



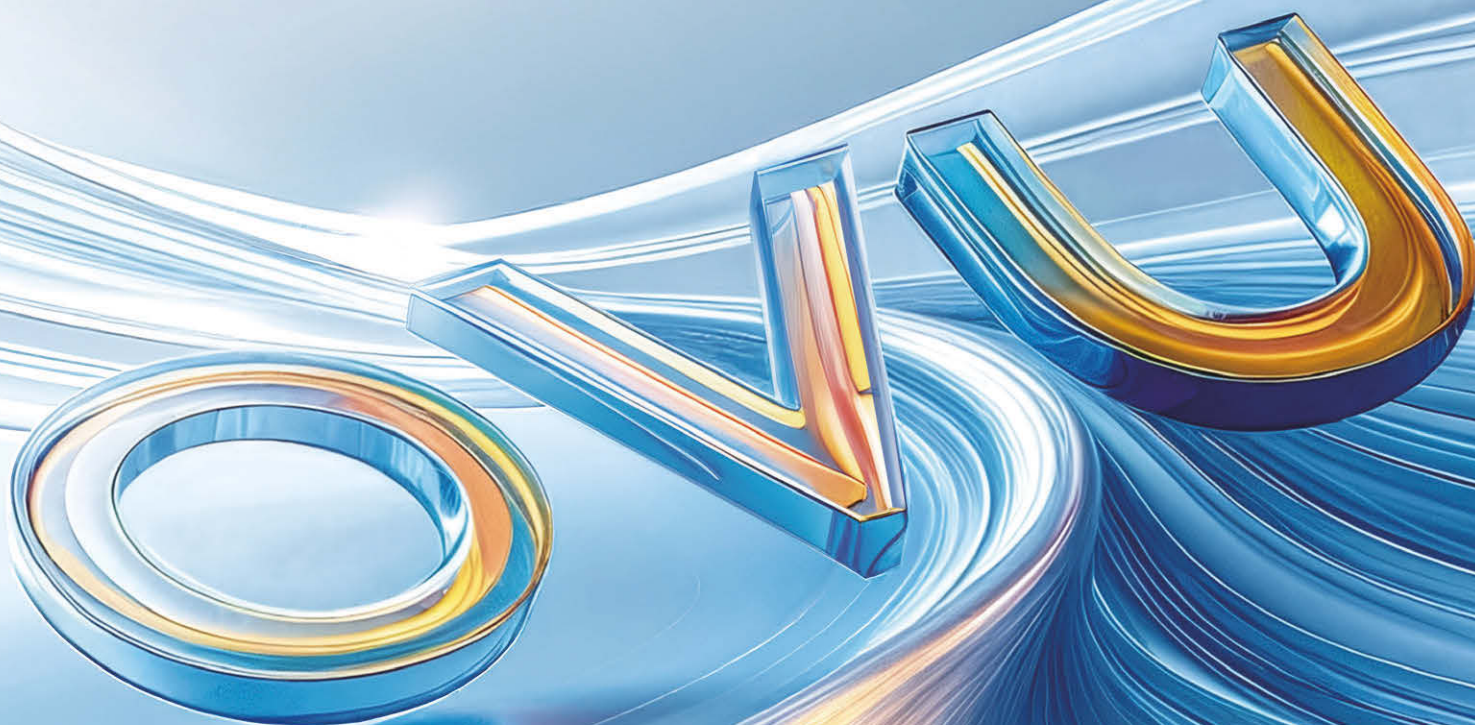
**OVU** 中电光谷  
产业资源共享平台

# 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



**2025**  
中期報告

# 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            | 28 |
| 中期財務資料審閱報告       | 35 |
| 未經審核簡明合併損益表      | 36 |
| 未經審核簡明合併全面收益表    | 37 |
| 未經審核簡明合併財務狀況表    | 38 |
| 未經審核簡明合併權益變動表    | 40 |
| 未經審核簡明合併現金流量表    | 42 |
| 未經審核簡明中期合併財務報表附註 | 44 |
| 釋義               | 80 |



## 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

### 非執行董事

劉波女士(董事長)  
張傑先生  
胡斌先生  
曾玉梅女士  
臧塞軍先生

### 獨立非執行董事

齊民先生  
邱洪生先生  
齊良先生

### 執行董事

黃立平先生(總裁)

## 公司秘書

張雪蓮女士

## 授權代表

劉波女士  
張雪蓮女士

## 審核委員會

邱洪生先生(主席)  
齊民先生  
齊良先生

## 薪酬委員會

齊良先生(主席)  
齊民先生  
臧塞軍先生

## 提名委員會

劉波女士(主席)  
齊民先生  
邱洪生先生

## 註冊辦事處

Windward 3  
Regatta Office Park  
P.O. 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

香港上環  
德輔道中199號  
無限極廣場  
35樓3518室

## 法律顧問

香港法律  
禮德齊伯禮律師行有限法律責任合夥  
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  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心42樓  
4201-03及12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

大信國際(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
香港九龍  
尖沙咀  
柯士甸道29號  
11樓  
1101室

## 開曼群島股份過戶登記總處

Ocorian Trust (Cayman) Limited  
Windward 3  
Regatta Office Park  
P.O. 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

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2025年6月30日止六個月之未經審核中期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      |                |         |
|----------------|------------------|----------------|---------|
|                | 2025年<br>人民幣千元   | 2024年<br>人民幣千元 | 變動<br>% |
| <b>業績</b>      |                  |                |         |
| 持續經營業務收入       | <b>1,470,685</b> | 1,459,162      | 0.8%    |
| 毛利             | <b>367,123</b>   | 363,097        | 1.1%    |
| 除所得稅前利潤        | <b>72,239</b>    | 35,348         | 104.4%  |
| 本公司擁有人應佔利潤     | <b>1,771</b>     | 17,614         | -89.9%  |
| 非控股權益應佔利潤／(虧損) | <b>338</b>       | (14,412)       | 102.3%  |
| 期間利潤           | <b>2,109</b>     | 3,202          | -34.1%  |

|                  | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元 | 變動<br>% |
|------------------|--------------------------|---------------------------|---------|
| <b>資產及負債</b>     |                          |                           |         |
| 非流動資產            | <b>10,778,218</b>        | 10,701,911                | 0.7%    |
| 流動資產             | <b>12,276,743</b>        | 12,640,016                | -2.9%   |
| 流動負債             | <b>7,567,003</b>         | 9,885,835                 | -23.5%  |
| 流動資產淨值           | <b>4,709,740</b>         | 2,754,181                 | 71.0%   |
| <b>總資產減流動負債</b>  | <b>15,487,958</b>        | 13,456,092                | 15.1%   |
| <b>總權益</b>       | <b>8,880,694</b>         | 8,871,725                 | 0.1%    |
| 非流動負債            | <b>6,607,264</b>         | 4,584,367                 | 44.1%   |
| <b>總權益及非流動負債</b> | <b>15,487,958</b>        | 13,456,092                | 15.1%   |



尊敬的各位股東：

2025年是中電光谷深化轉型的攻堅之年，面對全球產業鏈重構與科技競爭新態勢，我們錨定「穩經營、強協同、控風險、增效能」戰略主線，在中國電子網信事業戰略科技力量引領下，上半年實現經營韌性提升與模式創新突破，為可持續發展奠定堅實基礎。

**經營底盤穩中向好，轉型動能持續釋放。**在當前行業深度調整的關鍵階段，中電光谷重塑業務邏輯，實現結構性增長。2025年上半年，公司整體經營呈現穩健提升態勢，實現營業收入人民幣1,470.7百萬元，較上年同期增長人民幣11.5百萬元。特別值得注意的是，園區運營服務收入達人民幣1,038.2百萬元，佔總收入的70.6%，產業服務板塊快速成長，已成為推動公司發展的新增長點，業務轉型成效逐步顯現。

**產融互促謀發展，生態共建創價值。**作為中國電子(CEC)重要參股企業，我們積極融入國家網信產業戰略佈局，以產業空間運營為關鍵紐帶，推動技術、資本、人才等創新要素在區域層面的高效配置與協同發展。通過深度戰略合作，我們積極謀求優勢互補、資源共享發展之路，力爭從資源協同轉向能力共建、從產業聚合邁入價值倍增的發展邏輯。

**組織變革提質效，機制創新強韌性。**上半年，我們圍繞降本增效的核心目標，以提升經營質量為根本出發點，系統推進組織變革與機制創新。管理架構實施「總經理第一責任人制」，通過壓縮管理層級實現組織扁平化運作；人力資源配置創新建立「綜合運營優才池」機制，有效促進人才跨項目流動與價值復用；同步完善全面預算管理體系，並以數字化轉型為抓手持續提升管理效能。

**風險管控築防線，主動預防促發展。**在當前複雜多變的市場環境下，我們著力構建全面風險管理體系，推動風險管控模式創新升級。通過多維風險預警和總控管控機制，實現風險識別由事後向事前轉變；持續完善制度流程體系，將風控要求深度融入各業務環節；加強審計監督與合規管理，形成「識別—評估—應對—監控」的閉環管理機制。同時，依託數字化平台建設，顯著提升風險監測的時效性和精準性，推動風險管理模式從被動應對向主動預防轉型，為公司高質量發展提供堅實保障。

**守正固本，創新致遠。**展望未來，我們將以堅定的戰略定力錨定發展目標，系統破解構建新發展格局中的關鍵瓶頸，精準打通可持續發展中的核心堵點。依託獨特的資源稟賦與行業領軍優勢，我們將持續拓展企業發展認知維度和能力半徑，突破傳統路徑依賴，構建「重資產精品化、輕資產規模化」的新型業務生態。通過有關創新業務融合模式與價值創造機制，全面鍛造企業核心競爭優勢，奮力推動中電光谷穩健發展。

中電光谷聯合控股有限公司

董事長

劉波

中華人民共和國。香港。2025年8月26日



## 審閱財務資料

本公司之獨立核數師大信國際(香港)會計師事務所有限公司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2025年6月30日止六個月(「報告期間」)之本集團未經審核中期財務資料進行審閱。

## 2025年上半年度摘要

2025年，本公司將以因地制宜發展新質生產力和構建現代化產業體系為根本戰略目標，重新審視產業園區業務將在2025年面臨的新挑戰和新機遇，把握結構性機會，堅持開放、遠見、聯合的價值理念，聚焦體系化經營能力的建設，努力實現綜合運營業務規模更大增長，園區開發業務經營質量明顯提升，股權投資戰略協同價值更加顯著，堅持為區域經濟轉型升級和可持續發展提供綜合解決方案。

於報告期間，本集團實現新增簽約額人民幣1,538.9百萬元，相比上年同期增加人民幣108.7百萬元，增長8%，其中綜合運營業務簽約額相比去年同期增加人民幣197.0百萬元，增長31%；園區開發業務簽約額相比去年同期減少人民幣88.3百萬元，主要是製造類園區簽約額相比去年同期減少人民幣119.6百萬元，辦公類園區簽約額相比去年同期增加人民幣31.3百萬元，增長率為13%；本集團實現銷售回款人民幣2,324.9百萬元，相比上年同期增加人民幣595.4百萬元，增長34%。

於報告期間，本集團實現收入為人民幣1,470.7百萬元，相比上年同期增加人民幣11.5百萬元；本公司期間利潤人民幣2.1百萬元，相比上年同期減少人民幣1.1百萬元。

本集團實現的收入中，園區運營服務收入為人民幣1,038.2百萬元，佔總額的70.6%，凸顯了本公司以產業園綜合運營業務為主體的戰略發展格局。

於2025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532.0萬平方米，主要為位於南京、泰州、成都、長沙、天津、青島、上海、咸陽等城市的優質產業園用地。

## 業務回顧

截至2025年6月30日止，本集團打造以園區運營服務為主體，園區開發為支撐，產業投資為引擎的「一體兩翼」的業務格局。本集團擁有以下三個分部：(i)園區運營服務(包括設計與建造服務、物業管理服務、物業租賃服務、能源服務、數字園區服務、孵化器與共享辦公服務、團體餐飲及酒店服務、數字公寓服務等服務)；(ii)園區開發服務(包括產業園區空間銷售、自持園區物業租賃服務)；及(iii)產業投資(與各主題園區產業相關的股權投資業務)。近年來，收入結構和利潤組成在一定程度體現了轉型變革戰略的成效。

## 按經營分部劃分的收入

截至6月30日止六個月

|               | 2025年            |              | 2024年     |       |
|---------------|------------------|--------------|-----------|-------|
|               | 收入               | 佔總額%         | 收入        | 佔總額%  |
|               | (人民幣千元)          |              | (人民幣千元)   |       |
| <b>園區運營服務</b> | <b>1,038,192</b> | <b>70.6%</b> | 1,106,955 | 75.9% |
| 設計與建造服務       | 372,343          | 25.3%        | 487,841   | 33.4% |
| 物業管理服務        | 417,166          | 28.4%        | 376,419   | 25.8% |
| 能源服務          | 43,394           | 3.0%         | 62,712    | 4.3%  |
| 團體餐飲及酒店服務     | 72,387           | 4.9%         | 68,238    | 4.7%  |
| 物業租賃服務        | 80,202           | 5.5%         | 67,911    | 4.7%  |
| 其他            | 52,700           | 3.5%         | 43,834    | 3.0%  |
| <b>園區開發服務</b> | <b>432,493</b>   | <b>29.4%</b> | 352,207   | 24.1% |
| 產業園區空間銷售      | 315,268          | 21.4%        | 239,920   | 16.4% |
| 自持園區物業租賃      | 117,225          | 8.0%         | 112,287   | 7.7%  |
| <b>總計</b>     | <b>1,470,685</b> | <b>100%</b>  | 1,459,162 | 100%  |



### 園區運營服務

中電光谷憑藉十幾年來在多個城市、多種類型產業園區開發運營實踐中積累的經驗和形成的專業化能力，以「OVU產業雲」為基礎，為地方政府或地方國有平台公司提供體系化運營服務，包括招商運營、物業管理、孵化器與眾創空間專業運營、團餐、酒店、公寓等服務，形成以數字化引領的全生命週期產業園區運營服務體系。

報告期間內，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（設計採購建造）、物業管理、區域能源等綜合運營服務，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。本集團園區運營服務營業收入為人民幣1,038.2百萬元，相比2024年同期減少人民幣68.8百萬元。

### 設計與建造服務

#### 「P+OEPC」綜合運營服務

近年來，中電光谷大力推動P+OEPC的創新綜合運營商業模式，立足於招商運營需要，提供全流程一體化服務，其中，「P」為園區諮詢，「OEPC」為園區招商運營牽頭的項目全過程管理，受到地方政府的普遍歡迎。

