)	293,782	—
	1,250,321	622,190

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

17 應付公司債券(續)

附註：

於2013年12月，本公司發行短期公司債券，到期期限為365天，面值為人民幣70,000,000元，按年利率7.2%計息。本公司實際所得款項約為人民幣69,350,000.00元。該等債券以人民幣計值並按面值發行。利息將每季支付，而本金則會於債券到期時支付。該等債券的實際年利率為8.20%。於2014年6月30日，上述債券的應付利息約為人民幣3,150,000元(2013年12月31日：人民幣644,000元)。

於2013年10月，本公司發行長期公司債券，到期期限為6年，面值為人民幣600,000,000元，按年利率7.35%計息。本公司已收的實際所得款項約為人民幣543,527,000元。該等債券以人民幣計值並按面值發行。利息將每季支付，而本金則會於債券到期時支付。該等債券的實際年利率為9.48%。於2014年6月30日，上述債券的應付利息約為人民幣2,940,000元(2013年12月31日：人民幣7,350,000元)。

於2014年3月及2014年6月，本公司發行非公開債務融資工具，到期期限分別為365日及2年，面值分別為人民幣300,000,000元及人民幣300,000,000元，分別按年利率8.50%及8.20%計息。本公司已收的實際所得款項約為人民幣298,170,000元及人民幣292,450,000元。該等債券以人民幣計值並按面值發行。利息將每季支付，而本金則會於債券到期時支付。該等債券的實際年利率分別為9.17%及9.64%。於2014年6月30日，上述債券的應付利息分別約為人民幣7,083,333.33元及人民幣1,161,666.68元(2013年12月31日：無)。

18 財務工具的公允價值計量

按公允價值計量的財務資產及負債

公允價值層級

下表呈列於報告期間末按經常性基準計量的本集團財務工具的公允價值，有關的公允價值分為三個公允價值層級(定義見國際財務報告準則第13號「公允價值計量」)。將公允價值計量分類的等級乃參考如下估值方法所用輸入數據的可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即相同財務工具於活躍市場的未經調整報價)計量的公允價值。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未能達到第一級的可觀察輸入數據)且並未使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值。不可觀察輸入數據指並無市場數據的輸入數據。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

18 財務工具的公允價值計量(續)

按公允價值計量的財務資產及負債(續)

公允價值層級(續)

本集團擁有一支由財務經理主管的團隊為投資物業進行估值(參考第一太平戴維斯進行的估值)。該團隊直接向財務主管匯報。公允價值計量變動的分析由該團隊於各報告日期編製，並由財務主管審批。與財務主管就估值程序和結果進行的討論每年舉行兩次，以配合報告日期。

2014年6月30日

人民幣千元

	於2014年 6月30日			
	之公允價值 人民幣千元	於2014年6月30日的公允價值計量分為		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
資產				
可供出售財務資產	—	—	—	—

2013年12月31日

人民幣千元

	於2013年 12月31日			
	之公允價值 人民幣千元	於2013年12月31日的公允價值計量分為		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
資產				
可供出售財務資產	122,220	122,220	—	—

於截至2014年6月30日止六個月，第一級和第二級之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三級(2013年：無)。本集團的政策是於報告期間末時確認報告期間內發生的公允價值層級間的轉移。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

19 股本、儲備及股息

(a) 股息

本公司權益股東應佔於中期期間已批准的上一財政年度應付股息。

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於之後的中期期間已批准的上一財政年度末期股息每股0.032港元 (截至2013年6月30日止六個月：無)(附註)	101,376	—

附註：期內，本公司批准末期股息人民幣101,376,000元(截至2013年6月30日止六個月：無)，其中人民幣93,945,000元已於2014年6月支付。

(b) 股本

本公司於2013年7月15日註冊成立，法定股本為100,000股每股面值0.10港元的股份。作為重組一部分，本公司法定股本已增加至400,000,000港元，分為4,000,000,000股每股面值0.10港元的股份。

本公司普通股變動如下：

	於2014年6月30日		於2013年12月31日	
	股份數目 (千股)	人民幣千元	股份數目 (千股)	人民幣千元
普通股，已發行及繳足：				
於1月1日	100	8	—	—
資本化發行(附註19(c))	2,999,900	237,592	—	—
發行新股	1,000,000	79,200	100	8
於期/年末	4,000,000	316,800	100	8

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

19 股本、儲備及股息(續)

(c) 資本化發行

根據本公司股東於2014年3月12日通過的書面決議案，2,999,900,000股每股面值0.10港元的普通股已透過將299,900,000港元(相等於約人民幣237,592,000元)自本公司股本賬撥充資本的方式，於2014年3月28日按面值發行。

於2014年3月28日，隨著按每股股份0.83港元的價格發行1,000,000,000股每股面值0.10港元的股份完成首次公開發售後，本公司股份成功於香港聯合交易所有限公司上市。所得款項100,000,000港元按面值計入本公司股本。餘下所得款項661,435,000港元(相等於約人民幣523,862,000元)，於扣除發行開支68,565,000港元(相等於約人民幣54,303,000元)後計入股份溢價賬。

20 於中期財務報告內未作撥備的已作出資本承擔

有關開發開支的承擔

於2014年6月30日，未於合併財務報表內計提撥備的已作出承擔如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備	1,558,213	2,244,350

21 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之日起至買家獲得個別房產證或結清按揭貸款之日(以較早者為準)止。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

21 或然負債(續)

