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
2016

目 錄

02 公司資料

04 財務概要

05 主席報告書

07 管理層討論與分析

23 董事會報告

30 中期簡明合併財務資料審閱報告

31 中期合併損益表

32 中期合併損益及其他全面收益表

33 中期合併財務狀況表

35 中期合併權益變動表

36 中期合併現金流量表

37 中期簡明合併財務資料附註

72 釋義

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
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
德輔道中141號
中保集團大廈
29樓2902室

法律顧問

香港法律
禮德齊伯禮律師行
香港中環
遮打道18號
歷山大廈20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
香港中環
太子大廈22樓

開曼群島股份過戶登記處

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

漢口銀行
交通銀行
中國工商銀行

本公司網址

www.ovuni.com

本集團截至2016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		
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	變動 %
業績			
持續經營業務收入	**780,743**	427,974	82.4%
毛利			
物業開發	**17,607**	142,232	–87.6%
其他業務分部	**123,868**	37,775	227.9%
	141,475	180,007	–21.4%
除所得稅前利潤	**164,418**	200,702	–18.1%
本公司擁有人應佔利潤	**121,607**	117,942	3.1%
非控股權益應佔利潤	**3,897**	4,346	–10.3%
期間利潤	**125,504**	122,288	2.6%

	於2016年6月30日 人民幣千元	於2015年12月31日 人民幣千元	變動 %
資產及負債			
非流動資產	**3,088,861**	1,635,447	88.9%
流動資產	**9,635,401**	7,257,981	32.8%
流動負債	**4,804,879**	4,081,165	17.7%
流動資產淨值	**4,830,522**	3,176,816	52.1%
總資產減流動負債	**7,919,383**	4,812,263	64.6%
總權益	**5,899,833**	3,052,260	93.3%
非流動負債	**2,019,550**	1,760,003	14.8%
總權益及非流動負債	**7,919,383**	4,812,263	64.6%

主席報告書

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至2016年6月30日止的半年度報告。

2016年世界經濟依然在艱難復蘇之路上前行。上半年，歐美經濟體，在英國脱歐和美國加息事件的揣測中動盪，新興經濟體俄羅斯、巴西持續衰退，印度保持高速增長。作為第二大經濟體，中國不可能獨善其身。儘管從國家統計局7月公布的數據看，上半年，中國國內生產總值、固定資產投資額、社會消費零售品總額、規模以上工業增加值等宏觀指標均維持6%–10%的上漲率。但民間投資的急劇下降，產能過剩的結構性調整推進困難，都透露出中國社會在這一輪經濟轉型升級中的巨大壓力。7月底，中央政治局會議確定「去產能、去庫存、去槓桿、降成本、補短板」五大重點任務。相應地，我們也看到中央政府在電力、煤炭及石油等傳統行業銳意改革的決心，看到中國從上至下對創新創業的大力支持，看到「互聯網+」對產業和社會組織方式的徹底革新。

中國正在進行的這些改革，於我們而言，既是壓力，更是機遇。作為產業園區綜合服務商，我們的客戶來自於工業、產業服務業和商業服務業。產業升級與產業結構調整，新興產業服務業的興起、傳統企業的轉型勢必會帶來新的園區物業與服務需求。同時，我們也相信，能夠解決客戶需求痛點的優質服務，無論在何種行業環境下，均是符合市場需求的稀缺產品。早在2014年年底，本公司就確定園區運營綜合服務商戰略定位。2015年，經過一輪業務的梳理和重構，我們已經搭建起「重資產開發+輕資產運營」的業務體系，並在諮詢管理、創業投資、能源服務等領域取得長足的進步與發展。2016年上半年，隨着運用大數據、雲計算、物聯網和互聯網技術，我們已搭建「1+4」平台(「1」是智慧園區平台，而其「4」個核心的內容平台包括：共享辦公雲平台、設施設備管理雲平台、廣域物聯網雲平台，能源服務雲平台)，為致力成為世界一流的產業園區全生命周期運營服務商又邁出了堅實的一步。

2016年上半年，在經營團隊的一致努力下，我們在武漢、青島、瀋陽、合肥、鄂州、黃石等多個城市的自主投資開發業務取得較好的銷售業績。輕資產板塊的諮詢管理業務獲客戶廣泛認可，已穩步在瀋陽、洛陽等8個城市展開，為237.8萬平方米物業提供專業諮詢管理服務。「OVU創客星」在武漢、青島、黃石、鄂州運營站點10個，運營面積4.39萬平方米，累計服務團隊200餘個。

2016年上半年，我們與中國電子正式形成戰略合作關係。中國電子成為本公司第一大最終股東，佔股31.88%。深度融合後的本公司擁有全國最大的產業園區網絡，19座城市，28個園區，覆蓋全國最具活力的城市和區域，廣泛服務於重要的區域發展戰略。隨著中國電子的品牌優勢和產業資源與本公司專業能力和服務經驗的高位嫁接，我們相信，我們將有能力為更廣闊的區域和更多的新興產業服務。

展望2016年下半年，我們所面臨的環境恐怕不會更好，但也不會更糟。我們將利用本公司與中國電子已有的經驗與優勢，整合行業與客戶資源，打造扎實的全生命周期產業園區運營服務體系，服務於更廣闊的客戶與企業。我們仍將始終秉持開放樂觀的心態與審慎嚴謹的態度砥礪前行。

致謝

最後感謝本公司同仁的支持與各位股東的信任，讓我們攜手期待本公司更好未來。

董事長
黃立平

中國，武漢，2016年8月18日

2016年上半年度摘要

- 本集團錄得收入人民幣780.7百萬元，與2015年同期相比上升82.4%。物業開發及相關業務佔總收入的65.1%，其他業務包括園區運營服務等貢獻總收入的34.9%。
- 本公司實現擁有人應佔溢利為人民幣121.6百萬元，較2015年同期上升3.1%。
- 本集團實現物業銷售簽約金額人民幣996.7百萬元，較2015年同期上升32.8%；銷售簽約面積約13.0萬平方米，較2015年同期增長26.6%。
- 本集團截至2016年6月30日歸屬於本公司擁有人淨資產人民幣5,654.7百萬元，較年初增長104.5%。

業務回顧

物業開發

收入

本集團2016年上半年實現物業銷售收入約為人民幣508.1百萬元，較2015年上半年之人民幣270.9百萬元上升87.6%。已入賬銷售面積由2015年上半年的3.8萬平方米，上升至2016年上半年的約7.5萬平方米，上升97.4%。入賬銷售均價與2015年上半年之每平方米人民幣7,190元／平方米下降略5%至人民幣6,807元／平方米。

於報告期間內，本集團在武漢結轉收入的主要項目有4個，佔總收入的84.5%；其他城市，包括黃石、鄂州、瀋陽，共有3個項目結轉收入，佔總收入的15.5%。

截至2016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	2016年 已出售及交付建築面積 收入（人民幣千元）	已出售及交付建築面積（平方米）	入賬平均售價（每平方米人民幣元）	2015年 收入（人民幣千元）	已出售及交付建築面積（平方米）	入賬平均售價（每平方米人民幣元）
武漢光谷軟件園五期	武漢	—	—	—	23,744	3,013	7,881
武漢光谷軟件園三期	武漢	—	—	—	6,975	816	8,548
武漢光谷金融港二期	武漢	**38,687**	**7,332**	**5,276**	72,662	9,746	7,455
武漢創意天地一期	武漢	**112,906**	**13,678**	**8,255**	114,864	13,269	8,657
武漢麗島2046	武漢	**276,114**	**24,552**	**11,246**	—	—	—
武漢研創中心	武漢	**3,816**	**587**	**6,504**	20,799	2,630	7,908
青島光谷國際海洋信息港	青島	—	—	—	15,086	2,570	5,870
鄂州光谷聯合科技城	鄂州	**14,343**	**5,087**	**2,820**	14,275	5,099	2,800
黃石光谷聯合科技城	黃石	**3,788**	**895**	**4,232**	1,686	359	4,696
瀋陽光谷聯合科技城	瀋陽	**60,683**	**22,516**	**2,695**	—	—	—
其他物業	武漢	**(2,238)**	—	—	851	182	4,676
合計		**508,099**	**74,647**	**6,807**	270,942	37,684	7,190

物業銷售

於報告期間內，本集團實現物業銷售簽約金額人民幣996.7百萬元，較2015年同期上升32.8%；銷售簽約面積約13.0萬平方米，較2015年同期增長26.6%。

於報告期間內，大部分的合約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569.4百萬元，佔本集團本期銷售簽約總金額的57.1%。

截至2016年6月30日止六個月本集團物業銷售簽約金額及簽約面積詳情：

城市及項目	簽約金額(人民幣千元) 2016年	2015年	簽約面積(平方米) 2016年	2015年
武漢光谷軟件園五期	—	13,450	—	1,500
武漢創意天地	**188,994**	104,740	**20,184**	12,100
武漢光谷金融港二期	**44,776**	26,600	**5,655**	3,800
武漢研創中心	**41,584**	4,500	**5,810**	600
武漢麗島2046	**294,073**	372,970	**23,272**	34,100
青島光谷國際海洋信息港	**53,901**	62,170	**8,053**	9,400
鄂州光谷聯合科技城	**35,324**	53,170	**9,869**	17,400
黃石光谷聯合科技城	**4,969**	2,510	**1,068**	500
瀋陽光谷聯合科技城	**31,298**	30,220	**10,556**	10,200
合肥金融港	**255,596**	43,550	**35,071**	5,700
中電西安產業園*(附註)*	**46,197**	28,910	**10,744**	6,723
其他項目	—	7,990	—	900
合計	**996,712**	750,780	**130,282**	102,923