中電光谷在「一平台兩方法論」的指導下，充分發揮諮詢策劃業務的龍頭牽引和戰略前哨功能，為區域提供戰略規劃、產業規劃、空間規劃、運營規劃等全方位、全業務流程、項目全生命週期的諮詢服務，深化「諮詢+」的可持續發展模式，深度挖掘產業資源，豐富充實中電光谷產業資源共享平台。

中電光谷憑藉體系化運營能力積累了豐厚的戰略新興產業資源，發揮中電光谷跨區域協同招商平台的作用，打造獨特的「OEPC」模式，為地方政府及大型企業提供園區招商運營牽頭的項目全過程管理服務。報告期間內，本集團新增簽訂南昌市新建區產業園「OEPC」項目合同，金額為人民幣524.8百萬元，較上年同期增長117%。

中電光谷通過優化整合旗下建築設計院、建設施工子公司（吉天建設、麗島科技、千寶設計）等產業鏈資源，為政府、機構及相關企業提供設計—招標採購—施工等全過程EPC一體化設計建造服務。報告期間內，本集團設計與建造服務收入為人民幣372.3百萬元，較2024年同期減少人民幣115.5百萬元。

## 物業管理服務

麗島物業在沿循往昔「五心」級服務的基礎上，積極轉型升級，推動信息化發展。目前已構建智慧社區、智慧園區生態體系，並形成了i麗島APP、OVU園區通、EMS集中運營平台三位一體的管理系統，為家庭住戶及園區企業提供不動產服務、基礎設施服務、金融服務、大數據服務、生活配套服務。

麗島物業積極整合資源，深耕物業服務「全產業鏈」，擁有藍域智能、楚衛防線、全派餐飲、產業運營、麗島人力資源、麗享生活等產業鏈公司，能為開發建設單位提供顧問諮詢、前期介入服務，為產業園區提供智慧運營、資產管理服務，為物業同行提供專業配套服務，為廣大業主提供全方位、一站式的物業管理服務。

麗島物業依託智能服務系統連續成功中標包括政府、學校、藝術場館、大企業辦公樓宇、軌道交通、多城市移動營業廳等本集團外項目。報告期間內，本集團新增簽約中國移動武漢、黃岡、孝感分公司物業服務、三峽公司上海基地、武漢軌道交通19號線一標段等項目，金額為人民幣54.9百萬元，較上年同期增長22%。報告期間內，本集團的物業管理服務收入為人民幣417.2百萬元，較2024年同期增加人民幣40.7百萬元，增長10.8%。2025年6月底，麗島物業管理物業面積3,293.6萬平方米，相比去年同期增加524萬平方米，同比增長18.92%，其中企業客戶服務面積佔比74.98%。未來，麗島物業還將繼續推廣智慧園區、智慧社區管理模式，屆時，物業管理服務的營業收入預期將進入高速上漲通道。

## 物業租賃服務

OVU創客星創立於2015年8月，是中電光谷旗下科技企業孵化器和眾創空間專業運營公司。OVU創客星緊跟國家發展戰略，定位於為不同區域和產業，引入並培育戰略性新興產業集群，以科創服務為核心競爭力，賦能企業科技創新與價值增長。秉承為「創業者鏈接一切資源」的宗旨，構建了以「1+2+3+4+5+N」為核心框架的科技創新服務體系，涵蓋雙創生態營造、多級孵化體系、加速賦能及綜合運營管理等，有效促進大中小企業協同創新。公司在深圳、武漢、成都、西安、長沙等22個凝聚創新力量的特色城市，建設運營36個站點，創新創業空間面積達40萬平方米，服務創新創業團隊2,000餘家，集聚各類創新創業者達8萬餘人，成為華中區規模最大的共享辦公品牌。



截至2025年6月30日止，OVU創客星已成功運營並申報榮獲21個國家級產業空間的授牌，包括：2個國家級示範基地、7個國家級科技企業孵化器、9個國家級眾創空間、2個國家級小型微型企業創業創新示範基地、1個國家級廣告產業孵化基地。獲國家發展及改革委員會、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80餘項。

截至2025年6月30日止，已出租物業總面積28.5萬平方米，實現收入人民幣80.2百萬元，較2024年同期收入增長18.1%，與園區開發業務形成合力，達到較好的產業聚集效應。

### 能源服務

本集團附屬公司武漢中電節能有限公司（「中電節能」）是專業提供綜合能源服務和低碳智慧園區投資、建設、運營全產業鏈服務的高新技術企業。公司依託中電光谷產業鏈優勢，融合信息技術(IT)、運營技術(OT)、暖通、配電、裝備、運營等多個專業，傾力打造OVU低碳雲，採用大數據+雲計算+物聯網技術及雲化分佈型微服務架構，提供踐行綜合能源「雙碳路徑」的數字化解決方案。該系統是國內首個基於PKS體系具有實驗、生產雙功能的綜合能源低碳數字化系統，以綜合能源服務的理念為核心，集成了低碳智慧園區服務為重點的「1+N」產業生態業務體系。

截至2025年6月30日止，中電節能擁有近59項DHC相關專利，能源運營服務面積達1,235萬平方米。

報告期間內，中電節能新增簽約車谷智造園太陽能分佈式光伏發電項目、武漢經開區集中供熱（一期）設計施工總承包項目、國網湖北綜合能源年度運維服務等項目，金額約人民幣82.4百萬元。報告期間內，本集團的能源服務收入為人民幣43.4百萬元，較2024年同期減少人民幣19.3百萬元。

### 團體餐飲及酒店服務

武漢全派餐飲管理有限公司（「**全派餐飲**」）成立於2011年，擁有豐富的團膳餐飲管理經驗。公司擁有獨立的運營機制和良好的商業模式，秉持「誠信鑄就質量、質量締造健康、健康改變生活」的服務理念，為客戶提供承包經營、服務外包、委託管理三大服務模式，現階段年配餐能力達到1,000萬人次。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，引領各業態入駐園區，提升了園區的綜合服務能力。

紫緣酒店是中電光谷酒店品牌，具備精品酒店全產業鏈服務能力，可提供酒店或公寓項目諮詢、設計、建設、運營等服務。

報告期間內，團體餐飲及酒店服務實現收入為人民幣72.4百萬元，相比2024年同期增長6.1%。

### 園區開發服務

報告期間內，本集團園區開發服務收入為人民幣432.5百萬元，較2024年同期增加人民幣80.3百萬元，增長22.8%。主要是本期北碚、蔡甸、鄂州等製造類項目竣工交付確認收入，使得製造類銷售收入同比增加人民幣101.9百萬元；同時，辦公類銷售收入減少人民幣26.5百萬元。



截止2025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 | 截至6月30日止六個月     |               |                          |                 |               |                          |
|----------|-----------------|---------------|--------------------------|-----------------|---------------|--------------------------|
|          | 2025年<br>已出售及交付 |               |                          | 2024年<br>已出售及交付 |               |                          |
|          | 收入<br>(人民幣千元)   | 建築面積<br>(平方米) | 入賬平均售價<br>(每平方米<br>人民幣元) | 收入<br>(人民幣千元)   | 建築面積<br>(平方米) | 入賬平均售價<br>(每平方米<br>人民幣元) |
| 北方區      | 64,868          | 5,722         | 11,337                   | 30,589          | 6,752         | 4,530                    |
| 南方區      | 117,626         | 27,584        | 4,264                    | 110,585         | 18,769        | 5,892                    |
| OVUD事業群  | 18,356          | 4,573         | 4,014                    | 10,167          | 2,912         | 3,492                    |
| 武漢城市圈    | 32,676          | 6,919         | 4,723                    | 288             | -2,306        | -                        |
| 青島公司     | 51,655          | 6,461         | 7,995                    | -               | -             | -                        |
| 成都公司     | 10,904          | 1,453         | 7,504                    | 77,775          | 9,685         | 8,030                    |
| 綿陽公司     | 19,183          | 6,143         | 3,123                    | 4,371           | 1,474         | 2,965                    |
| 合肥公司     | -               | -             | -                        | 6,145           | 742           | 8,283                    |
| 合計       | 315,268         | 58,855        | 5,357                    | 239,920         | 38,028        | 6,309                    |

### 1、產業園區空間銷售情況

報告期間內，產業園區空間銷售收入貢獻前三名分別是重慶光谷聯合科技發展有限公司（「北碚公司」）、天津中電光谷發展有限公司（「天津公司」）、青島光谷聯合發展有限公司（「青島公司」）。其中北碚公司致力打造新質生產力軟硬件協同創新基地，聚焦先進製造業和現代服務業，上半年新增引入重慶凱傑林環保工程有限公司、重慶輝馳軌道交通設備有限公司等客戶，簽約金額人民幣9.5百萬元，實現銷售收入人民幣52.6百萬元，佔產業園區空間銷售收入的16.7%；天津公司聚焦新一代信息技術與數字經濟，重點佈局數字內容、網絡安全、智慧城市、智能製造等核心產業方向，在園區聚集了120餘家優質企業，形成「信創安全+智能製造+數字經濟」為核心的特色產業集群，上半年通過充分的市場調研，發揮現有產品優勢，直面客戶訴求，提供定制化的服務，簽約金額人民幣59.9百萬元，實現銷售收入人民幣52.4百萬元，佔產業園區空間銷售收入的16.6%；青島公司基於已成規模的產業集群，強化園區服務品質，傳播園區生態價值，發掘區域內改善型辦公需求機會，聚焦深耕大客戶，提升外拓產業引產能力，簽約金額人民幣57.4百萬元，實現銷售收入人民幣51.7百萬元，佔產業園區空間銷售收入的16.4%。

報告期間內，貢獻本集團產業園空間銷售收入的城市達到13個、項目達到18個。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，確保產業園銷售收入年度目標的實現。

#### 產業園空間銷售項目概覽

報告期間內，本集團實現產業園銷售簽約面積12.9萬平方米，較去年同期減少2.2萬平方米，實現產業園銷售簽約合同額人民幣701.6百萬元，較去年同期減少人民幣88.3百萬元。



截至2025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<br>(人民幣千元) |         | 簽約面積<br>(平方米) |         |
|---------|-----------------|---------|---------------|---------|
|         | 截至6月30日止六個月     |         | 截至6月30日止六個月   |         |
|         | 2025年           | 2024年   | 2025年         | 2024年   |
| 北方區     | 312,675         | 364,850 | 55,756        | 74,048  |
| 南方區     | 176,887         | 123,289 | 34,404        | 29,007  |
| OVUD事業群 | 17,027          | 70,632  | 4,425         | 15,260  |
| 武漢城市圈   | 57,174          | 159,248 | 11,724        | 20,220  |
| 青島公司    | 57,429          | 5,988   | 6,120         | 649     |
| 煙台公司    | 20,009          | —       | 3,805         | —       |
| 成都公司    | 40,281          | —       | 4,449         | —       |
| 合肥公司    | —               | 34,708  | —             | 3,077   |
| 綿陽公司    | 10,542          | 31,169  | 5,186         | 9,179   |
| 河源公司    | 9,552           | —       | 2,930         | —       |
| 合計      | 701,576         | 789,884 | 128,799       | 151,440 |

#### 產業園開發與竣工情況

報告期間內，產業園區新開工面積合計4.13萬平方米，新竣工面積合計13.20萬平方米。截至2025年6月30日止，在建面積合計58.23萬平方米。

#### 產業園用地儲備

報告期間內，本集團擁有武漢、上海、青島、長沙、成都、合肥、瀋陽、重慶、西安、溫州、洛陽、鄂州、黃石、黃岡、咸陽、南通、南京、泰州等多個城市的優質產業園用地儲備約532.0萬平方米，為「十五五」期間產業園業務規模的穩步增長，發揮好「壓艙石」作用奠定基礎。

**產業園用地儲備表**

截至2025年6月30止之產業園用地儲備總覽：

| 序號 | 項目        | 城市 | 位置                                      | 用途        | 本集團          | 2025年6月       |
|----|-----------|----|-----------------------------------------|-----------|--------------|---------------|
|    |           |    |                                         |           | 對項目之<br>權益佔比 | 土地儲備<br>(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%         | 39,741        |
| 2  | 金融港一期     | 武漢 | 湖北省武漢市光谷大道77號                           | 工業        | 100%         | 27,215        |
| 3  | 金融港二期     | 武漢 | 湖北省武漢市光谷大道77號                           | 工業        | 100%         | 25,009        |
| 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%         | 131,164       |
| 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%         | 33,193        |
| 6  | 武漢中電信息港   | 武漢 | 湖北省武漢市光谷大道與楊橋湖大道交匯處                     | 工業        | 100%         | 65,997        |
| 7  | 青島光谷軟件園   | 青島 | 山東省青島市峨嵋山路396號                          | 工業        | 100%         | 199,016       |
| 8  | 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、<br>開發區一中以南          | 住宅／<br>工業 | 100%         | 66,531        |
| 9  | 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<br>以南、江山南路以西、濱海大道以北 | 工業        | 100%         | 175,978       |
| 10 | 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%          | 81,837        |
| 11 | 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%         | 4,375         |
| 12 | 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%         | 38,412        |
| 13 | 瀋陽創客公社    | 瀋陽 | 遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與沈北路交匯處                   | 商業        | 100%         | 29,769        |
| 14 | 瀋陽中電光谷科技城 | 瀋陽 | 遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街77號                       | 工業        | 100%         | 63,419        |



| 序號 | 項目            | 城市 | 位置                                 | 用途        | 本集團<br>對項目之<br>權益佔比 | 2025年6月<br>土地儲備<br>(平方米) |
|----|---------------|----|------------------------------------|-----------|---------------------|--------------------------|
| 15 | OVU新型工業示範基地   | 瀋陽 | 遼寧省瀋陽市沈北新區四環路北七星大街西                | 工業        | 100%                | 77,000                   |
| 16 | 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%                 | 195,674                  |
| 17 | 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<br>金山大道交匯處       | 工業        | 100%                | 176,924                  |
| 18 | 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%                | 16,756                   |
| 19 | 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%                | 202,394                  |
| 20 | 西安CEC信息港      | 西安 | 陝西省西安市草灘十路西側、尚稷路北側                 | 工業        | 74%                 | 89,609                   |
| 21 | 中國電子(溫州)信息港   | 溫州 | 浙江省溫州市溫州經濟技術開發區金海園區                | 工業        | 95%                 | 118,170                  |
| 22 | 上海中電信息港       | 上海 | 松江區松江工業園101街坊114/1丘                | 科研        | 100%                | 185,086                  |
| 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                | 科研／<br>商業 | 80%                 | 533,053                  |
| 24 | 洛陽OVU中電光谷產業園  | 洛陽 | 河南省洛陽市洛龍區關林路與龍山線交叉口                | 工業        | 70%                 | 38,803                   |
| 25 | 中國(長沙)信息安全產業園 | 長沙 | 高新區嶽麓大道                            | 工業        | 100%                | 308,743                  |
| 26 | 中國電子西部智谷      | 咸陽 | 陝西省咸陽市秦都區高新技術產業開發區<br>星火大道3號       | 工業        | 50%                 | 176,777                  |
| 27 | 天津中電科創園       | 天津 | 天津高新區華苑科技園                         | 商業        | 80%                 | 128,301                  |
| 28 | 中電光谷智造中心      | 武漢 | 湖北省武漢市新洲區京東大道與<br>五一南路交叉路口往西北約100米 | 工業        | 100%                | 99,744                   |
| 29 | 中電光谷數字產業園     | 武漢 | 湖北省武漢市蔡甸區常福工業園                     | 工業        | 100%                | 52,119                   |
| 30 | 重慶中電光谷科技城     | 重慶 | 重慶市沙坪壩青鳳高科產業園組團一期                  | 工業        | 100%                | 28,176                   |