於報告期間末，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2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 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	237,486	271,994

董事認為，本集團不可能因該等擔保而蒙受損失，因為本集團於有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。

22 重大關連方交易

(a) 關連方名稱以及關連方的關係

與以下各方的交易被視為關連方交易：

關連方名稱	與本集團的關係
黃立平先生	控股股東
Xie Xiaoyun女士	控股股東配偶
武漢千寶置業有限公司(「武漢千寶置業」)	受控股股東控制的實體
武漢麗島投資有限公司(「武漢麗島投資」)	受控股股東控制的實體
武漢美生置業有限公司(「武漢美生」)	合營企業

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

22 重大關連方交易(續)

(b) 主要管理人員薪酬：

主要管理人員指其出任職位具有直接或間接規劃、指導及控制本集團活動的權責的有關人士，包括本公司董事。

主要管理人員的薪酬如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 6月30日 人民幣千元
工資、薪金及其他福利	8,702	8,527
退休計劃供款	176	115
	8,878	8,642

上述支付予主要管理人員的酬金載於「員工成本」(附註4(b))。

(c) 與關連方的交易

(i) 其他關連方交易

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 6月30日 人民幣千元
出售物料(附註(i))	245	478
商業運營服務(附註(ii))	198	146
建造合同收入(附註(iii))	—	960
開發管理服務(附註(iv))	1,221	1,079
來自控股股東的擔保(附註(v))	—	330,000
使用商標(附註(vi))	—	1

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

22 重大關連方交易(續)

(c) 與關連方的交易(續)

(i) 其他關連方交易(續)

附註：

- (i) 武漢光谷聯合向武漢美生出售若干建材。
- (ii) 武漢麗島物業管理有限公司向武漢美生提供物業管理服務。
- (iii) 武漢麗島科技有限公司向武漢美生提供建設服務。
- (iv) 武漢光谷聯合向武漢美生提供建設管理服務。
- (v) 2012年4月26日，黃立平先生及其配偶為武漢光谷聯合的銀行貸款人民幣330,000,000元向其提供擔保。本集團尚未就控股股東及其配偶提供的財務擔保確認任何遞延開支，原因是該擔保的公允價值無法使用可觀察市場數據可靠計量，且其交易價格為零。銀行貸款其後已於2014年4月24日清償。
- (vi) 2013年4月30日，武漢市千寶廣告傳播有限公司與武漢千寶置業訂立商標使用許可協議，據此，武漢千寶置業同意按代價人民幣1,000元向武漢市千寶廣告傳播有限公司授出一項使用許可，以於2015年12月31日前使用一項商標。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，否則以人民幣列示)

22 重大關連方交易(續)

(d) 與關連方的結餘

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
應收關連方款項		
貿易相關：		
武漢美生	1,286	1,127
非貿易相關：		
黃立平	—	13,823
	1,286	14,950
應付關連方款項		
非貿易相關：		
應付武漢美生其他應付款項	70,854	190,072
應付以下各方股息：		
武漢千寶置業	7,431	25,000
武漢麗島投資	—	4,500
	78,285	219,572

於2014年6月30日及2013年12月31日的應收／應付關連方款項預期於一年內收回／償還。

釋義

「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，由控股股東之一黃立平先生全資擁有
「組織章程細則」	指	本公司的組織章程細則
「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予的涵義
「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
「企業管治守則」	指	載於上市規則附錄十四之企業管治守則及企業管治報告
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，就本報告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「本公司」或「我們」	指	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以及其股份於聯交所主板上市
「控股股東」	指	黃立平先生、AAA Finance及Lidao BVI，兩家公司均由黃立平先生全資擁有
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「合肥光谷聯合」	指	合肥光谷聯合發展有限公司，於2013年9月13日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有80.0%權益的附屬公司，因此為本公司的附屬公司
「Hengxin PTC」	指	Hengxin Global (PTC) Limited，於2013年8月12日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的股東
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋義(續)

「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，為我們其中一名控股股東
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市日期」	指	2014年3月28日，股份於聯交所上市日期，自此股份獲准於聯交所買賣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「武漢光谷軟件園公司」	指	武漢光谷軟件園有限公司，於2005年9月8日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「招股章程」	指	本公司日期為2014年3月18日的招股章程
「Qianbao BVI」	指	Qianbao 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，為我們的股東
「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
「報告期間」	指	2014年1月1日至2014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

釋義 (續)

「平方米」	指	平方米
「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
「美國」	指	美利堅合眾國、其國土及屬地、美國任何州份及哥倫比亞特區
「武漢吉天建設」	指	武漢吉天建設工程有限公司，於2001年6月11日在中國註冊成立的有限責任公司，為全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢麗島投資」	指	武漢麗島投資有限公司，於2007年11月8日在中國註冊成立的有限責任公司。該公司於2014年2月21日被武漢千寶置業吸收合併並已辦理註銷，其債權債務由武漢千寶置業承擔
「武漢麗島科技」	指	武漢麗島科技有限公司，於2000年12月13日在中國註冊成立的有限責任公司，為全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢美生」	指	武漢美生置業有限公司，前稱美生置業(武漢)有限公司，於2007年1月11日在中國註冊成立的有限責任公司，由武漢光谷聯合擁有50%權益
「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，為聯合置業(武漢)有限公司的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢千寶置業」	指	武漢千寶置業有限公司，於1997年7月25日在中國註冊成立的有限責任公司並由黃立平先生全資擁有

於本中期報告內，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。以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。