附註：中電西安產業園為中電科技旗下開發項目，中電科技於2016年6月30日成為本集團的全資附屬公司。

工程及開發

2016年上半年本集團新竣工的物業總建築面積約22.5萬平方米，已銷售交付的總物業建築面積約為7.5萬平方米，新開工面積約18.1萬平方米。截至2016年6月30日止，本集團的總在建面積為65.2萬平方米。

土地儲備

截至2016年6月30日止，本集團擁有土地儲備為規劃建築面積約為626.1萬平方米，至少可滿足未來五年以上開發所需。

本集團的土地儲備分佈於主要二、三線城市，其中10.9%位於武漢市，其餘89.1%位於青島、合肥、瀋陽、鄂州、黃石、黃岡、澄邁、北海、西安及溫州等城市。

截至2016年6月30日止之土地儲備總覽：

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）
光谷軟件園	武漢	湖北省武漢市關山大道1號	工業	100%	54,425
金融港一期	武漢	湖北省武漢市光谷大道77號	工業	100%	27,728
金融港二期	武漢	湖北省武漢市光谷大道77號	工業	100%	12,824
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%	330,804
武漢研創中心	武漢	湖北省武漢市光谷大道與楊橋湖大道交匯處	工業	100%	203,707
麗島漫城	武漢	湖北省武漢市光谷大道46號	住宅	51%	2,849
麗島美生	武漢	湖北省武漢市民族大道318號	住宅	50%	1,282
麗島2046	武漢	湖北省武漢市雄楚大道175號	住宅	100%	36,226
其他	武漢	不適用	住宅	100%	14,004
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%	368,895
青島研創中心—公租房	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	100%	25,656
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	工業	100%	110,724
青島海洋科技園一期	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
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%	155,334
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%	159,737

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)
鄂州光谷聯合科技城一期	鄂州	湖北省鄂州市葛店開發區高新三路	工業	80%	390,913
黃石聯合科技城一期	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%	182,571
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%	18,106
合肥金融港	合肥	安徽省合肥市徽州大道與楊子江路交匯處	商業	80%	608,660
海口軟件園—住宅	澄邁	海南省老城高新技術示範區	住宅	40%	709,040
海口軟件園—工業	澄邁	海南省老城高新技術示範區	工業	40%	436,348
海口軟件園—商業	澄邁	海南省老城高新技術示範區	商業	40%	503,196
海口軟件園—科研	澄邁	海南省老城高新技術示範區	科研	40%	39,530
北海產業園	北海	廣西北海市北海大道東延線368號	工業	100%	268,797
西安產業園	西安	陝西省西安市未央區草灘十路西側、上稽路北側	工業	74%	291,330
中電資訊大廈	北京	北京市海澱區中關村南大街6號17層	工業	100%	1,365
溫州產業園	溫州	浙江省溫州市經濟技術開發區金海園區	工業	60%	252,920
溫州產業園	溫州	浙江省溫州市經濟技術開發區金海園區	商業	60%	105,817
北海台灣路地塊	北海	廣西北海市台灣路交吉林路處中電海灣國際社區	住宅	29%	750,835
合計					6,260,673

商業運營服務

本集團為入駐旗下產業園的企業提供多元化、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和服務業態不斷擴大，客戶數目亦持續增加。本集團向其客戶提供種類多樣的商業運營服務，包括物業管理、設施設備管理、區域供熱供冷(「**DHC**」)能源服務、創投孵化、人力資源及培訓服務、公寓、酒店、團體餐飲等。截至2016年6月30日止期間，商業運營服務所得營業額為人民幣161.3百萬元，較2015年同期的人民幣108.1百萬元，增長49.2%。

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2016年6月30日止六個月，本集團於建造合同所得營業額為人民幣70.4百萬元。

物業租賃

本集團在旗下產業園內從事物業租賃，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。本集團已制定計劃逐步增加出租性物業的比重。截至2016年6月30日止，本集團共持有總建築面積約16.7萬平方米的投資物業。於報告期間內，來自物業租賃帶來的營業收入為人民幣37.1百萬元。

開發管理服務

本集團以地方政府及領先企業為主要對象，向其產業園區提供項目規劃、開發管理以及運營服務。本集團已計劃大力發展此項輕資產業務，提升其在收入與盈利中的比重。截至2016年6月30日止，本集團為總建築面積為209.1萬平方米的四個產業園項目以及總建築面積為28.6萬平方米的兩個住宅項目提供開發管理服務。於報告期間內，來自開發管理服務帶來的營業額為人民幣3.9百萬元。

未來展望

2016年下半年展望

市場環境

2016年是中國「十三五」元年，也是中國產業升級與經濟結構深化調整最為艱難的一年。從7月份國家統計局公布的各項宏觀數據、國內實體經濟的呼聲，以及國際機構的反饋與發聲來看，2016年下半年，中國經濟仍將處於深度調整期。電力、醫療等國有壟斷行業的開放，「創新」、「共享」等理念的反覆強調，都表明中央政府對於刺激民間經濟活力釋放的決心。我們預期，未來一段時間，中央至地方各級政府對待制度政策創新的態度將更加開放與務實。

2016年應中國電子產業擴張的要求，我們將會在新的城市和區域拓展產業園區運營業務，開放的市場環境能夠助推我們業務範圍的擴大。

2016年，我們將在全生命周期產業園運營服務領域的深度和廣度上取得突破與發展。

集團策略

去庫存，保持穩健現金流

我們自主投資開發的重資產項目主要位於武漢、青島、合肥、瀋陽、鄂州、黃石、黃岡這7個城市，以及因收購中電科技而獲得的西安、北海、海南、溫州4個城市項目。基於目前中國辦公市場分化的態勢，我們將繼續採取積極的營銷措施去庫存，提高已建物業的銷售率，維持穩健的現金流。

以「OVU創客星」為龍頭迅速佔領創新高地

「OVU創客星」是我們基於「共享經濟」理念和「空間+創投」模式，集合優勢資源重點打造的超級孵化器。我們在武漢、鄂州、青島、黃石、合肥已成功運營的4.39萬餘平方米空間和等待入駐的近百個創業團隊申請已顯示出這個產品系列的強大活力和市場化推廣的強勁需求。2016年下半年，「OVU創客星」將加快布局，盡快覆蓋北京、上海、深圳以及成都、東莞等創新資源密集城市，運營面積達到10萬平方米級別，席位數達到5,000個，形成全國性的創新孵化網絡。屆時，「OVU創客星」作為本集團產業園運營和創新資源整合的新品牌將迅速反映互聯網時代構建產業生態的市場價值。

有序擴大DHC業務的市場規模

本集團的DHC能源服務系統具有獨有的核心技術和成熟的商業模式。基於中國政府對新能源產業鼓勵與大力支持的態度，以及中國新能源服務市場的空白，本集團預計未來相當長一段時間內，本集團的DHC業務將具有廣闊的市場前景與競爭優勢。為此，本集團將通過與區域優勢企業形成戰略合作，加快DHC業務全國範圍推廣的速度，成為中國區域能源供熱供冷能源服務市場的領導者。

快速搭建並完善「1+4」智慧園區全生命周期管理雲平台

「1」是智慧園區開發建設雲平台，由基於產業規律的投資決策系統與基於建築信息模型(「**BIM**」)的項目管理可視化系統組成，該平台建立後，不僅能為我們後期新開發項目提供決策和管理依據，更能為廣大的有投資開發意願的產業地產開發與投資商服務。「4」着重於智慧園區運營的4大服務系統，分別是：廣域物聯網雲平台、設施設備管理雲平台、共享辦公雲平台，以及能源管理雲平台。4個服務系統整合我們已有的物業管理、設備管理、OVU創客星、投資孵化服務系統、DHC能源服務等綫下資源的同時，整合其他外部資源，打通園區通、創客星等綫上軟件運營平台，實現綫上綫下聯動管理。

在更廣闊的城市和區域布局智慧城市業務

本集團旗下的武漢慧聯無限科技公司，以國際領先的低功耗物聯網技術為核心，已形成智慧城市的系統建設和運營服務能力。目前，已在武漢、黃石建設示範項目，並在上海、西安、瀋陽等城市拓展業務，未來將與中國電子集團內的電子政務、信息安全、大數據業務協同，在更大的尺度和空間參與城市運營和管理。

財務回顧

收入

本集團的收入源自產業園物業銷售、商業運營服務、建造合同、物業租賃及開發管理服務。於報告期間內，本集團的收入約為人民幣780.7百萬元，主要來自銷售本集團旗下項目的物業。

本集團按經營分部劃分的收入如下：

	截至6月30日止六個月			
	2016年		2015年	
	收入 人民幣千元	佔總收入 百分比	收入 人民幣千元	佔總收入 百分比
物業開發	**508,099**	**65.1%**	270,942	63.3%
建造合同	**70,420**	**9.0%**	29,167	6.8%
開發管理服務	**3,918**	**0.5%**	3,868	0.9%
物業租賃	**37,050**	**4.7%**	15,883	3.7%
商業運營服務	**161,256**	**20.7%**	108,114	25.3%
合計	**780,743**	**100.0%**	427,974	100.0%

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。於報告期間內，本集團的銷售成本約佔營業額的81.9%。

於報告期間內，本集團的銷售成本為人民幣639.3百萬元，較2015年同期增加人民幣391.3百萬元，上升約157.8%，主要由於(i)本期交付的物業面積增加，及(ii)已售物業的建造成本上升。

毛利及毛利率

於報告期間內，本集團整體毛利為人民幣141.5百萬元，較2015年同期的人民幣180.0百萬元減少人民幣38.5百萬元。整體毛利率自2015年同期的42.1%下降至2016年上半年的18.1%，(i)光谷聯合科技城產品線及麗島2046項目毛利率較低所致；(ii)麗島2046項目成本決算完成，單位成本較2015年有所上升，本期承擔了以前年度已結轉物業的銷售成本。