| 序號 | 項目          | 城市 | 位置                                  | 用途 | 本集團<br>對項目之<br>權益佔比 | 2025年6月<br>土地儲備<br>(平方米) |
|----|-------------|----|-------------------------------------|----|---------------------|--------------------------|
| 31 | 中電西部智造園     | 重慶 | 重慶市北碚區蔡家崗                           | 工業 | 100%                | 70,310                   |
| 32 | 長沙中電智造園     | 長沙 | 長沙市經濟技術開發區黃興大道以東，<br>螺絲塘路以南         | 工業 | 60%                 | 65,830                   |
| 33 | 中電光谷綿陽科技園   | 綿陽 | 綿陽國家級高新技術產業開發區                      | 工業 | 100%                | 326,150                  |
| 34 | 中國電子東部智谷    | 南通 | 南通市崇川經濟開發區                          | 工業 | 70%                 | 223,135                  |
| 35 | 宜昌網信園       | 宜昌 | 點軍區電子資訊產業園團結路與天臺路交匯處                | 工業 | 100%                | 56,671                   |
| 36 | 中電光谷邯鄲智造中心  | 邯鄲 | 河北省邯鄲冀南新區南馬頭經四街東側、<br>春和路南側、馬頭經五街西側 | 工業 | 80%                 | 96,971                   |
| 37 | 中電光谷數智產業園二期 | 武漢 | 武漢市蔡甸區事山街紅焰村、丘林村、星光村                | 工業 | 100%                | 87,389                   |
| 38 | 咸陽生物城       | 咸陽 | 咸陽市星火大道以北，衛青路以西、<br>漢武大道以東、緯二路以南    | 工業 | 60%                 | 202,684                  |
| 39 | 洪澤生態經濟示範園二期 | 淮安 | 淮安市洪澤經濟開發區硯馬路南側、開拓路東側               | 工業 | 100%                | 83,343                   |
| 40 | 煙台中電智谷      | 煙台 | 山東省煙台市芝罘區化工路以東、電廠東路以西、<br>珠璣北路以北    | 工業 | 51%                 | 108,195                  |
| 41 | 泰州智造港       | 泰州 | 江蘇省泰州市海陵區鳳凰東路                       | 工業 | 70%                 | 141,911                  |
| 42 | OVU河源智谷     | 河源 | 河源江東新區產業園東環南路南面、經五北路東面<br>207室      | 工業 | 70%                 | 181,730                  |
| 43 | OVU雨花智谷     | 南京 | 南京市雨花台区板橋街道鳳儀路南側龍騰南路東側              | 工業 | 80%                 | 145,218                  |
| 44 | OVU長江智谷     | 武漢 | 武漢市長江新區武湖街道勝海大道OVU長江智谷              | 工業 | 80%                 | 121,089                  |
| 合計 |             |    |                                     |    |                     | 5,319,611                |



## 2、自持園區物業租賃情況

截至2025年6月30日止，本集團自持物業可出租面積95.8萬平方米，已出租面積67.4萬平方米，出租率70%。報告期間內，實現租金收入為人民幣117.2百萬元，較上年同期增長4.4%。優質自持物業可以豐富園區生態體系，提升園區經營活力，助力招商引資，提升集團品牌力。

## 產業投資

中電光谷旗下「中電中金（廈門）電子產業私募股權投資管理有限公司」（「**中電中金**」）和武漢零度資本投資管理有限公司（「**零度資本**」）已組建多支產業投資基金，初步形成了以信創與網絡安全、集成電路、數字城市、智能製造、文創娛樂等為特色的產業生態。

「零度資本」是由中電光谷發起設立的专业性投資機構。公司主要開展私募股權投資、併購重組、投融資對接、投資諮詢及創業投資服務等業務，與多地政府合作設立了天使投資基金、產業投資基金、併購基金。零度資本圍繞數字城市、智能製造、網絡信息和新材料方向進行股權投資並逐步建立了多樣化的企業產業生態。公司抓住國內區域經濟中的產業升級大趨勢，培養創新企業，構建創新生態。在對產業生態和產業發展的深刻理解上，建立了一套貫穿初創企業到上市公司的成長和併購方法論，設計具有針對性的產業生態構建方案，幫助各地政府推進產業升級和轉型。截止報告期末，零度資本下設譽達通基金、東湖零度基金、原上智谷基金等11支基金，助推數字城市、網絡信息、智能製造、新材料4大領域發展。

本集團聯合中金資本運營有限公司等共同成立的中電中金，負責組建和管理中電中金（廈門）智能產業股權投資基金合夥企業（有限合夥）（「**中電中金基金**」）。中電中金基金充分利用中國電子的產業佈局及網絡資源，配合中金公司專業投資團隊的投融資能力，充分挖掘和實現為投資者提供優異財務回報的能力。

報告期間內，中電中金基金投資的Nreal Ltd.（「**Nreal**」）完成D輪融資；同時，中電中金基金完成對蘇州維業達科技有限公司、上海合晶硅材料股份有限公司、北京樂研科技股份有限公司、北京鼎材科技有限公司四個項目部分股權退出及思派健康科技有限公司的全部股權退出。

## 期後重大事項

報告期後至2025年8月26日（即本中期報告日期），本公司購回合共52,800,000股股份作註銷，總代價為13,440,568港元（相當於人民幣12,420,000元）。該等股份以平均價格每股0.255港元收購，價格範圍介乎0.242港元至0.265港元。

除上文外，概無任何報告期後重大事件須根據國際財務報告準則會計準則調整或披露。

自報告期末至本報告日，本集團並無可能對本集團財務狀況和經營產生重大影響的期後重大事項或其他承諾。

## 未來展望

面對房地產市場深度調整和行業深刻變革，中電光谷堅定不移按照中國式現代化戰略願景，紮實推進業務結構轉型和商業模式創新。未來征程依然荊棘密布，險象環生，我們將堅定踐行新發展理念，牢固樹立行業轉型變革標桿，為構建現代化產業體系提供中電光谷解決方案。

### 堅定不移地推進業務轉型，以構建「第二曲線」為核心目標

我們每一項具體業務所處的均是紅海市場，不可替代的競爭力難以建立，但可以形成有機整體，以體系化方式面對市場，利用帶動作用和支撐作用，共同打造體系化業務的長尾價值，使體系化優勢成為我們的護城河，下半年我們把綜合運營業務作為應對房地產市場進行長週期深度調整的根本之策，以構建「第二曲線」為核心目標，大力推進廈門等綜合運營項目的加快落地。

### 主動尋求對於中國電子的戰略協同價值

中電光谷的產業園區網絡能為中國電子建立更高水平網信產業供應鏈體系賦能。我們今年提出了第五代產業園和第四代孵化器，分別指出了圍繞新動能和新引擎提升空間服務質量的必然性，未來，我們可將園區發展和孵化器建設與數據要素產業生態構建相結合。

### 切實改善開發業務的經營質量，去庫存、控風險

下半年，我們將致力於改善開發業務的經營質量，以去庫存、控風險、保現金流為主要目標。下半年將繼續採取靈活的租售並舉策略，加快銷售物業去化、提升投資性物業出租率；新項目採用敏捷定制模式，控制增量，使開工面積與去化速度相匹配；深化圈層營銷，進一步加強跨區域協同招商，明確投資帶動招商、宣傳促進招商，並發揮數字化工具在招商引資中的關鍵作用。



## 重構投資性物業經營管理體制

資產經營部的成立是公司整合資源、提升資產經營質量的關鍵舉措。該部門自成立以來積極開展工作，其在咸陽項目配套酒店中的實踐，有力印證了投資性物業實施專業化管理的必要性與價值。未來，資產經營部將作為集團層面統一的投資性物業經營管理機構，全面統籌辦公、生產、酒店公寓、停車場等各類投資性物業的經營。其核心職能是確保在項目從策劃到實施的全生命週期中，無論涉及輕資產或重資產模式的投資性物業，均納入專業化的決策與運營管理體系。通過持續提升投資性物業的經營效益，資產經營部致力於構建核心資產管理能力，從而在存量市場創造獨特價值。

## 財務回顧

### 收入

於報告期間內，本集團的收入約為人民幣1,470.7百萬元，與2024年同期相比增加人民幣11.5百萬元，增長0.8%。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      |              |               |        |
|---------------|------------------|--------------|---------------|--------|
|               | 2025             |              | 2024          |        |
|               | 收入<br>(人民幣千元)    | 佔總額%         | 收入<br>(人民幣千元) | 佔總額%   |
| <b>園區運營服務</b> | <b>1,038,192</b> | <b>70.6%</b> | 1,106,955     | 75.9%  |
| 設計與建造服務       | 372,343          | 25.3%        | 487,841       | 33.4%  |
| 物業管理服務        | 417,166          | 28.4%        | 376,419       | 25.8%  |
| 能源服務          | 43,394           | 3.0%         | 62,712        | 4.3%   |
| 團體餐飲及酒店服務     | 72,387           | 4.9%         | 68,238        | 4.7%   |
| 物業租賃服務        | 80,202           | 5.5%         | 67,911        | 4.7%   |
| 其他            | 52,700           | 3.5%         | 43,834        | 3.0%   |
| <b>園區開發服務</b> | <b>432,493</b>   | <b>29.4%</b> | 352,207       | 24.1%  |
| 產業園區空間銷售      | 315,268          | 21.4%        | 239,920       | 16.4%  |
| 自持園區物業租賃      | 117,225          | 8.0%         | 112,287       | 7.7%   |
| <b>總計</b>     | <b>1,470,685</b> | <b>100%</b>  | 1,459,162     | 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。

於報告期間內，本集團的銷售成本為人民幣1,103.6百萬元，較2024年同期減少人民幣7.5百萬元，下降0.7%。截止2024年6月30日及2025年6月30日止，本集團的銷售成本分別約佔本集團收入的75.1%和75.0%。

## 毛利及毛利率

於報告期間內，本集團整體毛利為人民幣367.1百萬元，較2024年同期增加人民幣4.0百萬元。整體毛利率為25.0%，相比2024年同期毛利率24.9%增加0.1%。

## 其他收入

於報告期間內，本集團其他收入為人民幣65.3百萬元，較2024年同期增加人民幣33.0百萬元。

## 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。

於報告期間內，本集團的銷售及分銷開支為人民幣70.6百萬元，較2024年同期增加2.1%。

## 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。

於報告期間內，本集團的行政開支為人民幣157.7百萬元，較2024年同期減少人民幣3.7百萬元，減少2.3%。

## 投資物業公允價值變動

於報告期間內，本集團的投資物業公允價值損失為人民幣3.5百萬元，較2024年同期減少17.3百萬元，主要是受市場影響，租金有所下調，造成估值下降，導致自持物業本期確認公允價值變動虧損為人民幣6.1百萬元。



### 所得稅開支

於報告期間內，本集團所得稅開支為人民幣70.1百萬元，較2024年同期增加人民幣38.0百萬元，主要原因為：(i)中國土地增值稅增加人民幣10.5百萬元；及(ii)中國企業所得稅開支(不含遞延所得稅)增加人民幣18.7百萬元。

### 報告期間利潤

由於上述原因，於報告期間內，本集團期間利潤為人民幣2.1百萬元，較2024年同期減少人民幣1.1百萬元。

## 財務狀況

### 開發中物業

本集團的開發中物業的賬面值由2024年12月31日的人民幣1,948.2百萬元增加人民幣243.1百萬元至2025年6月30日的人民幣2,191.3百萬元。

### 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2024年12月31日的人民幣4,844.6百萬元減少人民幣170.2百萬元至2025年6月30日的人民幣4,674.4百萬元，主要由於本集團本報告期間項目竣工備案轉入的金額小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2024年12月31日的人民幣3,583.9百萬元減少人民幣396.4百萬元，至2025年6月30日的人民幣3,187.5百萬元，主要是本期收回前期應收賬款。

### 貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項自2024年12月31日的人民幣3,681.6百萬元減少人民幣889.1百萬元，至2025年6月30日的人民幣2,792.5百萬元，主要因為本集團2025年上半年嚴格按照去化進度控制工程建設進度，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。

於報告期間，本集團經營活動現金淨流出為人民幣145.5百萬元，主要是新增土地儲備及項目建設支出。

於報告期間，本集團融資活動的現金淨流出為人民幣75.0百萬元，主要是用於償還銀行及其他借款。

### 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2024年12月31日的1.28增加至2025年6月30日的1.62，主要是由於本報告期間本集團流動負債下降幅度大於流動資產下降幅度。

#### 淨資本負債比率

本集團的淨資本負債比率，即淨負債（總借款減去不包含建設預售物業監察賬戶的現金總額）除以淨負債及總權益之和，由2024年12月31日的42.9%增長至2025年6月30日的45.9%。該比率仍在風險可控範圍。

#### 債項

本集團尚未償還債項總額由2024年12月31日的人民幣7,498.0百萬元增加人民幣497.4百萬元至2025年6月30日的人民幣7,995.4百萬元。

#### 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2024年12月31日及2025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1,150.9百萬元及人民幣1,038.3百萬元。



### 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以及現金及現金等價物。本集團的流動資產總值於2025年6月30日約人民幣12,276.7百萬元，於2024年12月31日則為人民幣12,640.0百萬元。於2024年12月31日及2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物總額分別約人民幣1,619.6百萬元及人民幣1,457.9百萬元。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以及銀行貸款及其他借款所得的現金為其開支撥款。

本集團的流動負債主要包括貿易及其他應付款項、銀行及其他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2025年6月30日約人民幣7,567.0百萬元，於2024年12月31日則為人民幣9,885.8百萬元。

於2025年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣4,709.7百萬元，於2024年12月31日則為人民幣2,754.2百萬元。本集團的流動資產淨值增加，主要由於本報告期間一年內到期的非流動借款金額減少，導致流動負債減少。