其他收入及收益

於報告期間內，本集團的其他收入由2015年同期約人民幣1.8百萬元增加人民幣128.3百萬元至約人民幣130.1百萬元。

於報告期間的其他收益主要包括出售附屬公司的收益。

銷售及分銷開支

於報告期間內，本集團的銷售及分銷開支為人民幣45.0百萬元，較2015年同期的人民幣30.7百萬元增加人民幣14.3百萬元，主要由於(i)本集團旗下附屬公司武漢光谷聯合大部分項目均於報告期內竣工，以致銷售開支增加；及(ii)本集團新成立附屬公司(如武漢擎木創意科技有限公司及武漢瑞普斯信息技術有限公司)所產生的銷售開支增加。

行政開支

於報告期間內，本集團的行政開支為人民幣114.6百萬元，較2015年同期的人民幣83.4百萬元增加人民幣31.2百萬元，主要由於(i)武漢麗島物業管理人員增加，導致費用增加，(ii)由於本集團旗下附屬公司武漢光谷聯合大部分項目均於報告期內竣工，以致行政開支增加；及(iii)本集團新成立附屬公司(如武漢擎木創意科技有限公司及武漢瑞普斯信息技術有限公司)所產生的行政開支增加。

投資物業公允價值收益減少

於報告期間內，本集團的投資物業公允價值收益為人民幣85.7百萬元，較2015年同期的人民幣128.0百萬元減少人民幣42.3百萬元，主要由於(i)2015年同期持有的投資性物業面積較年初增加較多；及(ii)本期新增加的投資性物業對應的成本較高。

財務收入

於報告期間內，本集團財務收入為人民幣7.1百萬元，較2015年同期的人民幣18.3百萬元減少人民幣11.2百萬元，主要是委託貸款產生的利息收入減少。

財務成本

於報告期間內，本集團財務成本為人民幣38.2百萬元，較2015年同期的人民幣1.2百萬元增加人民幣37.0百萬元，主要由於本集團旗下附屬公司武漢光谷聯合各項目均已竣工備案，更多本期產生的利息支出停止資本化計入中期合併損益表。

分佔聯營公司利潤

於報告期間內，本集團分佔聯營公司盈利為人民幣0.3百萬元，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等聯營公司的盈利。

分佔合營企業虧損

於報告期間內，本集團分佔合營公司虧損為人民幣1.7百萬元，主要由於本集團就於武漢美生的50%股權而按比例分佔該公司虧損。

所得稅

於報告期間內，本集團所得稅開支為人民幣38.9百萬元，較2015年同期的人民幣78.4百萬元減少人民幣39.5百萬元，主要原因是(i)中國企業所得稅增加人民幣8.6百萬元，主要是出售兩間附屬子公司收益增加，導致中國企業所得稅增加；(ii)於截至2016年6月30日止期間，按照清算口徑計提土地增值稅，與2015年同期相比減少所得稅人民幣22.8百萬元，其主要因為報告期間物業開發項目毛利率大幅降低，及(iii)遞延稅項較2015年同期減少人民幣25.3百萬元，主要由於本期投資物業的公允值有減少，相應計量的遞延稅項減少的合併影響所致。

報告期間利潤

於報告期間內，本集團擁有人所佔利潤為人民幣121.6百萬元，較2015年同期的人民幣117.9百萬元增加人民幣3.7百萬元，每股基本盈利由2015年上半年的人民幣2.95分上升至2016年同期的人民幣3.02分，上升2.4%。

開發中物業

本集團的開發中物業的賬面值由2015年12月31日的人民幣2,443.6百萬元減少人民幣241.0百萬元或9.9%至2016年6月30日的人民幣2,202.6百萬元，主要由於武漢創意天地、合肥金融港等項目取得竣工備案證結轉至持有待售竣工物業所致。

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2015年12月31日的人民幣2,317.3百萬元增加人民幣658.0百萬元至2016年6月30日的人民幣2,975.3百萬元，主要由於已竣工項目由開發中物業結轉至持有待售竣工物業所致。

貿易及其他應收款項

本集團的貿易及其他應收款項自2015年12月31日的人民幣610.4百萬元增加人民幣1,960.2百萬元至2016年6月30日的人民幣2,570.6百萬元，主要由於本期間收購中電科技，其成為本集團全資附屬公司。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項自2015年12月31日的人民幣2,075.7百萬元減少人民幣18.1百萬元至截至2016年6月30日止的人民幣2,057.6百萬元，主要由於本集團於報告期間出售兩家附屬公司，應付非控股股東款項減少確認為投資收益所致。

流動資金及資本來源

本集團的現金主要用於支付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、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，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。

於報告期間內，本集團經營活動現金淨流入為人民幣182.6百萬元。現金主要產生自開發及銷售武漢創意天地、武漢麗島2046、合肥金融港、青島光谷國際海洋信息港、鄂州光谷聯合科技城、黃石光谷聯合科技城、瀋陽光合聯合科技城等項目。

本集團融資活動現金淨流入額為人民幣528.8百萬元，融資活動流入的資金主要由於報告期內增發新股所得款項。於報告期間內，融資活動現金流出主要有關償還借款、利息及支付股息。

主要財務比率

流動比率

2016年6月30日，本集團的流動比率(總流動資產除以總流動負債)由去年年底的1.8增加至2.0。截至2016年6月30日止，本集團仍有人民幣1,738.3百萬元的信貸額度未使用。下半年擬借入長期借款以償還到期的短期借款，預計本集團的流動比率會得到持續改善。

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2015年12月31日的81.1%下降至45.4%，主要由於2016年6月30日收購中電科技及增發新股完成。

債項

本集團尚未償還的借款總額由2015年12月31日的人民幣3,375.3百萬元增加人民幣975.8百萬元至2016年6月30日的人民幣4,351.1百萬元。主要原因是股權轉讓於2016年6月30日完成後，中電科技成為本集團的全資附屬公司，本集團的合併財務狀況表亦包含了中電科技2016年6月30日的財務數據。

於2016年6月30日，未動用的銀行融資為人民幣938.3百萬元及未動用的其他借款為人民幣800.0百萬元。

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2016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1,041.7百萬元。

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2016年6月30日約為人民幣9,635.4百萬元。於2016年6月30日，本集團以人民幣計值的現金總額約為人民幣1,815.7百萬元。本集團主要透過內部產生現金流量，即主要為銷售物業所得的現金，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主要指與其開發活動相關的應付賬款及應付票據。本集團的流動負債總額於2016年6月30日約為人民幣4,804.9百萬元。

於2016年6月30日，本集團的流動資產淨值約為人民幣4,830.5百萬元。本集團的流動資產淨值於報告期間內有所增加，其主要原因是股權轉讓完成後流動資產增加。

資本開支及資本承擔

於報告期間，本集團的資本開支為人民幣63.7百萬元。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2016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271.6百萬元。

僱員

截至2016年6月30日，本集團聘有4,672名全職僱員。於報告期間內，本集團的員工成本約為人民幣149.2百萬元。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。

資產抵押

於2016年6月30日，尚未償還銀行借款公司債券乃由本集團賬面淨值合共人民幣2,924.6百萬元的資產抵押，其中包括投資物業，待開發中物業、持有待售竣工物業、廠房設備，預付租賃款項及受限制資金。

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及其他借款和公司債券，其截至2016年6月30日止的尚未償還金額為人民幣4,351.1百萬元。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。

重大收購事項

於2015年12月14日，中電控股(作為賣方)與本公司及一間本公司間接全資附屬公司三A銀信投資有限公司(「**香港三A**」)(作為買方)訂立股權轉讓協議(「**股權轉讓協議**」)。根據股權轉讓協議，中電控股有條件地同意出售，以及本公司及香港三A有條件地同意收購中電科技(為中電控股的一間全資附屬公司)之100%股權。根據股權轉讓協議，股權轉讓之代價為人民幣699,854,600元(「**股權轉讓**」)，其透過按代價價格每股代價股份0.8港元配發及發行1,058,530,083股入賬列為繳足新股份(「**代價股份**」)償付。代價股份在各方面與配發及發行代價股份當日之已發行股份享有同等地位。代價股份根據經獨立股東在2016年3月16日舉行的股東特別大會上批准的特別授權予以發行。股權轉讓於2016年6月30日完成。

於2015年12月14日，本公司與中電控股訂立認購協議(「**中電控股認購協議**」)，據此，本公司有條件地同意配發及發行1,491,469,917股入賬列為繳足的新股份(「**中電控股認購股份**」)，而中電控股有條件地同意按認購價每股中電控股認購股份0.8港元以現金認購中電控股認購股份(「**中電控股認購事項**」)。中電控股認購股份在各方面與配發及發行中電控股認購股份當日之已發行股份享有同等地位。中電控股認購股份根據獨立股東於2016年3月16日舉行的股東特別大會上批准的特別授權予以發行。中電控股認購事項於2016年6月30日完成。

於2015年12月14日，本公司與中國光大證券(香港)有限公司(「**中國光大**」)(作為配售代理)訂立配售協議(「**配售協議**」)，據此，中國光大有條件地同意根據悉數包銷基準，按配售價每股配售股份0.8港元配售合共1,450,000,000股配售股份(「**配售股份**」)予不少於六名承配人(「**配售事項**」)，否則中國光大將認購未承購配售股份。配售股份根據獨立股東於2016年3月16日舉行的股東特別大會上批准之特別授權予以發行。配售事項於2016年6月30日完成。

於完成上述交易後，中電控股成為本公司第一大股東，中電科技成為本公司全資附屬公司。

重大出售事項

於2015年11月17日，武漢光谷聯合(作為賣方)與湖北省科投(作為買方)訂立買賣協議，內容有關有條件買賣節能科技園公司的70%股權，連同節能科技園公司結欠武漢光谷聯合的貸款，代價為人民幣267,310,067.31元。

同日，武漢光谷聯合(作為賣方)與湖北省科投(作為買方)訂立另一份買賣協議，內容有關有條件買賣武漢金融港開發的70%股權，連同武漢金融港開發結欠武漢光谷聯合的貸款，代價為人民幣270,122,238.68元。

於2016年1月16日，根據上述買賣協議的相關交易(「**出售事項**」)已經本公司獨立股東批准。出售事項於2016年1月18日完成。於出售事項完成後，本集團不再於節能科技園公司及武漢金融港開發擁有任何股權，而節能科技園公司及武漢金融港開發不再為本公司附屬公司。

董事欣然提呈其報告及本集團截至2016年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

股息

董事會不建議就報告期間派付任何中期股息。然而，董事會已於2016年8月18日議決建議自本公司股份溢價賬(「**股份溢價賬**」)宣派及派付特別股息(「**特別股息**」)每股0.03港元(相等於每股人民幣0.026元)，惟須達成下文所載條件，方可作實。

自股份溢價賬中宣派及派付特別股息的條件

自股份溢價賬中宣派及派付特別股息須待達成以下條件後，方可作實：

(a) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案，批准根據本公司組織章程細則自股份溢價賬中宣派及派付特別股息；及

(b) 董事信納，並無合理理由相信於緊隨派付特別股息後，本公司未能於日常業務過程中債務到期時支付其債務。

上文所載之條件不得豁免。倘該等條件未能達成，將不會派付特別股息。

待達成上述條件後，預期特別股息將於2016年10月30日(星期日)或之前向於2016年9月30日(星期五)名列本公司股東名冊之本公司股東派付。

自股份溢價賬中宣派及派付特別股息之理由及影響

董事會認為派付特別股息以回饋本公司股東的支持實屬適當。宣派及派付特別股息不涉及任何削減本公司法定或已發行股本，亦不涉及任何削減股份面值或導致有關股份交易安排的任何變動。

經考慮本集團現時的現金流後，董事會認為本公司具備充足現金流派付特別股息。宣派及派付特別股息將不會對本集團的財務狀況造成任何重大不利影響。

董事認為宣派及派付特別股息符合本公司及其股東的整體利益。

股東特別大會

本公司將於2016年9月22日(星期四)召開股東特別大會(「**股東特別大會**」)以考慮及酌情批准自股份溢價賬中宣派及派付特別股息。概無股東須根據上市規則於股東特別大會上就所提呈之普通決議案放棄投票。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2016年9月19日(星期一)至2016年9月22日(星期四)(包括首尾兩日)以及2016年9月29日(星期四)至2016年9月30日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,期內將不會辦理任何股份登記。

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的資格,本公司股東須於2016年9月15日(星期四)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712–1716號鋪。

為確保有權獲得特別股息,本公司股東須於2016年9月28日(星期三)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司,地址如上所述。

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上市證券。

董事

於本報告日期的董事為:

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

董事會成員變動

董事會的組成與本公司截至2015年12月31日止年度的年報所載者相同。

董事資料更改

本公司董事長黃立平先生獲委任武漢畫廊協會會長、武漢文化創意產業協會會長職務。除上述披露者外,自刊發本公司截至2015年12月31日止年度的年度報告以來,根據上市規則第13.51(2)條規定(a)至(e)段及(g)段須予披露有關董事之資料並無變動。

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2016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[3]	受控制法團權益	1,988,372,805	24.85%
胡斌先生[4]	信託受益人	21,096,000	0.26%
	實益擁有人	49,224,000	0.62%
陳惠芬女士[4]	信託受益人	3,285,000	0.04%
	實益擁有人	8,465,000	0.11%

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) 根據2016年6月30日已發行的8,000,000,000股確定。

(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1,787,700,000股股份及Lidao BVI所持有的120,000,000股股份中擁有權益。於2016年4月21日，Hengxin PTC（作為信託人）轉讓91,087,284股股份予受益人，因此Hengxin PTC所持有之股份亦相應下降至80,672,805股。作為Hengxin PTC的唯一股東，黃立平先生被視為於Hengxin PTC所持有的80,672,805股股份中擁有權益。

(4) 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。於2015年7月20日和2016年4月21日，Hengxin PTC（作為信託人）分別向胡斌先生及陳惠芬女士轉讓了49,224,000股及7,665,000股股份。因此，胡斌先生為信託的21,096,000股股份的受益人，同時亦作為實益持有人擁有49,224,000股股份；陳惠芬女士為信託的3,285,000股股份的受益人，同時亦作為實益持有人擁有8,465,000股股份。

除上文所披露者外，於2016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2016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]
China Electronics Corporation Limited[3]	受控制法團權益	2,550,000,000	31.88%
中電控股[4]	受控制法團權益	2,550,000,000	31.88%
AAA Finance	實益持有人	1,787,700,000	22.35%
科投香港[5]	實益持有人	479,910,000	6.00%
湖北省科投[5]	受控制法團權益	479,910,000	6.00%

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) 根據2016年6月30日已發行的8,000,000,000股確定。

(3) 該等股份由CEC Media持有。CEC Media是中電控股的全資附屬公司，由於中電控股是China Electronics Corporation Limited的附屬公司，根據證券及期貨條例，China Electronics Corporation Limited被視作於CEC Media所持有的全部股份中擁有權益。

(4) 該等股份由CEC Media持有。CEC Media是中電控股的全資附屬公司，根據證券及期貨條例，中電控股被視作於CEC Media所持有的全部股份中擁有權益。

(5) 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。

除上文所披露者外，於2016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，並提高本公司的企業價值、問責性和透明度。

本公司採納聯交所上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告(「**企業管治守則**」)的原則及守則條文為本公司企業管治常規之基礎。於報告期間內，本公司一直遵守企業管治守則的原則及守則條文，惟偏離守則條文A.2.1條除外。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，本公司並無區分董事長與總裁(等同於企業管治守則內所指的主席及行政總裁)，黃立平先生目前兼任該兩個職位。董事會相信，由同一人兼任董事長及總裁的角色有利於確保本集團內部領導層的一致性，並可更有效及高效地為本集團進行整體戰略規劃。董事會認為，就現行安排而言，權力與權限間的平衡將不會受到影響，而此架構將令本公司可更迅速有效地作出及實施決策。董事會將繼續檢討並於計及本集團整體情況後，考慮於適當時候將董事長與總裁的職務分開。

作為董事長，黃立平先生負責確保董事及時獲得充分的資料，制定並遵循良好的企業管治常規，所有董事對董事會事宜作出充分及積極的貢獻。黃立平先生還牽頭確保董事會以符合本公司最大利益的方式行事，確保與本公司股東進行有效的溝通，並確保彼等的意見被傳達給董事會。

除上文所披露者外，於報告期間內，本公司已遵守企業管治守則所載之所有守則條文。

證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為有關董事進行本公司證券交易的行為守則。

於向所有董事作出具體查詢後確認，所有董事於報告期間內一直遵守標準守則所載的標準。

僱員及薪酬政策

於2016年6月30日，本集團在香港及中國合共有4,672名僱員。於截至2016年6月30日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣149.2百萬元。

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。

審核委員會審閱中期業績

審核委員會經已成立，並遵照企業管治守則制定其職權範圍。審核委員會由三名成員組成，分別為梁民傑先生(獨立非執行董事)、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2016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
董事長
黃立平

中國，武漢
2016年8月18日

pwc

羅兵咸永道

致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

我們已審閱載於第31頁至第71頁光谷聯合控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的中期簡明合併財務資料,其包括於2016年6月30日的中期合併財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關中期合併損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及中期合併現金流量表、重大會計政策摘要以及其他解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,上市公司必須符合上市規則中的相關規定和國際會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務資料報告。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」編製及列報本中期簡明合併財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對本中期簡明合併財務資料作出結論,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,而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。由於審閱的範圍遠較按照國際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,使我們相信中期簡明合併財務資料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。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,2016年8月18日

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓
*總機:+852 2289 8888,傳真:+852 2810 9888,*www.pwchk.com

中期合併損益表

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月 2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	6	**780,743**	427,974
銷售成本		**(639,268)**	(247,967)
毛利		**141,475**	180,007
其他收入及收益—淨額		**130,090**	1,798
銷售及分銷開支		**(44,964)**	(30,742)
行政開支		**(114,555)**	(83,378)
其他開支		**(758)**	(5,301)
投資物業公允價值變動前之經營利潤		**111,288**	62,384
投資物業公允價值收益	13	**85,667**	127,996
投資物業公允價值變動後之經營利潤		**196,955**	190,380
財務收入	8	**7,095**	18,314
財務成本	8	**(38,195)**	(1,202)
財務(成本)／收入淨額		**(31,100)**	17,112
分佔聯營公司利潤／(虧損)	14	**267**	(1)
分佔合營企業虧損	15	**(1,704)**	(6,789)
除所得稅前利潤		**164,418**	200,702
所得稅開支	9	**(38,914)**	(78,414)
期間利潤		**125,504**	122,288
以下各方應佔利潤：			
—本公司擁有人		**121,607**	117,942
—非控股權益		**3,897**	4,346
期間利潤		**125,504**	122,288
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	11	**3.02**	2.95

第37頁至第71頁的附註構成本中期簡明合併財務資料的一部分。

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期間利潤	**125,504**	122,288
其他全面收益		
其後或會重新分類至損益的項目：		
—貨幣匯兑差額	**6,514**	(347)
期間其他全面收益／(虧損)，除税後	**6,514**	(347)
期間全面收益總額	**132,018**	121,941
以下應佔：		
—本公司擁有人	**128,121**	117,595
—非控股權益	**3,897**	4,346
期間全面收益總額	**132,018**	121,941