### 資本開支及資本承擔

於報告期間內，本集團的資本開支為人民幣21.0百萬元。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2025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2,633.5百萬元。

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2025年6月30日，本集團聘有8,509名全職僱員。於報告期間內，本集團的員工成本約為人民幣420.6百萬元，相比去年同期增加人民幣8.1百萬元。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，劃分為新員工培訓、校招「光谷之星」培訓、崗位培訓、專題培訓、關鍵幹部培訓、外部培訓和OVU學雲培訓七大類別。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。我們還建立了內部線上學習平台OVU學雲，促使工作經驗知識化、經驗知識集團共用化，提供充分的內外部學習資源，助力綜合性經營人才的培養。

### 資產抵押

於2025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6,289.9百萬元的資產抵押，其中包括投資物業、開發中物業、持有待售竣工物業及物業及廠房及設備。

### 市場風險

本集團在日常業務過程中承受市場風險，主要為流動資金、利率、外匯及信貸風險。

### 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2025年6月30日的尚未償還金額為人民幣7,995.4百萬元。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、存款及借款均以人民幣計值。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。本集團於報告期間內並無錄得任何重大壞賬虧損。

董事會欣然提呈其報告及本集團截至2025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，於2025年6月，本公司在聯交所購回共17,348,000股股份，每股最高購買價為0.233港元，每股最低購買價為0.195港元，總代價（不包括手續費及印花稅等）為3,870,640港元。於2025年6月30日，該17,348,000股股份暫未註銷。

回購詳情如下：

| 月份      | 回購股份數目     | 每股購買價       |             | 總代價<br>(港元) |
|---------|------------|-------------|-------------|-------------|
|         |            | 最高價<br>(港元) | 最低價<br>(港元) |             |
| 2025年6月 | 17,348,000 | 0.233       | 0.195       | 3,870,640   |
| 合計      | 17,348,000 | 0.233       | 0.195       | 3,870,640   |

除上文所披露者外，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（不論是否包括庫存股份（定義見上市規則）（如有）），截至2025年6月30日，本公司概無持有庫存股份（其並不包括本公司委任的受託人為股份獎勵計劃而購買的本公司股份）。

2025年7月及9月，該公司於聯交所共回購60,512,000股股份，每股最高回購價0.265港元，最低回購價0.242港元，總代價（不含手續費及印花稅等）約為15,395,472港元。於2025年9月5日，本公司註銷於2025年6月13日至2025年7月24日期間回購的合共70,148,000股股份。於2025年9月11日（即本中期報告刊發前最後實際可行日期），於2025年9月回購的7,712,000股股份並未註銷。



## 董事

於報告期及直至本中期報告日期的董事為：

### 非執行董事

劉波女士(董事長)

張傑先生

胡斌先生

曾玉梅女士

臧塞軍先生

### 獨立非執行董事

齊民先生

邱洪生先生

齊良先生

### 執行董事

黃立平先生(總裁)

## 董事資料更改

自刊發本公司截至2024年12月31日止年度報告以來，根據上市規則第13.51B(1)條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歲子女通過購買股份或本公司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2025年6月30日，董事及本公司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C3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 <sup>(1)</sup>        | 概約持股百分比 <sup>(2)</sup> |
|-------|---------|------------------------------|------------------------|
| 黃立平先生 | 受控制法團權益 | 1,904,188,000 <sup>(3)</sup> | 25.35%                 |
| 胡斌先生  | 實益持有人   | 70,320,000                   | 0.94%                  |

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2025年6月30日發行的股份總數7,512,324,000計算。
- (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1,784,188,000股股份及Lidao BVI所持有的120,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2025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2025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（並非董事或本公司最高行政人員）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    | 所持股份數目 <sup>(1)</sup>        | 概約持股百分比 <sup>(2)</sup> |
|-------------|---------|------------------------------|------------------------|
| 中電國際信息服務    | 實益持有人   | 2,550,000,000                | 33.94%                 |
| 中國電子        | 受控制法團權益 | 2,550,000,000 <sup>(3)</sup> | 33.94%                 |
| AAA Finance | 實益持有人   | 1,784,188,000 <sup>(4)</sup> | 23.75%                 |
| 科投香港        | 實益持有人   | 479,910,000                  | 6.39%                  |
| 湖北省科投       | 受控制法團權益 | 479,910,000 <sup>(5)</sup>   | 6.39%                  |

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2025年6月30日發行的股份總數7,512,324,000計算。
- (3) 該等股份由中電國際信息服務持有。中電國際信息服務為中國電子有限公司（其由中國電子擁有81.66%權益）的全資附屬公司，所以中國電子於證券及期貨條例下被視為於中電國際信息服務持有的所有股份中擁有權益。
- (4) AAA Finance為本公司執行董事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。
- (5) 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。

除上文所披露者外，於2025年6月30日，概無任何人士（並非董事或本公司最高行政人員）知會本公司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。

## 重大收購事宜

截至2025年6月30日止六個月，本集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購。

## 重大出售事宜

截至2025年6月30日止六個月，本集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大出售。

## 企業管治

本公司認為，維持高水準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C1所載之企業管治守則（「**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C3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。

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2025年6月30日，本集團在中國內地及香港合共有8,509名僱員。於截至2025年6月30日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣420.6百萬元。

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。

## 股份獎勵計劃

於2016年12月22日，本公司採納一項股份獎勵計劃，據此，本公司可向經甄選參與者（即本集團任何成員公司之董事、高級職員及／或僱員（不論全職或兼職））授出現有股份。採納股份獎勵計劃旨在認可若干董事、高級職員及／或僱員之貢獻，並向彼等提供獎勵以挽留彼等為本集團之持續營運及發展作貢獻，以及為本集團之進一步發展吸引合適員工。概不會根據股份獎勵計劃授出新股份。

董事會於2021年12月14日決議將該股份獎勵計劃續期五年，股份獎勵計劃將於2026年12月21日屆滿。有關股份獎勵計劃之詳情載於本公司日期為2016年12月22日及2021年12月14日之公告。

於2016年，本公司就股份獎勵計劃委任之受託人根據股份獎勵計劃以122,928,380港元（等值於人民幣110,105,000元）之總代價購買合共152,998,000股股份。截至2025年6月30日，概無授出該152,998,000股股份（佔本公司已發行股份約2%）。根據股份獎勵計劃可供發行的股份總數為152,998,000股，佔2025年1月1日及2025年6月30日本公司已發行股份約2%。根據該計劃，每年可向經甄選參與者獎授之最高股份數目不得超過本公司不時已發行股本之百分之二（2%）（不包括已歸屬於相關經甄選參與者之股份）。薪酬委員會可單獨及全權酌情於其認為適當之情況下於獎勵股份可予歸屬前施加任何條件（包括但不限於歸屬期間及／或表現目標、向本公司支付若干購買價及經甄選參與者將須達成的其他標準（如有））。由於2016年12月22日至2025年6月30日尚未授予獎勵，因此尚未確定相關的歸屬期間、購買價格（及其付款期限和釐定依據）。

### 審核委員會審閱中期業績及報告

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、截至2025年6月30日止六個月之未經審核中期業績以及本中期報告。

代表董事會  
中電光谷聯合控股有限公司  
董事長  
劉波

中國，武漢  
2025年8月26日



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的有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第36頁至第79頁的中電光谷聯合控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)未經審核簡明中期合併財務報表，包括於2025年6月30日的未經審核簡明合併財務狀況表與截至該日止六個月期間的未經審核簡明合併損益表、未經審核簡明合併全面收益表、未經審核簡明合併權益變動表和未經審核簡明合併現金流量表以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及由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第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號擬備及列報該等未經審核簡明中期合併財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等未經審核簡明中期合併財務報表作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據國際會計準則理事會所頒佈的國際審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程式。審閱的範圍遠較根據國際審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信 貴集團的未經審核簡明中期合併財務報表未有在各重大方面根據國際會計準則第34號擬備。

大信國際(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港九龍

尖沙嘴

柯士甸道29號

11樓

1101室

2025年8月26日

鍾偉全

執業證書編號：P05444

## 未經審核簡明合併損益表

未經審核  
截至6月30日止六個月

|                        | 附註    | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|------------------------|-------|----------------|----------------|
| 收益                     | 7     | 1,470,685      | 1,459,162      |
| 銷售及提供服務成本              |       | (1,103,562)    | (1,096,065)    |
| 毛利                     |       | 367,123        | 363,097        |
| 其他收入                   | 8     | 65,337         | 32,273         |
| 其他收益，淨額                | 9(a)  | 3,978          | 7,569          |
| 銷售及分銷開支                |       | (70,598)       | (69,151)       |
| 行政開支                   |       | (157,742)      | (161,451)      |
| 其他開支                   |       | (1,087)        | (777)          |
| 財務及合約資產減值虧損撥回／(減值虧損)淨額 | 9(b)  | 48,098         | (57,671)       |
| 投資物業公允價值變動前之經營利潤       |       | 255,109        | 113,889        |
| 投資物業公允價值(虧損)／收益        | 15    | (3,543)        | 13,781         |
| 投資物業公允價值變動後之經營利潤       |       | 251,566        | 127,670        |
| 財務收入                   | 10(a) | 25,297         | 32,105         |
| 財務成本                   | 10(a) | (181,509)      | (174,472)      |
| 財務成本淨額                 |       | (156,212)      | (142,367)      |
| 分佔聯營公司(虧損)／利潤          | 16    | (11,644)       | 42,326         |
| 分佔合營企業(虧損)／利潤          | 17    | (11,471)       | 7,719          |
| 除所得稅前利潤                | 10    | 72,239         | 35,348         |
| 所得稅開支                  | 11    | (70,130)       | (32,146)       |
| 期間利潤                   |       | 2,109          | 3,202          |
| 以下各方應佔利潤：              |       |                |                |
| — 本公司擁有人               |       | 1,771          | 17,614         |
| — 非控股權益                |       | 338            | (14,412)       |
| 期間利潤                   |       | 2,109          | 3,202          |
| 每股基本及攤薄盈利(人民幣分)        | 13    | 0.02           | 0.24           |

上述未經審核簡明合併損益表應與隨附附註一併閱讀。

# 未經審核簡明合併全面收益表



未經審核  
截至6月30日止六個月

|                               | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| 期間利潤                          | 2,109          | 3,202          |
| 其他全面收益／(虧損)                   |                |                |
| 將會重新分類至損益的項目                  |                |                |
| — 匯兌差額                        | 212            | (2,481)        |
| — 現金流套期虧損                     | —              | (1,871)        |
| 將不會重新分類至損益的項目                 |                |                |
| — 透過其他全面收益按公允價值計量之權益投資之公允價值變動 | 377            | (584)          |
| — 與該等項目有關的所得稅                 | (94)           | 146            |
| 期間其他全面收益／(虧損)，除稅後             | 495            | (4,790)        |
| 期間全面收益／(虧損)總額                 | 2,604          | (1,588)        |
| 以下各方應佔：                       |                |                |
| — 本公司擁有人                      | 2,266          | 12,824         |
| — 非控股權益                       | 338            | (14,412)       |
| 期間全面收益／(虧損)總額                 | 2,604          | (1,588)        |

上述未經審核簡明合併全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

## 未經審核簡明合併財務狀況表

|                      | 附註   | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------------------|------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>         |      |                                    |                                    |
| 物業、廠房及設備             | 14   | 562,905                            | 578,776                            |
| 使用權資產                |      | 66,530                             | 69,543                             |
| 投資物業                 | 15   | 7,641,402                          | 7,448,361                          |
| 無形資產                 |      | 48,970                             | 55,842                             |
| 於聯營公司之投資             | 16   | 843,089                            | 853,810                            |
| 於合營企業之投資             | 17   | 460,375                            | 471,972                            |
| 透過損益按公允價值計量之財務資產     | 6(a) | 835,329                            | 844,192                            |
| 透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產 | 6(a) | 19,892                             | 19,515                             |
| 貿易及其他應收款項及預付款項       | 21   | 91,233                             | 228,291                            |
| 遞延所得稅資產              |      | 208,493                            | 131,609                            |
|                      |      | <b>10,778,218</b>                  | 10,701,911                         |
| <b>流動資產</b>          |      |                                    |                                    |
| 開發中物業                | 18   | 2,191,276                          | 1,948,162                          |
| 持有待售竣工物業             | 19   | 4,674,395                          | 4,844,562                          |
| 存貨                   | 20   | 70,237                             | 71,194                             |
| 貿易及其他應收款項及預付款項       | 21   | 3,096,264                          | 3,355,563                          |
| 預付所得稅                |      | 135,795                            | 135,795                            |
| 合約資產                 | 24   | 393,170                            | 421,836                            |
| 原到期日超過三個月之銀行存款       |      | 32,760                             | 25,426                             |
| 受限制現金                | 22   | 224,916                            | 217,883                            |
| 現金及現金等價物             | 23   | 1,457,930                          | 1,619,595                          |
|                      |      | <b>12,276,743</b>                  | 12,640,016                         |
| <b>資產總值</b>          |      | <b>23,054,961</b>                  | 23,341,927                         |
| <b>流動負債</b>          |      |                                    |                                    |
| 合約負債                 | 24   | 535,162                            | 456,197                            |
| 貿易及其他應付款項            | 25   | 2,792,464                          | 3,681,603                          |
| 銀行及其他借款              | 26   | 3,537,954                          | 4,853,445                          |
| 租賃負債                 |      | 96,196                             | 81,600                             |
| 即期所得稅負債              |      | 556,150                            | 758,559                            |
| 遞延收益之流動部份            |      | 49,077                             | 54,431                             |
|                      |      | <b>7,567,003</b>                   | 9,885,835                          |
| <b>流動資產淨值</b>        |      | <b>4,709,740</b>                   | 2,754,181                          |
| <b>資產總值減流動負債</b>     |      | <b>15,487,958</b>                  | 13,456,092                         |

# 未經審核簡明合併財務狀況表（續）



|                   | 附註 | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------------------|----|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>非流動負債</b>      |    |                                    |                                    |
| 銀行及其他借款           | 26 | <b>4,457,429</b>                   | 2,644,556                          |
| 租賃負債              |    | <b>1,153,802</b>                   | 955,045                            |
| 遞延所得稅負債           |    | <b>554,338</b>                     | 494,891                            |
| 遞延收益之非流動部分        |    | <b>441,695</b>                     | 489,875                            |
|                   |    | <b>6,607,264</b>                   | 4,584,367                          |
| <b>負債總額</b>       |    | <b>14,174,267</b>                  | 14,470,202                         |
| <b>資產淨值</b>       |    | <b>8,880,694</b>                   | 8,871,725                          |
| <b>權益</b>         |    |                                    |                                    |
| 股本                | 27 | <b>617,407</b>                     | 617,407                            |
| 庫存股               | 27 | <b>(124,632)</b>                   | (121,056)                          |
| 儲備                |    | <b>2,695,898</b>                   | 2,695,403                          |
| 保留盈利              |    | <b>4,797,323</b>                   | 4,795,238                          |
| 本公司擁有人應佔權益總額      |    | <b>7,985,996</b>                   | 7,986,992                          |
| 非控股權益             |    | <b>894,698</b>                     | 884,733                            |
| <b>權益總額</b>       |    | <b>8,880,694</b>                   | 8,871,725                          |
| <b>權益總額及非流動負債</b> |    | <b>15,487,958</b>                  | 13,456,092                         |