第37頁至第71頁的附註構成本中期簡明合併財務資料的一部分。

中期合併財務狀況表

	附註	於2016年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015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	**361,059**	274,915
投資物業	13	**1,770,440**	1,225,700
土地使用權		**2,264**	—
無形資產		**4,832**	4,248
於聯營公司的投資	14	**480,025**	13,215
於合營企業的投資	15	**165,657**	36,051
可供出售金融資產		**10,000**	13,000
貿易及其他應收款項	19	**190,000**	—
遞延所得稅資產		**104,584**	68,318
		3,088,861	1,635,447
流動資產			
開發中物業	16	**2,202,584**	2,443,551
持有待售竣工物業	17	**2,975,254**	2,317,286
存貨及訂約在建工程	18	**159,652**	232,544
貿易及其他應收款項	19	**2,380,648**	610,373
即期所得稅資產		**21,609**	6,661
可供出售金融資產		**51,500**	—
受限制現金	20	**142,924**	150,466
現金及現金等價物	21	**1,672,830**	901,364
		9,607,001	6,662,245
重新分類為持有待售的非流動資產	22	**28,400**	19,000
持有待售出售組別的資產	23	**—**	576,736
		9,635,401	7,257,981

	附註	於2016年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	**2,057,560**	2,075,713
公司債券	25	**29,400**	531,434
銀行及其他借款	26	**2,587,910**	1,292,316
即期所得稅負債		**125,381**	126,372
遞延收益之流動部份		**4,628**	4,087
		4,804,879	4,029,922
與分類持有待售非流動資產直接有關的負債		**—**	2,598
持有待售出售組別的負債		**—**	48,645
		4,804,879	4,081,165
流動資產淨額		**4,830,522**	3,176,816
資產總值減流動負債		**7,919,383**	4,812,263
非流動負債			
公司債券	25	**564,988**	560,544
銀行及其他借款	26	**1,168,760**	991,000
遞延所得稅負債		**244,154**	171,676
遞延收入之非流動部分		**41,648**	36,783
		2,019,550	1,760,003
資產淨值		**5,899,833**	3,052,260
權益			
股本	27	**658,680**	316,800
儲備		**3,575,928**	1,150,334
保留利潤		**1,420,109**	1,298,502
本公司擁有人應佔權益總額		**5,654,717**	2,765,636
非控股權益		**245,116**	286,624
權益總額		**5,899,833**	3,052,260
權益總額及非流動負債		**7,919,383**	4,812,263

第37頁至第71頁的附註構成本中期簡明合併財務資料的一部分。

中期合併權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔										
		股本	股份溢價	匯兑儲備	物業重估儲備	法定儲備	其他儲備	儲備總額	保留利潤	總計	非控股權益	權益總額
		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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日		**316,800**	**284,062**	**1,262**	**17,925**	**263,064**	**584,021**	**1,150,334**	**1,298,502**	**2,765,636**	**286,624**	**3,052,260**
截至2016年6月30日止期間之全面收益總額		**—**	**—**	**6,514**	**—**	**—**	**—**	**6,514**	**121,607**	**128,121**	**3,897**	**132,018**
與擁有人之交易總額，直接於權益確認												
收購一間附屬公司	7	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**96,811**	**96,811**
發行新股份	1	**341,880**	**2,419,080**	**—**	**—**	**—**	**—**	**2,419,080**	**—**	**2,760,960**	**—**	**2,760,960**
非控股股東注資		**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**23,295**	**23,295**
非控股股東削減部分股本		**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**(35,280)**	**(35,280)**
支付予非控股股東之股息		**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**(10,290)**	**(10,290)**
出售附屬公司	23	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**(119,941)**	**(119,941)**
與擁有人之交易總額，直接於權益確認		**341,880**	**2,419,080**	**—**	**—**	**—**	**—**	**2,419,080**	**—**	**2,760,960**	**(45,405)**	**2,715,555**
於2016年6月30日之結餘		**658,680**	**2,703,142**	**7,776**	**17,925**	**263,064**	**584,021**	**3,575,928**	**1,420,109**	**5,654,717**	**245,116**	**5,899,833**
於2015年1月1日		316,800	284,062	957	—	233,594	584,780	1,103,393	929,027	2,349,220	235,819	2,585,039
截至2015年6月30日止期間之全面收益總額		—	—	(347)	—	—	—	(347)	117,942	117,595	4,346	121,941
與擁有人之交易總額，直接於權益確認												
向一名非控股股東收購股本權益		—	(759)	—	—	—	—	(759)	—	(759)	759	—
就過往年度已批准之股息	10	—	—	—	—	—	—	—	(100,941)	(100,941)	—	(100,941)
與擁有人之交易總額，直接於權益確認		—	(759)	—	—	—	—	(759)	(100,941)	(101,700)	759	(100,941)
於2015年6月30日之結餘		316,800	283,303	610	—	233,594	584,780	1,102,287	946,028	2,365,115	240,924	2,606,039

第37頁至第71頁的附註構成本中期簡明合併財務資料的一部分。

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月 2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得現金		**285,519**	50,084
已付所得稅		**(102,918)**	(122,646)
經營活動所得／(所用)現金流量－淨額		**182,601**	(72,562)
投資活動所得現金流量			
收購一間附屬公司，扣除所收取現金淨額	7	**81,292**	—
出售附屬公司所得款項	23	**187,432**	—
已收利息		**6,320**	17,894
出售持有待售資產所得款項		**19,000**	—
出售物業、廠房及設備所得款項		**79**	1,519
出售可供出售財務資產所得款項		**775**	413
於聯營公司之投資		**(30,541)**	(3,000)
於合營企業之投資		**—**	(3,800)
合營企業削減股本所得款項		**—**	60,000
購買物業、廠房及設備		**(26,172)**	(16,633)
投資物業的付款		**(36,571)**	—
收購物業發展公司若干股權的預付款項		**(70,000)**	—
收購若干物業的預付款項		**(70,000)**	—
購買無形資產		**(640)**	(8)
購買可供出售財務資產		**(1,000)**	(1,000)
投資活動所得現金流量－淨額		**59,974**	55,385
融資活動所得現金流量			
發行新股份所得款項	1	**1,019,808**	—
銀行及其他借款所得款項	26	**1,195,000**	1,259,000
發行公司債券所得款項	25	**—**	199,000
受限制現金減少／(增加)		**7,542**	(145,075)
償還公司債券	25	**(500,000)**	(300,000)
償還銀行及其他借款	26	**(1,066,966)**	(991,573)
已付利息		**(104,311)**	(181,824)
支付予股東的股息		**—**	(100,941)
支付予非控股權益的股息		**(10,290)**	—
非控股權益注資		**23,295**	—
部分削減非控股股東股本		**(35,280)**	—
融資活動所得／(所用)現金流量		**528,798**	(261,413)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		**771,373**	(278,590)
於期初之現金及現金等價物		**901,364**	936,977
匯率變動的影響		**93**	4
於期末之現金及現金等價物		**1,672,830**	658,391

第37頁至第71頁的附註構成本中期簡明合併財務資料的一部分。

1 一般資料

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之有限責任公司。其註冊辦事處之地址為Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司股份已在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外,本中期簡明合併財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。

中期簡明合併財務資料已於2016年8月18日獲批准發佈並已獲審閱,惟並未獲審核。

主要事項

收購中國電子科技開發有限公司(「中電科技」)及發行新股份

於2015年12月14日,中國電子集團控股有限公司(「中電控股」)(作為賣方)與本公司及三A銀信投資有限公司(「香港三A」)(一間於香港註冊成立之公司,並為本公司之全資附屬公司)(作為買方)訂立股權轉讓協議,據此,中電控股已有條件地同意出售,以及本公司及香港三A已有條件地同意收購中電科技之100%股權,代價為由本公司按代價價格每股股份0.8港元向中電控股發行1,058,530,083股於股權轉讓完成後入賬列為繳足之新股份。

於2015年12月14日,中電控股(作為認購人)與本公司(作為發行人)訂立認購協議,據此,本公司已有條件地同意配發及發行,以及中電控股已有條件地同意按認購價每股股份0.8港元以現金認購將由中電控股認購的1,491,469,917股入賬列為繳足的本公司新股份。

於2015年12月14日,本公司(作為發行人)與中國光大證券(香港)有限公司(「中國光大」)訂立配售協議,據此,中國光大已有條件地同意按悉數包銷基準按配售價每股股份0.8港元配售1,450,000,000股入賬列為繳足的本公司新股份予不少於六名承配人,否則中國光大將認購未承購配售股份。

於2016年6月30日,上述三項交易經已完成,故本公司已發行4,000,000,000股股份,而中電科技已自當時起成為本公司之全資附屬公司。經扣除應付中國光大的佣金費用人民幣19,316,000元後,發行認購及配售股份的所得款項淨額為人民幣1,991,944,000元,其中人民幣1,019,808,000元已於2016年6月30日收取,而人民幣972,136,000元隨後於2016年7月收取。股本人民幣341,880,000元及股份溢價人民幣2,419,080,000元已因上述三項交易確認為權益。於2016年6月30日,中電控股持有2,550,000,000股本公司股份,佔本公司股份總數的31.875%。因此,本公司已自2016年6月30日起成為中電控股的聯營公司。業務合併的詳情載於附註7。

1 一般資料(續)

主要事項(續)

出售附屬公司

於2015年11月17日，武漢光谷聯合集團有限公司(「武漢光谷聯合」)(作為賣方)與湖北省科技投資集團有限公司(「湖北省科投」)(作為買方)訂立買賣協議，涉及武漢光谷節能科技園有限公司(「科技園」)之70%股本權益，連同科技園結欠武漢光谷聯合之貸款之有條件買賣，代價約為人民幣267,310,000元。

同日，武漢光谷聯合(作為賣方)與湖北省科投(作為買方)訂立另一份買賣協議，涉及武漢金融港開發有限公司(「金融港」)之70%股本權益，連同金融港結欠武漢光谷聯合之貸款之有條件買賣，代價約為人民幣270,122,000元。

於2016年1月16日，上述買賣協議之相關交易(「出售事項」)已獲本公司獨立股東批准。出售事項已於2016年1月18日完成，產生人民幣128,559,000元之收益。於完成出售事項後，本集團不再持有科技園及金融港之任何股權，而科技園及金融港已不再為本公司之附屬公司。

2 編製基準

本中期簡明合併財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文編製，包括符合國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號*中期財務報告*規定而作出。中期簡明合併財務資料應與根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製的截至2015年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

3 會計政策變更

已應用的會計政策與於截至2015年12月31日止年度的年度財務報表所應用者(如該等年度財務報表所述)一致。

(a) 於2016年1月1日開始之財政年度生效之國際財務報告準則之修訂對本集團並無重大影響。

(b) 以下新訂及經修訂準則經已頒佈及並非自2016年1月1日開始的財政年度生效,且並未獲提早採納:

		於以下日期或之後開始之年度期間生效
國際會計準則第7號(修訂本)	現金流量表	2017年1月1日
國際會計準則第12號(修訂本)	所得稅	2017年1月1日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入	將予釐定
國際財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入	2018年1月1日
國際財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日

本集團尚未評估上述新準則及現有準則的修訂對本集團合併財務報表的影響。

(c) 中期所得稅根據適用於預期年度盈利總額的稅率預提。

4 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所呈報資產及負債、收入及開支之金額。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重大判斷及估計不明朗因素主要來源與應用於截至2015年12月31日止年度合併財務報表者相同。

5 財務風險管理及財務工具

5.1 財務風險因素

本集團之活動使其承受多項財務風險：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)、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明合併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2015年12月31日之年度財務報表一併閱讀。

自年末起，本集團之風險管理政策並無重大變動。

5.2 流動資金風險

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

截至2016年6月30日止六個月

	賬面金額 人民幣千元	合約 現金流量 人民幣千元	1年內 人民幣千元	超過1年但 少於2年 人民幣千元	超過2年但 少於5年 人民幣千元
銀行及其他借款	**3,756,670**	**4,056,200**	**2,826,910**	**630,554**	**598,736**
公司債券	**594,388**	**776,400**	**44,100**	**44,100**	**688,200**
貿易及其他應付款項(不包括預收款項)	**1,564,367**	**1,564,367**	**1,500,438**	**63,929**	**—**
	5,915,425	**6,396,967**	**4,371,448**	**738,583**	**1,286,936**

截至2015年6月30日止六個月

	賬面金額 人民幣千元	合約 現金流量 人民幣千元	1年內 人民幣千元	超過1年但 少於2年 人民幣千元	超過2年但 少於5年 人民幣千元
銀行及其他借款	2,283,316	2,470,445	1,389,046	456,424	624,975
公司債券	1,091,978	1,316,200	583,900	44,100	688,200
貿易及其他應付款項(不包括預收款項)	1,813,928	1,813,928	1,695,791	118,137	—
	5,189,222	5,600,573	3,668,737	618,661	1,313,175

5 財務風險管理及財務工具(續)

5.3 公允價值估算

下表以估值方法分析按公允價值入賬之金融工具。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2016年6月30日按公允價值計量之財務資產：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售財務資產				
—股本證券	—	—	10,000	10,000
—理財產品	—	—	51,500	51,500
	—	—	61,500	61,500

下表呈列本集團於2015年12月31日按公允價值計量之財務資產：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售財務資產				
—股本證券	—	—	13,000	13,000

估值方法於期內並無變動。

5 財務風險管理及財務工具(續)

5.3 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)

	可供出售財務資產 截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日之期初結餘	**13,000**	10,000
收購一間附屬公司(附註7)	**50,500**	3,000
添置	**1,000**	—
轉撥至一間聯營公司(附註14)	**(3,000)**	—
於6月30日之期末結餘	**61,500**	13,000
包含於「其他收入及收益—淨額」項下之期內已確認收益	**—**	—

5.4 按攤銷成本計量之財務資產及負債的公允價值

銀行及其他借款之公允價值如下：

	於	
	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
非流動	**1,018,498**	903,468
流動	**2,426,237**	1,273,276
	3,444,735	2,176,744

下列財務資產及負債的公允價值與其賬面值相若：

- 貿易及其他應收款項
- 現金及現金等價物
- 貿易及其他應付款項
- 以下持有待售之出售組別的資產及負債：
  - — 現金及現金等價物
  - — 貿易及其他應收款項
  - — 貿易及其他應付款項

6 分部資料

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，識別以下五個分部。經濟特徵相若的經營分部已匯總為下列分部。

- 物業開發及投資控股：此分部開發及銷售產業園及住宅物業。其亦包括本集團其他投資控股業務。本集團此方面的活動目前均於中國進行。

- 建造合同：此分部的收入乃確認自本集團為若干客戶建設的若干辦公樓及住宅樓宇所得業績。該等樓宇根據與客戶具體磋商的合同興建。本集團此方面的活動目前均於中國進行。

- 物業租賃：此分部租賃辦公單位以產生租金收入，而長遠而言可自物業升值得益。本集團的投資物業組合目前悉數位於中國。

- 開發管理服務：此分部為在建項目提供咨詢管理。本集團此方面的活動目前均於中國進行。

- 商業運營服務：此分部就產業園及住宅物業的竣工項目提供物業管理及其他服務。本集團此方面的活動目前均於中國進行。

6 分部資料(續)

(a) 分部業績

就期內分配資源及評估分部的表現而向本集團最高級行政管理人員提供的本集團分部的相關資料載列如下。

截至2016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	508,099	70,420	37,050	3,918	161,256	780,743
分部間收入	—	59,987	1,661	—	22,353	84,001
分部收入	508,099	130,407	38,711	3,918	183,609	864,744
分部利潤╱(虧損)	54,320	(4,663)	33,040	3,784	40,860	127,341
財務成本	(32,224)	(1,795)	—	—	(4,176)	(38,195)
財務收入	5,793	381	—	—	921	7,095
折舊及攤銷	(11,065)	(4,746)	—	—	(1,773)	(17,584)
分佔聯營公司利潤╱(虧損)	482	(14)	—	—	(201)	267
分佔合營企業虧損	(1,406)	—	—	—	(298)	(1,704)
投資物業公允價值收益	—	—	85,667	—	—	85,667
資本開支	43,266	17,809	—	—	2,618	63,693

6 分部資料(續)

(a) 分部業績(續)

截至2015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	270,942	29,167	15,883	3,868	108,114	427,974
分部間收入	—	100,663	22	171	19,134	119,990
分部收入	270,942	129,830	15,905	4,039	127,248	547,964
分部利潤╱(虧損)	51,871	(3,657)	10,601	3,327	11,046	73,188
財務成本	(492)	(710)	—	—	—	(1,202)
財務收入	9,731	7,991	—	—	592	18,314
折舊及攤銷	(5,816)	(4,354)	—	—	(2,432)	(12,602)
分佔聯營公司虧損	(1)	—	—	—	—	(1)
分佔合營企業虧損	(6,789)	—	—	—	—	(6,789)
投資物業公允價值收益	—	—	127,996	—	—	127,996
資本開支	16,280	36	—	—	186	16,502

6 分部資料(續)

(b) 分部收入及損益的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入		
分部收入	**864,744**	547,964
分部間收入抵銷	**(84,001)**	(119,990)
收入	**780,743**	427,974
利潤		
來自本集團外部客戶的分部利潤	**127,341**	73,188
投資物業公允價值收益	**85,667**	127,996
分佔聯營公司利潤╱(虧損)	**267**	(1)
分佔合營企業虧損	**(1,704)**	(6,789)
其他收入	**1,531**	1,798
財務收入	**7,095**	18,314
財務成本	**(38,195)**	(1,202)
折舊及攤銷	**(17,584)**	(12,602)
除所得稅前利潤	**164,418**	200,702

7 業務合併

於2016年6月30日，本集團收購中電科技(主要從事電子信息技術產業園開發及管理之公司)的100%股本權益。收購詳情載於附註1。收購事項預期將透過規模經濟增加本集團之市場佔有率及減低成本。

7 業務合併(續)

下表概述收購中電科技的代價以及於收購日期確認的可識別所收購資產及所承擔負債的金額。

可識別的所收購資產及所承擔負債的已確認金額：

	2016年6月30日 人民幣千元
收購代價	
—發行股份	769,017
現金及現金等價物	81,292
物業、廠房及設備	54,268
投資物業	552,620
土地使用權	2,264
無形資產	6
於聯營公司的投資	433,002
於合營企業的投資	131,927
可供出售財務資產	50,500
遞延所得稅資產	25,904
存貨	331,887
貿易及其他應收款項	756,024
貿易及其他應付款項	(99,977)
即期所得稅負債	(55,308)
銀行及其他借款	(1,345,320)
遞延所得稅負債	(53,261)
可識別資產淨值總額	865,828
非控股權益	(96,811)
商譽	—
收購相關成本(包含於截至2016年6月30日止期間中期合併損益表內之行政開支)	7,682

	2016年6月30日 人民幣千元
收購附屬公司之現金流入，扣除所收取現金淨額	
—現金代價	—
—所收購附屬公司的現金及銀行	81,292
收購之現金流入	81,292

7 業務合併(續)

(a) 收益及利潤貢獻

由於收購完成日期為2016年6月30日，故已收購業務並無對本集團之收益及淨利潤作出貢獻。倘收購於2016年1月1日發生，截至2016年6月30日止六個月之合併收益及合併利潤將分別為人民幣15,996,000元及人民幣34,938,000元。