上述未經審核簡明合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

董事會於2025年8月26日批准第36頁至第79頁的未經審核簡明中期合併財務報表，並由以下董事代表董事會簽署。

黃立平  
董事

胡斌  
董事

## 未經審核簡明合併權益變動表

| 附註                          | 本公司擁有人應佔 |           |           |          |        |         |         |           |           |           |         |           |
|-----------------------------|----------|-----------|-----------|----------|--------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|
|                             | 物業重      |           |           |          |        |         |         |           |           | 非控股       |         |           |
|                             | 股本       | 庫存股       | 股份溢價      | 匯兌儲備     | 估儲備    | 法定儲備    | 其他儲備    | 儲備總額      | 保留盈利      | 總計        | 權益      | 總權益       |
|                             | 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   | 人民幣千元     |
| 於2025年1月1日之結餘               | 617,407  | (121,056) | 1,208,360 | (11,019) | 49,772 | 901,487 | 546,803 | 2,695,403 | 4,795,238 | 7,986,992 | 884,733 | 8,871,725 |
| 期間利潤                        | -        | -         | -         | -        | -      | -       | -       | -         | 1,771     | 1,771     | 338     | 2,109     |
| 其他全面收益，<br>扣除稅項             | -        | -         | -         | -        | -      | -       | 283     | 283       | -         | 283       | -       | 283       |
| 匯兌差額                        | -        | -         | -         | 212      | -      | -       | -       | 212       | -         | 212       | -       | 212       |
| 期間之全面收益總額                   | -        | -         | -         | 212      | -      | -       | 283     | 495       | 1,771     | 2,266     | 338     | 2,604     |
| 與擁有人進行交易，<br>直接於權益確認        |          |           |           |          |        |         |         |           |           |           |         |           |
| 非控股股東注資                     | -        | -         | -         | -        | -      | -       | -       | -         | -         | -         | 9,627   | 9,627     |
| 購回股份                        | -        | (3,576)   | -         | -        | -      | -       | -       | -         | -         | (3,576)   | -       | (3,576)   |
| 註銷附屬公司                      | -        | -         | -         | -        | -      | -       | -       | -         | 314       | 314       | -       | 314       |
| 與擁有人進行之交易<br>總額，直接於權益<br>確認 | -        | (3,576)   | -         | -        | -      | -       | -       | -         | 314       | (3,262)   | 9,627   | 6,365     |
| 於2025年6月30日之結餘              | 617,407  | (124,632) | 1,208,360 | (10,807) | 49,772 | 901,487 | 547,086 | 2,695,898 | 4,797,323 | 7,985,996 | 894,698 | 8,880,694 |

# 未經審核簡明合併權益變動表（續）

|                             | 本公司擁有人應佔 |           |           |          |        |         |         |           |           |           | 非控股      |           |
|-----------------------------|----------|-----------|-----------|----------|--------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
|                             | 股本       | 庫存股       | 股份溢價      | 匯兌儲備     | 物業重估儲備 | 法定儲備    | 其他儲備    | 儲備總額      | 保留盈利      | 總計        | 權益       | 總權益       |
|                             | 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     | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元    | 人民幣千元     |
| 於2024年1月1日之結餘               | 623,048  | (141,766) | 1,396,302 | (14,151) | 49,772 | 796,887 | 551,664 | 2,780,474 | 4,804,090 | 8,065,846 | 830,910  | 8,896,756 |
| 期間利潤                        | -        | -         | -         | -        | -      | -       | -       | -         | 17,614    | 17,614    | (14,412) | 3,202     |
| 其他全面虧損，<br>扣除稅項             | -        | -         | -         | -        | -      | -       | (2,309) | (2,309)   | -         | (2,309)   | -        | (2,309)   |
| 匯兌差額                        | -        | -         | -         | (2,481)  | -      | -       | -       | (2,481)   | -         | (2,481)   | -        | (2,481)   |
| 期間之全面虧損總額                   | -        | -         | -         | (2,481)  | -      | -       | (2,309) | (4,790)   | 17,614    | 12,824    | (14,412) | (1,588)   |
| 與擁有人進行交易，<br>直接於權益確認        |          |           |           |          |        |         |         |           |           |           |          |           |
| 非控股股東注資                     | -        | -         | -         | -        | -      | -       | -       | -         | -         | -         | 39,200   | 39,200    |
| 業務合併產生的<br>非控股權益            | -        | -         | -         | -        | -      | -       | -       | -         | -         | -         | 1,345    | 1,345     |
| 股息                          | -        | -         | (171,055) | -        | -      | -       | -       | (171,055) | -         | (171,055) | (800)    | (171,855) |
| 註銷股份                        | (5,641)  | 22,249    | (16,608)  | -        | -      | -       | -       | (16,608)  | -         | -         | -        | -         |
| 購回股份                        | 27       | (1,539)   | -         | -        | -      | -       | -       | -         | -         | (1,539)   | -        | (1,539)   |
| 出售附屬公司                      | -        | -         | -         | -        | -      | -       | -       | -         | -         | -         | 359      | 359       |
| 與擁有人進行之交易<br>總額，直接於權益<br>確認 | (5,641)  | 20,710    | (187,663) | -        | -      | -       | -       | (187,663) | -         | (172,594) | 40,104   | (132,490) |
| 於2024年6月30日之結餘              | 617,407  | (121,056) | 1,208,639 | (16,632) | 49,772 | 796,887 | 549,355 | 2,588,021 | 4,821,704 | 7,906,076 | 856,602  | 8,762,678 |

上述未經審核簡明合併權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

## 未經審核簡明合併現金流量表

未經審核  
截至6月30日止六個月

|                            | 附註 | 2025年<br>人民幣千元   | 2024年<br>人民幣千元 |
|----------------------------|----|------------------|----------------|
| <b>經營所得現金流量</b>            |    |                  |                |
| 經營所得／(所用)現金                |    | 144,544          | (187,571)      |
| 已付所得稅                      |    | (290,070)        | (144,792)      |
| <b>經營活動所用現金流量</b>          |    | <b>(145,526)</b> | (332,363)      |
| <b>投資活動所得現金流量</b>          |    |                  |                |
| 收購附屬公司，扣除所收取現金             |    | 251              | 2,933          |
| 於聯營公司之投資                   | 16 | (12,170)         | (36,765)       |
| 於合營企業之投資                   | 17 | (2,762)          | (6,600)        |
| 購買物業、廠房及設備                 |    | (19,934)         | (22,517)       |
| 出售物業、廠房及設備所得款項             |    | —                | 68             |
| 購買無形資產                     |    | (1,064)          | (603)          |
| 出售投資物業所得款項                 |    | 37,794           | 55,060         |
| 出售透過損益按公允價值計量之財務資產所得款項     |    | —                | 181            |
| 出售聯營公司投資所得款項               |    | 11,247           | 1,520          |
| 出售附屬公司的現金流入／(流出)淨額，扣除所收取現金 |    | 2,685            | (792)          |
| 購買透過損益按公允價值計量之財務資產         |    | —                | (10,000)       |
| 原到期日超過三個月的銀行存款(增加)／減少      |    | (7,334)          | 3,186          |
| 給予關聯方及第三方之貸款               |    | —                | (71,298)       |
| 關聯方及第三方所償還貸款               |    | 44,178           | 74,277         |
| 已收利息                       |    | 5,266            | 6,956          |
| 已收取聯營公司股息                  |    | —                | 1,089          |
| 已收合營企業股息                   |    | 2,888            | —              |
| 向第三方還款                     |    | (2,410)          | —              |
| <b>投資活動所得／(所用)現金流量</b>     |    | <b>58,635</b>    | (3,305)        |

# 未經審核簡明合併現金流量表（續）



未經審核  
截至6月30日止六個月

|                          | 附註 | 2025年<br>人民幣千元     | 2024年<br>人民幣千元 |
|--------------------------|----|--------------------|----------------|
| <b>融資活動所得現金流量</b>        |    |                    |                |
| 銀行及其他借款所得款項              |    | <b>2,910,920</b>   | 2,810,483      |
| 償還銀行及其他借款                |    | <b>(2,819,624)</b> | (2,049,776)    |
| 受限制現金增加                  | 22 | <b>(7,033)</b>     | (165,953)      |
| 已付利息                     |    | <b>(134,293)</b>   | (174,363)      |
| 支付予非控股權益的股息              |    | –                  | (800)          |
| 非控股權益注資                  |    | <b>9,627</b>       | 39,200         |
| 租賃付款的本金部分                |    | <b>(31,007)</b>    | (48,057)       |
| 購回股份                     |    | <b>(3,576)</b>     | (1,539)        |
| <b>融資活動(所用)/所得現金流量</b>   |    | <b>(74,986)</b>    | 409,195        |
| <b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b> |    | <b>(161,877)</b>   | 73,527         |
| 於期初之現金及現金等價物             |    | <b>1,619,595</b>   | 1,889,193      |
| 匯率變動的影響                  |    | <b>212</b>         | 12             |
| <b>於期末之現金及現金等價物</b>      |    | <b>1,457,930</b>   | 1,962,732      |

上述未經審核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」)主要從事園區運營服務、園區開發服務及產業投資。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Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司的普通股已在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，該等未經審核簡明中期合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

該等未經審核簡明中期合併財務報表已於2025年8月26日獲批准刊發，並已獲審閱，惟未獲審核。

## 2 編製基準

該等未經審核簡明中期合併財務報表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」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄D2之適用披露規定而編製。未經審核簡明中期合併財務報表不包括並無載有須於財務報表內載列的全部資料，並應與根據國際財務報告會計準則(「國際財務報告準則」)(包括所有國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋)編製的本集團截至2024年12月31日止年度之年度合併財務報表一併閱讀。

### 持續經營基準

於2025年6月30日，本集團有一筆銀團貸款(2024年12月31日：兩筆銀團貸款)(「銀團貸款」)合共人民幣802,050,000元(2024年12月31日：人民幣1,013,574,000元)未能符合其中一項財務契諾(有關截至2025年6月30日止六個月合併EBITDA與合併利息支出淨額比率的規定)，將導致銀團貸款在銀行要求時須即時償還。此外，本集團於2025年6月30日有若干總金額為人民幣1,455,822,000元(2024年12月31日：人民幣1,345,475,000元)的銀行及其他借款(「附帶交叉違約條件的借款」)因違反銀團貸款的財務契諾而附帶交叉違約條件。



## 2 編製基準(續)

### 持續經營基準(續)

截至2025年6月30日，本集團並未自貸款人取得遵守上述銀團貸款的相關財務契諾或附帶交叉違約條件的借款的交叉違約要求的豁免。因此，銀團貸款的非流動部分為人民幣761,947,000元(2024年12月31日：人民幣230,000,000元)及附帶交叉違約條件的借款的非流動部分(原定合約償還日期超過2026年6月30日(2024年12月31日：超過2025年12月31日))為人民幣433,269,000元(2024年12月31日：人民幣437,883,000元)。

上述所有情況表明存在重大不確定性，可能會對本集團的持續經營能力構成重大疑問。

鑑於上述情況，本公司董事(「董事」)在評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現，以及其可用的融資來源。本公司已採取以下計劃及措施，以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況：

- 本集團正在與貸款人磋商以獲取上述銀團貸款的書面豁免，豁免遵守相關財務契諾的規定；
- 本集團正在與貸款人磋商以獲取書面豁免，豁免遵守貸款人就附帶交叉違約條件的借款金額為人民幣650,471,000元，所提供的交叉違約條件的規定；
- 就附帶交叉違約條件的借款的餘下部分，本公司管理層與銀行商討後，進一步了解到倘上述銀團貸款可取得豁免，銀行實際上可酌情不將該等借款視為觸發交叉違約條件。因此，儘管本集團並無取得書面豁免，董事相信該等借款人民幣805,351,000元(2024年12月31日：人民幣837,630,000元)的還款時間將與原定還款期相同；
- 本集團將繼續監察其遵守銀團貸款及其他銀行及其他借款的契諾規定的情況。本集團將繼續致力嚴格監控所有借款的財務契諾遵守情況。如發生潛在違約情況，管理層將主動與貸款人重新協商條款或尋求豁免以減低風險，並有信心此等努力將會成功；

## 2 編製基準（續）

### 持續經營基準（續）

- 於2025年6月30日，本集團未動用的未承諾項目貸款融資及一般融資為人民幣3,830,469,000元（2024年12月31日：人民幣3,352,169,000元）。本集團將繼續與貸款人合作，以延長該等融資及取得新融資，為本集團的項目相關付款或其他營運開支提供充足資金。董事認為，該等融資將於到期時成功續期；
- 本集團將繼續實施計劃及措施，以加快銷售持有待售竣工物業，及盡快收取尚未償還的銷售所得款項；及
- 本集團亦將繼續尋求其他替代融資及借款，以償還現有財務義務及為未來經營開支提供資金。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，涵蓋自2025年6月30日起不少於十二個月期間。董事認為，鑑於上文所述，並考慮到本集團營運所產生的預期現金流量以及上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金履行自2025年6月30日起未來十二個月到期的財務義務。

因此，董事認為按持續經營基準編製未經審核簡明中期合併財務報表為恰當。儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於以下因素：

- 相關銀行在考慮其在交叉違約條件下的權利時，將行使其酌情權，允許相關附帶交叉違約條件的借款可繼續按照原定還款期限；
- 本集團持續遵守銀團貸款及其他銀行及其他借款的現有條款及條件，並於有需要時成功與貸款人磋商，以取得豁免或修訂借款的條款及條件以持續遵守有關條款及條件（如適用），使本集團可繼續使用現有借款及融資，並根據協定的還款時間表償還；



## 2 編製基準(續)

### 持續經營基準(續)

- 當其銀行融資及其銀行借款到期時，成功及時延長及重續，以及從金融機構取得新融資。本集團能否取得該等融資取決於(1)現有借款的貸款人是否同意該等延期或重續的條款及條件；及(2)本集團能否持續遵守其銀行借款的相關條款及條件；
- 成功實施計劃及措施以加快銷售持有待售竣工物業，以及及時收取相關銷售所得款項；及
- 能否在有需要時成功取得上述以外的其他額外融資渠道。