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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
(a) 財務收入／(成本)：		
財務收入：		
利息收入	**6,320**	17,901
可供出售金融資產的收益	**775**	413
小計	**7,095**	18,314
財務成本：		
利息開支	**(111,085)**	(131,724)
資本化利息開支	**73,373**	130,544
	(37,712)	(1,180)
匯兑虧損淨額	**(483)**	(22)
小計	**(38,195)**	(1,202)
財務(成本)／收入淨額	**(31,100)**	17,112

8 除所得稅前利潤(續)

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
(b) 員工成本：		
薪金、工資及其他福利	**140,124**	110,816
向界定供款養老金計劃供款	**9,104**	6,922
	149,228	117,738
(c) 其他項目：		
折舊	**17,200**	12,273
攤銷	**384**	329
核數師酬金	**800**	500
已售物業成本	**490,492**	128,710
建造及已售貨品成本	**56,886**	40,197
來自投資物業的租金收入	**(37,050)**	(15,883)
出售附屬公司收益(附註1)	**(128,559)**	—
經營租賃費用	**1,496**	1,723

9 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	**26,711**	18,084
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	**4,960**	27,775
	31,671	45,859
遞延所得稅	**7,243**	32,555
	38,914	78,414

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2015年6月30日止六個月：無)。

(ii) 中國企業所得稅

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

(iii) 中國土地增值稅

本集團於中國開發的待售物業乃就土地增值部分按介乎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。

(iv) 預扣稅

根據中國企業所得稅法及其相關條例，就中國企業向其位於中國境外的直接控股公司就2008年1月1日開始產生的盈利所分派的股息而言，本集團須按10%的稅率繳納預扣稅，除非按稅收協定或安排予以減免，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納有關預扣稅。根據中國與香港的稅收協定及其相關法規，身為「實益擁有人」且持有一間中國企業25%或以上權益的合資格香港稅務居民享有5%的經減免預扣稅稅率。按此基準，本集團已就中國附屬公司所產生預期將於可預見將來分派的保留利潤計提預扣所得稅撥備。

10 股息

董事會不建議就截至2016年6月30日止六個月派發任何中期股息。然而，董事會已於2016年8月18日議決建議以本公司之股份溢價賬(「股份溢價賬」)宣派及派付每股股份0.03港元(相當於每股股份人民幣0.026元)之特別股息(「特別股息」)，惟受限於以下載列的條件：

(a) 本公司股東根據本公司之組織章程細則於股東大會上通過普通決議案，以批准以股份溢價賬宣派及派付特別股息；及

(b) 董事信納概無合理理據相信本公司於緊隨派付特別股息後無法於日常業務過程中償還其到期負債。

受限於以上條件，預期特別股息將於2016年10月30日(星期日)或之前分派予於2016年9月30日(星期五)名列本公司股東名冊之本公司股東。

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121,607,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣117,942,000元)計算。截至2016年6月30日止六個月之加權平均普通股數目為約4,021,978,022股(截至2015年6月30日止六個月：4,000,000,000股)。

(b) 每股攤薄盈利

於截至2016年6月30日止六個月及截至2015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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期初	**274,915**	278,784
收購一間附屬公司(附註7)	**54,268**	122
轉撥自持有待售竣工物業	**22,967**	—
其他添置	**26,172**	16,495
出售	**(63)**	(480)
折舊	**(17,200)**	(12,273)
期末	**361,059**	282,648

所有樓宇均位於根據中期租約持有的中國土地。

於2016年6月30日，本集團賬面值為人民幣144,000,000元(2015年12月31日：人民幣127,130,000元)之若干樓宇均無房屋所有權證。本集團正申領相關房屋所有權證。

13 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期初	**1,225,700**	527,510
收購一間附屬公司(附註7)	**552,620**	—
添置	**36,571**	—
轉撥自持有待售竣工物業	**68,282**	34,444
公允價值收益	**85,667**	127,996
轉撥至持有待售竣工物業	**(170,000)**	—
轉撥至分類為持有待售非流動資產(附註22)	**(28,400)**	—
期末	**1,770,440**	689,950

投資物業包括多項向第三方出租的商業及住宅物業。各項租賃均設有2年至15年的初步不可撤銷租期。

於2016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」)重新估值。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在公平磋商交易且各方均於知情、審慎及無受脅迫下於估值日期買賣物業的估算金額。於估算中國的物業權益時，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2016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85,667,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣127,996,000元)及有關遞延稅項人民幣21,417,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣31,999,000元)。

13 投資物業(續)

於2016年6月30日，本集團賬面值為人民幣643,500,000元(2015年12月31日：人民幣704,490,000元)之若干投資物業並無房屋所有權證。本集團正申領相關房屋所有權證。

於截至2016年6月30日止六個月，概無公允價值計量轉入或轉出第三級。

於報告期末，本集團管理層與第一太平戴維斯合作為第三級公允價值計量建立及釐定合適的估值方法及輸入數據。倘資產的公允價值出現重大變動，將向董事報告波動原因。

所有本集團的投資物業之公允價值計量均被分類為公允價值層級的第三級。公允價值層級的分類詳情載於附註5.3。本集團採用的第三級重大輸入數據包括期限收益率、復歸收益率和市場月租金率。

14 於聯營公司之投資

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期初	**13,215**	761
收購一間附屬公司(附註7)	**433,002**	—
添置	**30,541**	3,000
轉撥自可供出售財務資產(附註5.3)	**3,000**	—
分佔聯營公司之除税後利潤╱(虧損)	**267**	(1)
期末	**480,025**	3,760

於2016年6月30日的主要聯營公司列表如下：

名稱	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
海南生態軟件園投資發展有限公司(「海南投資」)	中國，有限責任公司	中國，電子信息技術產業園開發及管理	人民幣160,000,000元	40.00%
武漢慧聯無限科技有限公司	中國，有限責任公司	中國，開發電腦軟件	人民幣2,645,500元	31.47%

14 於聯營公司之投資(續)

董事認為,海南投資為本集團的主要聯營公司。海南投資為私營公司,其股份並無可得市場報價。海南投資的財務資料按公允價值計量,並已就任何會計政策差異作出調整及與合併財務報表的賬面金額(採用權益法入賬)對賬呈列如下:

	於2016年6月30日 人民幣千元
可識別流動資產及所承擔負債	
資產	**2,549,745**
負債	**(1,296,931)**
可識別流動資產淨值	**1,252,814**
可識別非流動資產及所承擔負債	
資產	**441,570**
負債	**(611,878)**
可識別非流動資產淨值	**(170,308)**
可識別資產淨值	**1,082,506**
本公司擁有人應佔可識別資產淨值	**1,082,506**
本集團所持權益	**40%**
於2016年6月30日的賬面金額	**433,002**

15 於合營企業的投資

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期初	**36,051**	165,249
收購一間附屬公司(附註7)	**131,927**	—
添置	**—**	3,800
部分削減股本	**—**	(60,000)
已收股息	**—**	(65,000)
轉撥至一間附屬公司	**(617)**	—
分佔合營企業之除税後虧損	**(1,704)**	(6,789)
期末	**165,657**	37,260

董事認為，概無合營企業對本集團而言屬重大。

16 開發中物業

(a) 合併財務狀況表所載的開發中物業包括：

	於2016年6月30日 人民幣千元	於2015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	**1,128,917**	1,110,806
預期將於超過一年後收回		
持作未來開發的待售物業(附註)	**335,061**	464,524
待售開發中物業	**738,606**	868,221
	1,073,667	1,332,745
	2,202,584	2,443,551

附註：截至2016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優惠人民幣17,104,000元(截至2015年12月31日止年度：人民幣22,847,000元)。根據本集團附屬公司與地方政府之間的協議，該等補助金用於補貼若干項目的基建工程。

(b) 計入開發中物業的租賃土地賬面值分析如下：

	於2016年6月30日 人民幣千元	於2015年12月31日 人民幣千元
於中國，租期為40年或以上	**479,557**	873,403

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 存貨及訂約在建工程

	於2016年6月30日 人民幣千元	於2015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))	**137,556**	194,300
在建工程	**11,167**	9,617
成品	**8,897**	26,914
原材料	**2,032**	1,713
	159,652	232,544

(i) 應收客戶合同工程款項總額

	於2016年6月30日 人民幣千元	於2015年12月31日 人民幣千元
成本加應佔利潤減可預見虧損	**316,896**	277,760
已收及應收進度款項	**(179,340)**	(83,460)
訂約在建工程	**137,556**	194,300
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	**137,556**	194,300

19 貿易及其他應收款項

	於2016年6月30日 人民幣千元	於2015年12月31日 人民幣千元
流動部分		
貿易應收款項及應收票據(附註(i))	**461,876**	345,980
應收關連方款項(附註30(d))	**436,436**	1,002
持作開發物業的預付款項(附註(ii))	**142,770**	—
潛在收購一間物業開發公司的若干股本權益的預付款項	**—**	50,000
建築成本及原材料的預付款項	**60,963**	57,611
配售股份應收代價(附註1)	**972,136**	—
預付營業税及其他税項	**25,690**	6,026
其他	**280,777**	149,754
	2,380,648	610,373
非流動部分		
收購若干股本權益的預付款項	**120,000**	—
收購若干物業預付款項	**70,000**	—
	190,000	—
總計	**2,570,648**	610,373

19 貿易及其他應收款項(續)

應收賬款及應收票據均自發票日期起計3個月至6個月內到期。截至報告期末，根據發票日期(或收益確認日期，以較早者為準)，應收賬款及應收票據的賬齡分析如下：

	於2016年6月30日 人民幣千元	於2015年12月31日 人民幣千元
1個月內	**50,750**	189,180
1至3個月	**75,521**	3,685
3至6個月	**104,980**	5,203
超過6個月	**230,625**	147,912
	461,876	345,980

附註：

(i) 貿易應收款項主要有關出售物業所得款項。出售物業所得款項乃根據有關買賣協議條款支付的整筆付款或分期付款。倘款項為整筆付款，款項一般需於簽署銷售合同當日結清。倘款項為分期付款，則根據合約條款結清。

董事認為所有貿易應收款項於各報告期末個別或共同均不會被視為減值。

(ii) 本集團已訂立多項合同以收購物業開發項目，並已根據該等合同條款支付預付款項。

20 受限制現金

	於2016年6月30日 人民幣千元	於2015年12月31日 人民幣千元
用作以下各項的質押		
—建設預售物業監察賬戶	**74,418**	—
—商業承兑票據	**40,146**	—
—計息銀行貸款存款	**13,295**	38,257
—按揭存款	**11,139**	4,720
—銀行承兑票據	**2,379**	106,063
—工資擔保	**1,010**	1,010
—其他	**537**	416
總計	**142,924**	150,466

21 現金及現金等價物

	於2016年6月30日 人民幣千元	於2015年12月31日 人民幣千元
手頭現金	**193**	262
銀行現金	**1,672,637**	901,102
現金及現金等價物	**1,672,830**	901,364

22 分類為持有待售的非流動資產

於截至2016年6月30日止期間，本集團與若干獨立第三方訂立銷售協議，以出售其若干投資物業單位。該等銷售預期將於一年內終結及完成。於2016年6月30日，分類為持有待售非流動資產列示如下：

(a) 分類為持有待售非流動資產：

	人民幣千元
投資物業	
一成本	14,259
一公允價值變動	14,141
	28,400

於2016年6月30日，並無分類為持有待售的非流動資產質押。

23 持有待售出售組別的資產

根據出售事項，本集團管理層致力於出售其於科技園及金融港的70%股權的計劃。因此，於2015年12月31日，該等公司的資產及負債均呈列為持有待售出售組別。於2016年1月18日，出售事項經已完成，而本集團已收取餘下現金代價人民幣187,432,000元。出售事項產生出售收益人民幣128,559,000元及導致非控股權益減少人民幣119,941,000元。

24 貿易及其他應付款項

	於2016年6月30日 人民幣千元	於2015年12月31日 人民幣千元
應付賬款及應付票據	**1,276,320**	1,224,214
預收款項	**493,193**	261,785
應計工資	**10,919**	20,303
其他應付款項及應計費用	**259,926**	214,411
應付非控股股東款項	**—**	350,000
應付關連方款項(附註30(d))	**17,202**	5,000
總計	**2,057,560**	2,075,713

截至報告期末，根據票據日期的應付賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	於2016年6月30日 人民幣千元	於2015年12月31日 人民幣千元
1個月內	**786,534**	728,182
1至12個月	**390,077**	314,744
超過12個月	**99,709**	181,288
	1,276,320	1,224,214

25 公司債券

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	**1,091,978**	1,187,264
已發行債券所得款項淨額	**—**	199,000
已攤銷利息及發行成本	**42,210**	51,229
已付利息	**(39,800)**	(50,100)
已付本金	**(500,000)**	(300,000)
於6月30日	**594,388**	1,087,393
代表：		
即期部分	**29,400**	531,434
非即期部分	**564,988**	560,544

26 銀行及其他借款

	於2016年6月30日 人民幣千元	於2015年12月31日 人民幣千元
流動		
有抵押		
—銀行借款	**350,000**	377,920
—非即期銀行借款的即期部分	**351,590**	357,180
	701,590	735,100
已質押		
—非即期質押借款的即期部分	**1,000**	157,216
	1,000	157,216
無抵押		
—銀行借款	**690,000**	400,000
—來自一名股東貸款(附註30(d))	**1,195,320**	—
	1,885,320	400,000
	2,587,910	1,292,316

	於2016年6月30日 人民幣千元	於2015年12月31日 人民幣千元
非流動		
有抵押		
—銀行借款	**1,371,350**	1,348,180
減：非即期銀行借款的即期部分	**(351,590)**	(357,180)
	1,019,760	991,000
已質押		
—其他借款	**150,000**	157,216
減：非即期質押借款的即期部分	**(1,000)**	(157,216)
	149,000	—
	1,168,760	991,000

26 銀行及其他借款(續)

借款變動分析如下：

	人民幣千元
截至2016年6月30日止六個月	
於2016年1月1日之期初結餘	2,283,316
收購一間附屬公司(附註7)	1,345,320
借款所得款項	1,195,000
償還借款	(1,066,966)
於2016年6月30日之期末結餘	3,756,670

截至2016年6月30日止六個月，計息銀行及其他借款的年利率介乎4.75%至12.00%之間(截至2015年12月31日止年度：5.22%至12.0%之間)。

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有關的契諾(屬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2016年6月30日，概無違反有關已提取融資的契諾(2015年：無)。

27 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1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.10港元的股份。

本公司普通股之變動載列如下：

	於2016年6月30日		於2015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	**4,000,000**	**316,800**	4,000,000	316,800
發行新股(附註1)	**4,000,000**	**341,880**	—	—
於期／年末	**8,000,000**	**658,680**	4,000,000	316,800

28 資本承擔

	於2016年6月30日 人民幣千元	於2015年12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備	**271,550**	358,105

29 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及結清按揭貸款之日(以較早者為準)止。

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2016年6月30日 人民幣千元	於2015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	**1,041,734**	471,823

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。

30 關連方交易

(a) 關連方名稱及關係

關連方名稱	與本集團的關係
中電控股	股東
武漢美生置業有限公司(「武漢美生」)	合營企業
廣西未來置業	合營企業
海南投資	聯營公司

30 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：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利	**5,634**	9,072
退休計劃供款	**126**	118
	5,760	9,190

上述支付予主要管理人員的酬金載於「員工成本」(附註8(b))。

(c) 與關連方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
出售物料	**—**	697
商業運營服務	**—**	786
建造合同收入(附註)	**627**	156
開發管理服務	**—**	144
	627	1,783

附註：

武漢麗島科技有限公司向武漢美生提供建設服務。

以上銷售建築材料的價格及服務費用乃根據相關協議的條款而釐定。

30 關連方交易(續)

(d) 與關連方的結餘

	於2016年6月30日 人民幣千元	於2015年12月31日 人民幣千元
應收關連方款項(附註(i))		
非貿易相關：		
海南投資(附註(ii))	**430,000**	—
廣西未來置業	**5,338**	—
武漢美生	**1,098**	1,002
	436,436	1,002
應付關連方款項(附註(i))		
非貿易相關：		
武漢美生	**16,500**	5,000
海南投資	**702**	—
	17,202	5,000
來自中電控股的貸款(附註(iii))	**1,195,320**	—

附註：

(i) 除應收海南投資款項及來自中電控股的貸款外，於2016年6月30日及2015年12月31日的應收／應付關連方款項為免息、無抵押並預期於一年內收回／償還。

(ii) 應收海南投資款項為中電科技向海南投資(中國電子財務有限責任公司作為借款代理人)提供委託貸款本金人民幣400百萬元，由2014年7月24日起直至2016年7月23日止為期兩年，以及本金人民幣30百萬元，由2016年4月1日起直至2016年7月1日止為期三個月，按年利率9%計息。人民幣400百萬元委託貸款的60%以持有海南投資餘下60%股權的股東就海南投資的43.64%股權授出的股份質押作抵押。委託貸款人民幣30百萬元由海南投資若干樓宇作抵押。

(iii) 來自中電控股的貸款按年利率7%計息、以本集團全資附屬公司三A銀信投資有限公司的375,118股股份作抵押。該貸款將於2016年12月31日到期。

「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
「組織章程細則」	指	本公司經修訂及重列的組織章程細則
「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
「BVI」	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，並為中電控股之最終控股股東
「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，並為本公司之全資附屬公司
「中電控股」	指	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，一間為中電控股之直接全資附屬公司
「中國」	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
「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
「節能科技園公司」	指	武漢光谷節能科技園有限公司，於2011年12月8日在中國註冊成立的有限責任公司，為湖北省科投的全資附屬公司
「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
「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，為本公司的股東
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「黃石光谷聯合」	指	黃石光谷聯合發展有限公司，於2005年1月24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
「湖北匯盛」	指	湖北匯盛科技發展有限公司，於2005年12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
「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
「湖北科技企業加速器」	指	湖北科技企業加速器有限公司，於2012年5月18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%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司
「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」	指	股份於聯交所主板上市
「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
「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
「光谷金融港發展」	指	武漢光谷金融港發展有限公司，於2008年7月24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
「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，為本公司的股東
「青島光谷聯合」	指	青島光谷聯合發展有限公司，於2011年9月1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
「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	2016年1月1日至2016年6月30日止6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
「瀋陽光谷聯合」	指	瀋陽光谷聯合發展有限公司，於2012年5月29日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有95.0%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司
「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

「武漢東湖高新」	指	武漢東湖高新集團股份有限公司，於1993年1月12日在中國註冊成立的有限責任公司，並於上海證券交易所上市(證券代碼：600133)，為本公司的關連人士
「武漢金融港開發」	指	武漢金融港開發有限公司，於2011年12月5日在中國註冊成立的有限責任公司，為湖北省科投的全資附屬公司
「O2O」	指	Online To Offline，互聯網線上線下商務機會的結合
「武漢麗島物業管理」	指	武漢麗島物業管理有限公司，於2000年7月19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
「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，為武漢光谷聯合的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
「武漢鳴鴻」	指	武漢鳴鴻科技發展有限公司，於2001年2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
「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，為武漢聯合置業的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢聯合置業」	指	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，為三A銀信投資有限公司的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢學府」	指	武漢學府房地產有限公司，於1999年4月29日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有51.0%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司

「海南投資」	指	海南生態軟件園投資發展有限公司，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40%權益的公司
「廣西未來置業」	指	廣西中電未來投資置業有限公司，於2011年12月28日在中國註冊成立的有限責任公司，為中電科技擁有49.7%權益的公司

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。