倘本集團無法持續經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的進一步負債作出撥備，並將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。此等調整的影響並未反映在這些未經審核簡明中期合併財務報表中。

## 3 重大會計政策資料

未經審核簡明中期合併財務報表按歷史成本基準編製，惟按公允價值計量的若干金融工具(倘適用)除外。

除應用國際會計準則理事會頒佈於2025年1月1日或之後開始的會計期間生效的國際財務報告準則之修訂外，截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明中期合併財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至2024年12月31日止年度的合併財務報表所呈列者一致。

## 4. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

### (a) 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

於截至2025年6月30日止六個月期間，本集團已首次應用國際會計準則理事會頒佈的下列經修訂國際財務報告準則，該等修訂本於2025年1月1日或之後開始之年度期間就編製本集團之未經審核簡明中期合併財務報表強制生效：

國際會計準則第21號(修訂本)

缺乏可兌換性

於截至2025年6月30日止六個月應用國際財務報告準則之修訂本對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等未經審核簡明中期合併財務報表所載的披露事項並無重大影響。

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本會計期間並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)

金融工具的分類與計量(修訂本)<sup>1</sup>

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)

涉及依賴自然電力的合約<sup>1</sup>

2024年國際財務報告準則的年度改進

國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號(修訂本)<sup>1</sup>

國際財務報告準則第18號及其他國際財務報告準則後續修訂本

財務報表之呈列及披露<sup>2</sup>

國際財務報告準則第19號及後續修訂本

不具公共問責性的附屬公司：披露<sup>2</sup>

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注資<sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2026年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>2</sup> 於2027年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>3</sup> 於將釐定日期或之後開始的會計期間生效

國際財務報告準則第18號及其他國際財務報告準則後續修訂本於2027年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提前應用。預期應用新訂準則將影響合併損益表的呈列及未來合併財務報表的披露。董事正在評估對來年合併財務報表的詳細影響。

除上述者外，董事預期應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則於可預見之未來將不會對合併財務報表產生重大影響。



## 5 判斷及估計

於編製未經審核簡明中期合併財務報表時，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。

於編製該等未經審核簡明中期合併財務報表時，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2024年12月31日止年度之合併財務報表所用者相同。

## 6 財務工具之公允價值計量

下表呈列在報告期末本集團金融工具按經常性基準計量的公允價值，按照國際財務報告準則第13號「公允價值計量」的公允價值等級制度分為三個層級。公允價值計量獲分類的層級乃參考估值技術中所用的輸入數據的可觀察性及重要性而定，詳情如下：

- 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）。

本集團擁有一支由財務經理領導之企業財務團隊，負責就被歸類為公允價值層級第三級的金融工具進行估值。該團隊直接向財務總監及審核委員會報告。載有公允價值計量變動分析之估值乃由團隊於各中期及年度報告日期編製，並由財務總監審閱及批准。團隊就估值程序及結果每年與財務總監及審核委員會進行兩次討論，以與報告日期保持一致。於估計公允價值時，本集團使用可得市場可觀察數據。對於公允價值層級第三級下具有重大結餘和重大不可觀察輸入數據的工具，本集團每年聘請第三方合資格估值師進行估值。企業財務團隊與合資格外部估值師緊密合作，以建立適當的估值技術及模型輸入。財務總監每半年向本公司董事匯報企業財務團隊的發現，以解釋公允價值波動的原因。

## 6 財務工具之公允價值計量（續）

### (a) 公允價值層級

下表呈列本集團於2025年6月30日按公允價值計量之財務資產（未經審核）：

|                          | 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<br>財務資產     |              |              |              |             |
| — 非上市權益投資                | —            | —            | 835,329      | 835,329     |
| 透過其他全面收益按公允價值<br>計量之財務資產 |              |              |              |             |
| — 非上市權益投資                | —            | —            | 19,892       | 19,892      |

下表呈列本集團於2024年12月31日按公允價值計量之財務資產（經審核）：

|                          | 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<br>財務資產     |              |              |              |             |
| — 非上市權益投資                | —            | —            | 844,192      | 844,192     |
| 透過其他全面收益按公允價值<br>計量之財務資產 |              |              |              |             |
| — 非上市權益投資                | —            | —            | 19,515       | 19,515      |



## 6 財務工具之公允價值計量(續)

### (b) 公允價值層級第三級公允價值計量中使用的估值技術和輸入數據

| 描述      | 估值技術 | 重大不可觀察<br>輸入數據                 | 範圍                                           | 公允價值對輸入數據之<br>敏感度      |
|---------|------|--------------------------------|----------------------------------------------|------------------------|
| 非上市權益投資 | 市場法  | 市銷率(「市銷率」)                     | 1.53至5.49<br>(2024年12月31日：<br>8.6至8.9)       | 市銷率越高，公允價值越高           |
|         |      | 市淨率(「市淨率」)                     | 2.35至5.39<br>(2024年12月31日：<br>1.2至5.4)       | 市淨率越高，公允價值越高           |
|         |      | 企業價值對銷售比率<br>(「企業價值對銷售比<br>率」) | 19.3<br>(2024年12月31日：<br>19.3)               | 企業價值對銷售比率越高，<br>公允價值越高 |
|         |      | 缺乏市場流通性折讓<br>(「缺乏市場流通性折<br>讓」) | 13.3%至33.5%<br>(2024年12月31日：<br>13.3%至33.5%) | 缺乏市場流通性折讓越高，<br>公允價值越低 |

附註：

- (a) 倘市銷率增加或減少5%，而所有其他變數維持不變，則截至2025年6月30日止六個月，非上市權益投資的公允價值變動將增加或減少約人民幣1,030,000元。

倘缺乏市場流通性折讓增加或減少5%，而所有其他變數維持不變，則截至2025年6月30日止六個月，非上市權益投資的公允價值變動將減少或增加約人民幣158,000元。

- (b) 倘市淨率增加或減少5%，而所有其他變數維持不變，則截至2025年6月30日止六個月，非上市權益投資的公允價值變動將增加或減少約人民幣998,000元。

倘缺乏市場流通性折讓增加或減少5%，而所有其他變數維持不變，則截至2025年6月30日止六個月，非上市權益投資的公允價值變動將減少或增加約人民幣154,000元。

- (c) 倘企業價值對銷售比率增加或減少5%，而所有其他變數維持不變，則截至2025年6月30日止六個月，非上市權益投資的公允價值變動將增加或減少約人民幣19,600,000元。

倘缺乏市場流通性折讓增加或減少5%，而所有其他變數維持不變，則截至2025年6月30日止六個月，非上市權益投資的公允價值變動將減少或增加約人民幣5,210,000元。

於2025年6月30日及2024年12月31日，估值技術並無變動。

本集團之政策是於事件發生或情況改變以致公允價值於不同層級之間轉撥當日確認有關轉撥。截至2025年6月30日止六個月，概無公允價值層級之轉撥。

## 6 財務工具之公允價值計量（續）

### (c) 第三級公允價值計量對賬

下表呈列截至2025年及2024年6月30日止六個月的第三級工具變動：

|                         | 未經審核<br>截至6月30日止六個月 |                |
|-------------------------|---------------------|----------------|
|                         | 2025年<br>人民幣千元      | 2024年<br>人民幣千元 |
| <b>透過損益按公允價值計量之財務資產</b> |                     |                |
| 於1月1日之期初結餘              | 844,192             | 817,449        |
| 公允價值變動                  | (8,863)             | (541)          |
| 出售                      | —                   | (181)          |
| 於6月30日之期末結餘             | 835,329             | 816,727        |
| 期內計入「其他收益，淨額」的已確認虧損     | (8,863)             | (541)          |

|                             | 未經審核<br>截至6月30日止六個月 |                |
|-----------------------------|---------------------|----------------|
|                             | 2025年<br>人民幣千元      | 2024年<br>人民幣千元 |
| <b>透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產</b> |                     |                |
| 於1月1日之期初結餘                  | 19,515              | 18,151         |
| 公允價值變動                      | 377                 | (584)          |
| 於6月30日之期末結餘                 | 19,892              | 17,567         |

未經審核簡明中期合併財務狀況表所列以成本或攤銷成本列賬的本集團財務資產及財務負債的賬面值與其各自的公允價值相若。



## 7 收入及分部資料

本集團的主要業務為提供園區運營服務（包括設計與建造服務、物業管理服務、物業租賃服務、能源服務、數字園區服務、孵化器與共享辦公服務、團體餐飲及酒店服務、數字公寓服務）、園區開發服務（包括產業園區空間銷售、自持園區物業租賃服務）及產業投資（與各主題園區產業相關的股權投資業務）。

按主要產品或服務線劃分來自客戶合約的收入如下：

| 未經審核<br>截至6月30日止六個月             |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
|                                 | 2025年<br>人民幣千元   | 2024年<br>人民幣千元   |
| <b>香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約的收入</b> |                  |                  |
| <b>園區運營服務</b>                   |                  |                  |
| 物業管理服務                          | 417,166          | 376,419          |
| 設計與建造服務                         | 372,343          | 487,841          |
| 物業租賃服務                          | 80,202           | 67,911           |
| 能源服務                            | 43,394           | 62,712           |
| 團體餐飲及酒店服務                       | 72,387           | 68,238           |
| 其他                              | 52,700           | 43,834           |
|                                 | <b>1,038,192</b> | <b>1,106,955</b> |
| <b>園區開發服務</b>                   |                  |                  |
| 產業園區空間銷售                        | 315,268          | 239,920          |
| 自持園區物業租賃                        | 117,225          | 112,287          |
|                                 | <b>432,493</b>   | <b>352,207</b>   |
| <b>總計</b>                       | <b>1,470,685</b> | <b>1,459,162</b> |

## 7 收入及分部資料(續)

### 分部報告

本集團按業務線(產品和服務)管理其業務。本集團已識別並呈列以下三個可呈報分部，其方式與內部向本集團主要營運決策者(「**主要營運決策者**」)報告資訊的方式一致，主要營運決策者是本集團最高級的行政管理人員，負責為資源分配及績效評估而作出策略性決策。

- 園區運營服務：此分部提供包括設計與建造服務、物業管理服務、物業租賃服務、能源服務、數字園區服務、孵化器與共享辦公服務、團體餐飲及酒店服務及數字公寓服務等服務。
- 園區開發服務：此分部為園區空間銷售及自持園區物業租賃服務。
- 產業投資：此分部提供與各主題園區產業相關的股權投資業務。

### (a) 分部業績

用作評估營運分部表現的方法為經撇除投資物業的公允價值(虧損)／收益、折舊及攤銷作出調整的經營利潤。本集團的主要營運決策者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。

於期內向本集團主要營運決策者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。



## 7 收入及分部資料(續)

### 分部報告(續)

#### (a) 分部業績(續)

截至2025年6月30日止六個月(未經審核)

|            | 園區運營服務<br>人民幣千元 | 園區開發服務<br>人民幣千元 | 產業投資<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|------------|-----------------|-----------------|---------------|-------------|
| 來自客戶合約的收入  | 1,298,551       | 309,217         | —             | 1,607,768   |
| — 於某一時間點確認 | 63,911          | 278,495         | —             | 342,406     |
| — 隨時間確認    | 1,234,640       | 30,722          | —             | 1,265,362   |
| 來自其他來源的收入  |                 |                 |               |             |
| — 租金收入     | 87,088          | 149,808         | —             | 236,896     |
| 分部收入       | 1,385,639       | 459,025         | —             | 1,844,664   |
| 分部間收入      | (347,447)       | (26,532)        | —             | (373,979)   |
| 來自外部客戶的收入  | 1,038,192       | 432,493         | —             | 1,470,685   |
| 分部業績       | 134,498         | 175,151         | (9,995)       | 299,654     |

截至2024年6月30日止六個月(未經審核)

|            | 園區運營服務<br>人民幣千元 | 園區開發服務<br>人民幣千元 | 產業投資<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|------------|-----------------|-----------------|---------------|-------------|
| 來自客戶合約的收入  | 1,424,774       | 239,846         | —             | 1,664,620   |
| — 於某一時間點確認 | 86,592          | 230,758         | —             | 317,350     |
| — 隨時間確認    | 1,338,182       | 9,088           | —             | 1,347,270   |
| 來自其他來源的收入  |                 |                 |               |             |
| — 租金收入     | 77,122          | 128,637         | —             | 205,759     |
| 分部收入       | 1,501,896       | 368,483         | —             | 1,870,379   |
| 分部間收入      | (394,941)       | (16,276)        | —             | (411,217)   |
| 來自外部客戶的收入  | 1,106,955       | 352,207         | —             | 1,459,162   |
| 分部業績       | 69,296          | 94,306          | (760)         | 162,842     |

## 7 收入及分部資料(續)

### 分部報告(續)

#### (b) 分部收入與損益的對賬

| 未經審核<br>截至6月30日止六個月 |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
| 收入                  |                |                |
| 分部收入                | 1,844,664      | 1,870,379      |
| 分部間收入抵銷             | (373,979)      | (411,217)      |
| 可呈報分部收入             | 1,470,685      | 1,459,162      |
| 利潤                  |                |                |
| 來自本集團外部客戶的分部業績      | 299,654        | 162,842        |
| 投資物業公允價值(虧損)/收益     | (3,543)        | 13,781         |
| 分佔聯營公司(虧損)/利潤       | (11,644)       | 42,326         |
| 分佔合營企業(虧損)/利潤       | (11,471)       | 7,719          |
| 財務收入                | 25,297         | 32,105         |
| 財務成本                | (181,509)      | (174,472)      |
| 折舊及攤銷               | (44,545)       | (48,953)       |
| 所得稅開支               | (70,130)       | (32,146)       |
| 期間利潤                | 2,109          | 3,202          |

本集團之全部收入來自中國大陸市場，而逾97%的本集團非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)位於中國大陸。因此並無呈列地域資料。

本集團擁有大量客戶，概無客戶貢獻本集團10%或以上的收入。

## 8 其他收入

| 未經審核<br>截至6月30日止六個月 |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
| 政府補助金               | 65,337         | 32,273         |



## 9 其他收益淨額及財務及合約資產的減值虧損淨額

未經審核  
截至6月30日止六個月

|                        | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| <b>(a) 其他收益淨額</b>      |                |                |
| 透過損益按公允價值計量之財務資產公允價值虧損 | <b>(8,863)</b> | (541)          |
| 出售物業、廠房及設備的虧損淨額        | <b>(87)</b>    | (13)           |
| 出售附屬公司虧損               | <b>—</b>       | (685)          |
| 出售投資物業的收益              | <b>2,056</b>   | 3,681          |
| 撥回訴訟撥備                 | <b>11,611</b>  | —              |
| 其他                     | <b>(739)</b>   | 5,127          |
|                        | <b>3,978</b>   | 7,569          |

未經審核  
截至6月30日止六個月

|                                    | 2025年<br>人民幣千元  | 2024年<br>人民幣千元 |
|------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>(b) 財務及合約資產之(減值虧損撥回)/減值虧損淨額</b> |                 |                |
| 以下各項確認/(撥回)減值                      |                 |                |
| — 貿易應收款項                           | <b>(17,407)</b> | (10,704)       |
| — 其他應收款項                           | <b>54,807</b>   | (48,799)       |
| — 合約資產                             | <b>10,698</b>   | 1,832          |
|                                    | <b>48,098</b>   | (57,671)       |

## 10 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：

| 未經審核<br>截至6月30日止六個月 |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
| <b>(a) 財務成本淨額：</b>  |                |                |
| 財務收入：               |                |                |
| 利息收入                | 17,524         | 32,105         |
| 匯兌收益淨額              | 7,773          | —              |
| 小計                  | 25,297         | 32,105         |
| 財務成本：               |                |                |
| 銀行及其他借款利息開支         | (179,471)      | (169,824)      |
| 租賃負債利息開支            | (24,236)       | (28,349)       |
| 資本化利息開支             | 22,198         | 26,478         |
| 匯兌虧損淨額              | —              | (2,777)        |
| 小計                  | (181,509)      | (174,472)      |
| 財務成本淨額              | (156,212)      | (142,367)      |



## 10 除所得稅前利潤(續)

未經審核  
截至6月30日止六個月

|                  | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| <b>(b) 員工成本：</b> |                |                |
| 薪金、工資及其他福利       | 389,110        | 384,682        |
| 向界定供款退休計劃供款      | 31,445         | 27,809         |
|                  | <b>420,555</b> | 412,491        |

未經審核  
截至6月30日止六個月

|                  | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| <b>(c) 其他項目：</b> |                |                |
| 折舊               | 38,339         | 45,151         |
| 攤銷               | 6,206          | 3,802          |
| 已售物業成本           | 289,972        | 183,441        |
| 建築成本             | 366,862        | 445,099        |
| 無形資產撇銷           | 1,730          | —              |
| 來自投資物業的租金收入      | (199,203)      | (187,496)      |

## 11 所得稅開支

| 未經審核<br>截至6月30日止六個月 |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
| <b>即期所得稅</b>        |                |                |
| 企業所得稅(「企業所得稅」)      | 67,358         | 48,709         |
| 土地增值稅(「土地增值稅」)      | 20,209         | 9,676          |
|                     | 87,567         | 58,385         |
| <b>遞延所得稅</b>        | (17,437)       | (26,239)       |
|                     | 70,130         | 32,146         |

- (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。
- (ii) 由於本集團的香港附屬公司於截至2025年6月30日止六個月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2024年6月30日止六個月：無）。
- (iii) 除另有規定外，本集團位於中國大陸的附屬公司須按25%繳納中華人民共和國（「中國」）所得稅。根據企業所得稅法的有關規定，對於符合小型微利企業條件的合資格企業，年度應稅收入不超過人民幣1,000,000元的，按收入的25%確認，企業所得稅稅率為20%；年度應稅收入超過人民幣1,000,000元但低於人民幣3,000,000元的，按收入的25%確認，企業所得稅稅率為20%。根據企業所得稅法的有關規定，部分子公司符合「高新技術企業」資格，可享受15%的優惠企業所得稅稅率。
- (iv) 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。
- (v) 根據中國稅法，對在中國成立的外資企業於向海外投資者宣派的股息徵收10%的預提稅。該規定自2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日之後的盈利。倘中國與海外投資者所在的管轄區之間存在稅率協定，則適用於較低的預提稅率。因此，本集團須就此等於中國成立的外資附屬公司自2008年1月1日起產生的盈利而分派的股息繳納預提稅。



## 12 股息

董事會不建議派發截至2025年6月30日止六個月之任何中期股息（截至2024年6月30日止六個月：無）。

## 13 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1,771,000元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣17,614,000元）計算。截至2025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7,341,978,000股（截至2024年6月30日止六個月：7,359,797,000股）。

### (b) 每股攤薄盈利

於截至2025年及2024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。

## 14 物業、廠房及設備

未經審核  
截至6月30日止六個月

|                 | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 期初              | 578,776        | 708,290        |
| 轉撥自投資物業         | —              | 65,180         |
| 轉撥(至)/自持有待售竣工物業 | (392)          | 37,033         |
| 添置              | 19,934         | 26,816         |
| 因出售附屬公司而產生出售    | —              | (2,534)        |
| 出售              | (87)           | (81)           |
| 折舊              | (35,326)       | (42,234)       |
| 期末              | 562,905        | 792,470        |

## 15 投資物業

| 未經審核<br>截至6月30日止六個月 |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
| 期初                  | 7,448,361      | 7,570,607      |
| 轉撥自開發中物業及持有待售竣工物業   | 12,454         | 62,093         |
| 其他添置                | 219,868        | 27,320         |
| 公允價值(虧損)/收益         | (3,543)        | 13,781         |
| 出售                  | (35,738)       | (51,379)       |
| 轉撥至物業、廠房及設備         | —              | (65,180)       |
| 期末                  | 7,641,402      | 7,557,242      |

投資物業包括多項向或將向第三方出租的辦公大樓、廠房及商業配套。各項租賃均設有1年至30年的初步不可撤銷租期。

於轉撥日及2025年6月30日，本集團按公允價值列賬之投資物業已由持有認可有關專業資格及近年於所估值投資物業的地點及分部具備相關經驗的獨立測量公司Cushman & Wakefield International Properties Advisers重新估值。於截至2025年6月30日止六個月，本公司就投資物業於期內未經審核簡明合併損益表已確認虧損總額達人民幣3,543,000元(截至2024年6月30日止六個月：收益總額人民幣13,781,000元)及有關遞延稅項抵免人民幣886,000元(截至2024年6月30日止六個月：遞延稅項支出人民幣3,445,000元)。

於2025年6月30日，本集團開發的賬面值為人民幣1,366,700,000元(2024年12月31日：人民幣1,489,100,000元)的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。

在估計財產的公允價值時，財產的最高和最佳用途就是其目前的用途。

於本期間，公允價值層級(定義見附註6)的第1級與第2級之間並無轉移，第3級亦無轉入或轉出(截至2024年6月30日止六個月：無)。本集團的政策是於轉移的事件或情況轉變發生當日確認公平價值層級之間的轉移。



## 15 投資物業(續)

### 公允價值層級第3級下公允價值計量中使用的估值技術及輸入數據

位於中國的投資物業於2025年6月30日及2024年12月31日的公允價值乃採用(i)直接比較法；(ii)收入法；及／或(iii)與該等物業相關的餘值估價法釐定。

採用直接比較法，假設該等物業各自按現況交吉出售。經參考有關市場的可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及規模等因素的差異作出調整。

採用收入法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以租期收益率及復歸收益率計算物業的市場價值。

在評估發展用地時一般採用的餘值估價法，透過設定「猶如」竣工物業的市場價值，適當扣減將產生的建築成本、專業費用、或然費用、營銷及法律成本、預計利息付款、預期發展商利潤以及土地收購成本、利息支付及土地利潤計算。

公允價值計量與市場價格、市場月租率、物業單位價格、預算建築成本及預期發展商利潤率呈正比，與剩餘完工百分比、租期收益率及復歸收益率呈反比。

本集團在釐定公允價值層級第三級的公允價值時，並無更改任何估值技術。

## 16 於聯營公司之投資

| 未經審核<br>截至6月30日止六個月 |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
| 期初                  | 853,810        | 841,208        |
| 添置                  | 12,170         | 38,265         |
| 分佔聯營公司除稅後(虧損)/利潤    | (11,644)       | 42,326         |
| 出售                  | (11,247)       | (1,520)        |
| 股息                  | —              | (1,089)        |
| 期末                  | 843,089        | 919,190        |

## 17 於合營企業之投資

| 未經審核<br>截至6月30日止六個月 |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
| 期初                  | 471,972        | 447,675        |
| 添置                  | 2,762          | 6,600          |
| 分佔合營企業除稅後(虧損)/利潤    | (11,471)       | 7,719          |
| 股息                  | (2,888)        | —              |
| 期末                  | 460,375        | 461,994        |



## 18 開發中物業

所有開發中物業均在正常的業務經營週期內，包含在流動資產。

所有開發中物業均位於中國，並按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

## 19 持有待售竣工物業

所有持有待售竣工物業均在正常的業務經營週期內，包含在流動資產。

所有持有待售竣工物業均位於中國，並按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

## 20 存貨

|      | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------|------------------------------------|------------------------------------|
| 原材料  | 1,258                              | 598                                |
| 在建工程 | 1,692                              | 5,556                              |
| 成品   | 67,287                             | 65,040                             |
|      | 70,237                             | 71,194                             |

## 21 貿易及其他應收款項及預付款項

|                     | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>即期部分</b>         |                                    |                                    |
| 貿易應收款項(i)及附註30(c)   | 1,107,958                          | 1,480,858                          |
| 應收票據                | 10,099                             | 21,252                             |
| 借予關聯方貸款(附註30(c))    | 719,252                            | 719,482                            |
| 應計應收利息(附註30(c))     | 157,505                            | 142,029                            |
| 應收按金                | 81,432                             | 149,689                            |
| 建築成本及原材料的預付款項       | 496,180                            | 233,208                            |
| 借予第三方的貸款及應計應收利息(ii) | 593,923                            | 637,871                            |
| 預付流轉稅及其他稅項          | 343,250                            | 255,842                            |
| 其他                  | 76,893                             | 242,041                            |
|                     | 3,586,492                          | 3,882,272                          |
| <b>非即期部分</b>        |                                    |                                    |
| 貿易應收款項(i)           | 39,512                             | 206,684                            |
| 融資租賃應收款項            | 52,313                             | 22,982                             |
| 借予關聯方貸款(附註30(c))    | —                                  | 136                                |
|                     | 91,825                             | 229,802                            |
| 減：虧損撥備計提            |                                    |                                    |
| — 貿易應收款項            | (159,354)                          | (141,947)                          |
| — 其他應收款項            | (331,466)                          | (386,273)                          |
|                     | (490,820)                          | (528,220)                          |
| <b>合計</b>           | <b>3,187,497</b>                   | <b>3,583,854</b>                   |



## 21 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

- (i) 貿易應收款項均自發票日期起計一年內到期。非即期貿易應收款項於報告期間完結後五年內到期及應收。於報告期末，根據收入確認日期，貿易應收款項的賬齡分析如下：

|      | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------|------------------------------------|------------------------------------|
| 一年內  | 825,286                            | 1,097,349                          |
| 一至兩年 | 129,167                            | 191,678                            |
| 兩至三年 | 39,804                             | 68,665                             |
| 三至四年 | 58,386                             | 39,525                             |
| 超過四年 | 94,827                             | 290,325                            |
|      | <b>1,147,470</b>                   | <b>1,687,542</b>                   |

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。倘款項為預付整筆付款，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。

本集團採用國際財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），該預期信貸虧損就所有貿易應收款項－即期及合約資產採用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損、貿易應收款項－即期及合約資產已根據共享信貸風險特徵分類。預期信貸虧損亦包含宏觀經濟因素之前瞻性資料，如消費物價指數、採購經理指數和M2貨幣供應量的預期變動相應調整過往虧損率，該等因素均影響客戶結清應收款項之能力。本集團已識別不同組別客戶之相關因素，並因應該等因素基於預期變動調整歷史虧損率。就信貸風險大幅增加的應收貿易款項－即期及合約資產而言，該等會個別評估減值撥備。合約資產與未開具賬單的在建工程有關，並與同類別合約的貿易應收款項－即期擁有大體一致的風險特徵。

對於其他應收款項（包括應收貸款）及長期貿易應收款項，本集團亦根據國際財務報告準則第9號以預期信貸虧損模式進行減值評估。管理層根據過往結算記錄及過往經驗對該等應收款項的可收回性進行定期集體評估及個別評估。

- (ii) 於2025年6月30日，向第三方提供的貸款及應計應收利息人民幣593,923,000元（2024年12月31日：人民幣637,871,000元）屬非貿易性質，年利率為5%（2024年12月31日：5%），並須按要求償還。

## 22 受限制現金

|              | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------|
| — 建設預售物業監察賬戶 | 127,318                            | 112,172                            |
| — 按揭存款       | 53,000                             | 64,976                             |
| — 擔保函        | 9,161                              | 9,161                              |
| — 其他         | 35,437                             | 31,574                             |
|              | 224,916                            | 217,883                            |

## 23 現金及現金等價物

|                            | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 手頭現金                       | 154                                | 116                                |
| 銀行現金                       | 1,415,170                          | 1,554,331                          |
| 存放於關聯方旗下金融機構的其他現金(附註30(c)) | 42,606                             | 65,148                             |
| 現金及現金等價物                   | 1,457,930                          | 1,619,595                          |



## 24 合約資產及合約負債

合約資產及合約負債之詳情如下：

|                | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 與建造服務相關的流動合約資產 | 401,751                            | 438,649                            |
| 與物業銷售相關的流動合約資產 | -                                  | 2,466                              |
| 減：虧損撥備         | (8,581)                            | (19,279)                           |
| 合約資產總額         | 393,170                            | 421,836                            |
| 與出售物業相關的合約負債   | 492,773                            | 396,966                            |
| 與能源服務相關的合約負債   | 42,389                             | 59,231                             |
| 合約負債總額         | 535,162                            | 456,197                            |

- (i) 由於代價收取以建造進度為條件，來自建造及相關服務營業收益初始確認為合約資產。於完成與客戶所協定之若干里程碑且獲彼等接受後，確認為合約資產的款項重新分類至貿易應收款項。
- (ii) 本集團根據合約所確定的結算時間收取客戶付款。付款通常於合約責任獲履行之前收取，主要來自物業銷售。

本集團已選擇實際權宜方法，不披露分配至銷售物業合約餘下履約責任的交易價格，原因為履約責任是最初預計期限為一年或更短的合約的一部分。

## 25 貿易及其他應付款項

|                | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 貿易應付款項         | 1,929,107                          | 2,527,516                          |
| 第三方墊款          | 590                                | 3,000                              |
| 其他應付稅項         | 78,655                             | 101,433                            |
| 關聯方墊款(附註30(c)) | 75,035                             | 70,713                             |
| 應付建築擔保按金       | 307,753                            | 305,937                            |
| 應計工資           | 58,464                             | 71,919                             |
| 其他應付款項及應計費用    | 342,860                            | 601,085                            |
|                | 2,792,464                          | 3,681,603                          |

貿易應付款項主要與購買材料及建造放售物業的分包費用的未付款項有關。貿易應付款項一般於發票日期後兩個月至一年內到期。

於報告期末，根據發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

|      | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------|------------------------------------|------------------------------------|
| 一年內  | 1,587,950                          | 2,026,903                          |
| 一至兩年 | 154,802                            | 349,585                            |
| 兩至三年 | 71,221                             | 43,258                             |
| 超過三年 | 115,134                            | 107,770                            |
|      | 1,929,107                          | 2,527,516                          |



## 26 銀行及其他借款

|                  | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>即期</b>        |                                    |                                    |
| 有抵押              |                                    |                                    |
| — 銀行及其他借款        | <b>806,560</b>                     | 1,048,000                          |
| — 非即期銀行及其他借款即期部分 | <b>659,937</b>                     | 955,514                            |
|                  | <b>1,466,497</b>                   | 2,003,514                          |
| 無抵押              |                                    |                                    |
| — 銀行及其他借款        | <b>1,919,359</b>                   | 1,652,323                          |
| — 非即期銀行及其他借款即期部分 | <b>152,098</b>                     | 1,197,608                          |
|                  | <b>2,071,457</b>                   | 2,849,931                          |
|                  | <b>3,537,954</b>                   | 4,853,445                          |
| <b>非即期</b>       |                                    |                                    |
| 有抵押              |                                    |                                    |
| — 銀行及其他借款        | <b>3,556,978</b>                   | 3,285,561                          |
| 減：非即期銀行及其他借款即期部分 | <b>(659,937)</b>                   | (955,514)                          |
|                  | <b>2,897,041</b>                   | 2,330,047                          |
| 無抵押              |                                    |                                    |
| — 銀行及其他借款        | <b>1,712,486</b>                   | 1,512,117                          |
| 減：非即期銀行及其他借款即期部分 | <b>(152,098)</b>                   | (1,197,608)                        |
|                  | <b>1,560,388</b>                   | 314,509                            |
|                  | <b>4,457,429</b>                   | 2,644,556                          |

## 26 銀行及其他借款(續)

- (i) 截至2025年6月30日止六個月及截至2024年12月31日止年度，本集團與主要股東的金融機構及第三方金融機構訂立供應商融資安排。根據安排，該等金融機構從供應商獲得選擇貿易應收款項的權利。安排的條款及條件與該供應商的貿易應付款項相比並無變動，惟以下情況除外：

- 到期日從原定到期日延長後13天至414天，及
- 獲取的應付款項不再能夠抵銷從供應商處收取的貸方票據。

於截至2025年6月30日止六個月，人民幣406,086,000元(2024年12月31日：無)由貿易應付款項非現金轉撥至供應商融資安排項下負債。於2025年6月30日，賬面值為人民幣482,679,000元(2024年12月31日：人民幣356,611,000元)的供應商融資安排項下負債呈列為無抵押銀行及其他借款。相關供應商已收到融資提供者的付款。

於報告期末，本集團的借款及供應商融資安排項下負債償還情況如下：

|         | 銀行及其他借款                            |                                   | 供應商融資安排項下的負債                       |                                   |
|---------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
|         | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 1年內或按要求 | 3,055,275                          | 4,496,834                         | 482,679                            | 356,611                           |
| 1年後但2年內 | 1,745,388                          | 1,087,343                         | -                                  | -                                 |
| 2年後但5年內 | 1,651,113                          | 884,018                           | -                                  | -                                 |
| 5年後     | 1,060,928                          | 673,195                           | -                                  | -                                 |
|         | 7,512,704                          | 7,141,390                         | 482,679                            | 356,611                           |

- (ii) 於2025年6月30日，銀行及其他借款按2.45%至4.95%的年利率計息(2024年12月31日：2.5%至6.21%)。



## 26 銀行及其他借款(續)

(iii) 銀行貸款由具有以下賬面值的下列資產作擔保：

|          | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|------------------------------------|------------------------------------|
| 開發中物業    | 991,827                            | 1,585,024                          |
| 投資物業     | 4,625,341                          | 2,517,241                          |
| 持有待售竣工物業 | 532,963                            | 2,008,044                          |
| 物業、廠房及設備 | 139,811                            | 37,426                             |
|          | 6,289,942                          | 6,147,735                          |

由於貼現構成的影響並非重大，因此借款的公允價值與其賬面值相若。公允價值乃基於將現金流量按借款率5%（2024年12月31日：4.95%）作貼現計算及屬於公允價值層級的第二級內。

本集團銀行融資須符合與本集團若干財務比率有關的契諾（屬與金融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。

誠如附註2所述，本集團未能遵守銀團貸款有關綜合EBITDA與綜合淨利息償付率（「利息償付率」）的其中一項財務契諾。根據該等契諾的條款，利息償付率在任何時間不應低於3.00倍。倘本集團未能符合規定，貸款人有權在任何時間要求提早償還銀團貸款。利息償付率低於3.00倍，因此不符合契諾規定。因此，於2025年6月30日，銀團貸款為人民幣802,050,000元（2024年12月31日：人民幣1,013,574,000元）倘在貸款人的要求下須即時償還，導致於2025年6月30日，觸發本集團若干銀行及其他借款總額人民幣1,455,822,000元（2024年12月31日：人民幣1,345,475,000元）的交叉違約條件。

截至2025年6月30日，本集團並未自貸款人取得遵守上述銀團貸款的相關財務契諾或附帶交叉違約條件的借款的交叉違約要求的豁免。因此，銀團貸款的非流動部分為人民幣761,947,000元（2024年12月31日：人民幣230,000,000元）及附帶交叉違約條件的借款的非流動部分（原定合約償還日期超過2026年6月30日（2024年12月31日：2025年12月31日））為人民幣433,269,000元（2024年12月31日：人民幣437,883,000元）。

## 26 銀行及其他借款（續）

本集團正在與貸款人磋商以獲取上述銀團貸款的書面豁免，豁免遵守相關財務契諾的規定，而本集團亦正在與貸款人磋商以獲取書面豁免，豁免遵守貸款人就附帶交叉違約條件的規定、金額為人民幣650,471,000元之附帶交叉違約條件的借款遵守交叉違約條件的要求。就附帶交叉違約條件的借款的餘下部分，本公司管理層與銀行商討後，進一步了解到倘上述銀團貸款可取得豁免，銀行實際上可酌情不將該等借款視為觸發交叉違約條件。進一步詳情請參閱附註2。

除上文所披露者外，於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團已遵守其借款的其他契諾。

## 27 股本及庫存股

本公司的普通股載列如下：

|             | 截至2025年6月30日止六個月 |             |              | 截至2024年6月30日止六個月 |             |              |
|-------------|------------------|-------------|--------------|------------------|-------------|--------------|
|             | 股份數目<br>(千股)     | 股本<br>人民幣千元 | 庫存股<br>人民幣千元 | 股份數目<br>(千股)     | 股本<br>人民幣千元 | 庫存股<br>人民幣千元 |
| 普通股，已發行及繳足： |                  |             |              |                  |             |              |
| 期初          | 7,512,324        | 617,407     | (121,056)    | 7,574,352        | 623,048     | (141,766)    |
| 已購買股份(i)    | —                | —           | (3,576)      | —                | —           | (1,539)      |
| 已註銷股份       | —                | —           | —            | (62,028)         | (5,641)     | 22,249       |
| 期末          | 7,512,324        | 617,407     | (124,632)    | 7,512,324        | 617,407     | (121,056)    |



## 27 股本及庫存股(續)

- (i) 於截至2025年6月30日止六個月，本公司購回共17,348,000股(截至2024年6月30日止六個月：4,508,000股)股份作註銷用途，總代價為3,870,640港元(相當於人民幣3,576,000元)(截至2024年6月30日止六個月：1,691,760港元(相當於人民幣1,539,000元))。截至2025年6月30日止六個月內回購280,000股及17,068,000股股份已分別於2024年6月13日及2025年6月19日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上獲本公司股東授權。截至2024年6月30日止六個月的回購已於2023年6月15日舉行的股東週年大會上獲本公司股東授權。

股份購回平均價為每股0.223港元(截至2024年6月30日止六個月：0.375港元)，價格介乎0.195港元至0.233港元(截至2024年6月30日止六個月：0.345港元至0.38港元)。為收購股份而支付的總金額3,870,640港元(相當於人民幣3,576,000元)(截至2024年6月30日止六個月：1,691,760港元(相當於人民幣1,539,000元)) (從本公司的可分派利潤扣除，而當中並無減少資本)已作為股東權益內的對銷賬目，列作庫存股。於截至2025年6月30日止六個月所收購的庫存股份17,348,000股於2025年6月30日尚未註銷。於截至2024年6月30日止六個月收購的庫存股份4,508,000，連同於2023年購回的57,520,000股股份，合共62,028,000股股份已於2024年1月及2月註銷。

- (ii) 於2025年6月30日，152,998,000股(2024年12月31日：152,998,000股)庫存股份均用作股份獎勵計劃用途及17,348,000股(2024年12月31日：無)庫存股用作註銷用途。

## 28 資本承擔

|                    | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 已訂約但未撥備<br>—物業開發開支 | 2,633,531                          | 2,766,567                          |

## 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2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 就授予本集團物業買家的按揭融資向銀行提供的擔保 | 1,038,304                          | 1,150,910                          |

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。



### 30 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，包括董事。

主要管理人員的薪酬如下：

| 未經審核<br>截至6月30日止六個月 |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
| 工資、薪金及其他福利          | 4,594          | 7,323          |
| 退休計劃供款              | 272            | 283            |
|                     | 4,866          | 7,606          |

上述支付予主要管理人員的薪酬載於「員工成本」(附註10(b))。

### 30 關聯方交易（續）

#### (b) 與關聯方的交易

除於其他附註所披露者外，下文為本集團與其關聯方於期內進行的重大交易概要。

| 未經審核<br>截至6月30日止六個月   |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
|                       | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
| (i) 合營企業              |                |                |
| 設計及建造服務收入             | 6,026          | 4,245          |
| 管理層諮詢服務收入             | 2,020          | —              |
| 能源服務收入                | —              | 53             |
| 產業園財務服務收入             | —              | 331            |
| 向關聯方提供之貸款之利息收入        | 14,116         | —              |
| 其他                    | 187            | 522            |
| (ii) 聯營公司             |                |                |
| 設計及建造服務收入             | 16,472         | —              |
| 管理層諮詢服務收入             | 178            | 110            |
| 產業園物業租賃收入             | 2,458          | 124            |
| 其他                    | —              | 99             |
| (iii) 主要股東            |                |                |
| 存放於主要股東旗下金融機構的現金累計款項  | 2,367,244      | 1,697,037      |
| 於主要股東旗下的金融機構提取的現金累計款項 | 2,389,784      | 1,717,103      |
| 已付經營租賃                | 2,176          | 6,973          |
| 來自主要股東旗下的金融機構的貸款      | 794,325        | 818,326        |
| 償還來自主要股東旗下金融機構的借款     | 633,742        | 958,477        |
| 存款利息收入                | 77             | —              |
| 利息開支                  | 13,626         | 14,243         |
| 設計及建造服務收入             | 1,442          | 11,460         |
| 產業園物業租賃收入             | 953            | —              |
| 能源服務收入                | —              | 25,118         |
| 其他                    | 89             | 10,193         |

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。



### 30 關聯方交易（續）

#### (c) 與關聯方的結餘

|                  | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| (i) 合營企業         |                                    |                                    |
| 向關聯方貸款－流動部分(i)   | 719,252                            | 718,882                            |
| 應計應收利息－流動部分(i)   | 157,505                            | 142,029                            |
| 管理層諮詢服務應收款項      | 1,701                              | —                                  |
| 設計及建造服務應收款項      | 1,168                              | —                                  |
| (ii) 聯營公司        |                                    |                                    |
| 關聯方墊款(ii)        | 36,020                             | 31,014                             |
| 向關聯方貸款－流動部分(i)   | —                                  | 600                                |
| 管理層諮詢服務應收款項      | 178                                | —                                  |
| 設計及建造服務應收款項      | 8,882                              | —                                  |
| 產業園物業租賃應收款項      | 2,420                              | —                                  |
| (iii) 主要股東       |                                    |                                    |
| 借款               | 1,173,501                          | 1,492,432                          |
| 存放於主要股東旗下金融機構的現金 | 42,606                             | 65,148                             |
| 租賃負債             | 10,739                             | 15,679                             |
| 關聯方墊款(ii)        | 39,015                             | 39,699                             |
| 向關聯方貸款－非流動部分(i)  | —                                  | 136                                |
| 物業管理服務應付款項       | —                                  | 3,000                              |

- (i) 向關聯方提供的貸款為無抵押，並須自報告期末起1至2年（2024年12月31日：1至2年）內償還。截至2025年6月30日止六個月的貸款平均利率為7.0%（截至2024年6月30日止六個月：7.0%）。
- (ii) 關聯方墊款為非貿易性質、無抵押、按年利率7%（2024年12月31日：7%）計息及須按要求償還。
- (iii) 除附註26(i)所披露的與主要股東訂立的供應商融資安排人民幣453,501,000元，其餘來自主要股東的借款以本集團賬面值為人民幣353,704,000元的投資物業作抵押，按年利率4.0%至4.6%（2024年12月31日：4.6%）計息及須按要求償還。

### 31 報告期後事件

報告期後，本公司購回合共52,800,000股股份作註銷，總代價為13,440,568港元（相當於人民幣12,420,000元）。該等股份以平均價格每股0.255港元收購，價格範圍介乎0.242港元至0.265港元。

除上文外，概無任何報告期後重大事件須根據國際財務報告準則調整或披露。

|                   |   |                                                                                             |
|-------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「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，並為中電國際信息服務之最終控股股東                                            |
| 「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87.88%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司                      |
| 「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                                                    |
| 「中電國際信息服務」        | 指 | 中國中電國際信息服務有限公司，於1985年5月24日在中國註冊成立的有限責任公司，為中國電子有限公司(由中國電子擁有81.66%權益)擁有100%權益的附屬公司            |
| 「中國」              | 指 | 中華人民共和國                                                                                     |
| 「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                                                                                       |
| 「本集團」             | 指 | 本公司及其附屬公司                                                                                   |
| 「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          |
| 「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           |
| 「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C3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                                                                         |
| 「光谷聯合」      | 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 |
| 「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 | 2025年1月1日至2025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                                                 |

|          |   |                                                                                 |
|----------|---|---------------------------------------------------------------------------------|
| 「股份」     | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元的普通股                                                            |
| 「股東」     | 指 | 我們不時的股份持有人                                                                      |
| 「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 |

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。