

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



China Electronics Optics Valley Union Holding Company Limited

中電光谷聯合控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：798)

截至2025年6月30日止六個月的中期業績公告

中電光谷聯合控股有限公司(「本公司」或「中電光谷」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至2025年6月30日止六個月(「報告期間」)的未經審核合併業績，連同截至2024年6月30日止六個月之比較數字如下。此等合併中期財務業績未經審核，但已經由本公司獨立核數師及本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

本集團於報告期間內之未經審核中期業績

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 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	5	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		65,337	32,273
其他收益－淨額		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		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	10	(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	6(a)	25,297	32,105
財務成本	6(a)	(181,509)	(174,472)
財務成本淨額	6(a)	(156,212)	(142,367)
分佔聯營公司(虧損)／利潤	11	(11,644)	42,326
分佔合營企業(虧損)／利潤	12	(11,471)	7,719
除所得稅前利潤	6	72,239	35,348
所得稅開支	7	(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)	9	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	2024年
	人民幣千元	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

		於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		562,905	578,776
使用權資產		66,530	69,543
投資物業	10	7,641,402	7,448,361
無形資產		48,970	55,842
於聯營公司之投資	11	843,089	853,810
於合營企業之投資	12	460,375	471,972
透過損益按公允價值計量之財務資產		835,329	844,192
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產		19,892	19,515
貿易及其他應收款項及預付款項	16	91,233	228,291
遞延所得稅資產		208,493	131,609
		10,778,218	10,701,911
流動資產			
開發中物業	13	2,191,276	1,948,162
持有待售竣工物業	14	4,674,395	4,844,562
存貨	15	70,237	71,194
貿易及其他應收款項及預付款項	16	3,096,264	3,355,563
預付所得稅		135,795	135,795
合約資產		393,170	421,836
原始期限超過三個月之銀行存款		32,760	25,426
受限制現金		224,916	217,883
現金及現金等價物		1,457,930	1,619,595
		12,276,743	12,640,016
資產總值		23,054,961	23,341,927

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
合約負債		535,162	456,197
貿易及其他應付款項	17	2,792,464	3,681,603
銀行及其他借款		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
		<u>7,567,003</u>	<u>9,885,835</u>
流動資產淨值		<u>4,709,740</u>	<u>2,754,181</u>
資產總值減流動負債		<u>15,487,958</u>	<u>13,456,092</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		4,457,429	2,644,556
租賃負債		1,153,802	955,045
遞延所得稅負債		554,338	494,891
遞延收益之非流動部分		441,695	489,875
		<u>6,607,264</u>	<u>4,584,367</u>
負債總額		<u>14,174,267</u>	<u>14,470,202</u>
資產淨值		<u>8,880,694</u>	<u>8,871,725</u>
權益			
股本	18	617,407	617,407
庫存股	18	(124,632)	(121,056)
儲備		2,695,898	2,695,403
保留盈利		4,797,323	4,795,238
		<u>7,985,996</u>	<u>7,986,992</u>
本公司擁有人應佔權益總額		<u>894,698</u>	<u>884,733</u>
非控股權益			
權益總額		<u>8,880,694</u>	<u>8,871,725</u>
權益總額及非流動負債		<u>15,487,958</u>	<u>13,456,092</u>

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。

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。

本公司的法定股本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。

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人民幣433,269,000元(2024年12月31日：人民幣437,883,000元)(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))被分類為流動負債。

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；
- 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；
- 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）的還款時間表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；
- 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貸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；
- 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國際財務報告準則

本集團於本會計期間的未經審核簡明中期合併財務報表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金第7號(修訂本)	金融工具的分類與計量(修訂本) ¹
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 ¹
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) ¹
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 ²
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 ²
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公司之間的資產出售或注資 ³

¹ 於2026年1月1日或之後開始的會計期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始的會計期間生效

³ 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 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、數字公寓服務等服務)、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	
	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約的收入		
園區運營服務		
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
	<u>1,038,192</u>	<u>1,106,955</u>
園區開發服務		
產業園區空間銷售	315,268	239,920
自持園區物業租賃	117,225	112,287
	<u>432,493</u>	<u>352,207</u>
總計	<u><u>1,470,685</u></u>	<u><u>1,459,162</u></u>

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計方法為經撇除投資物業、折舊及攤銷、公允價值(虧損)／收益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。

截至2025年6月30日止六個月(未經審核)

	園區運營 服務 人民幣千元	園區開發 服務 人民幣千元	產業投資 人民幣千元	總計 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 人民幣千元	園區開發 服務 人民幣千元	產業投資 人民幣千元	總計 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

(b) 分部收入與損益的對賬

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		人民幣千元	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		<u>1,470,685</u>	<u>1,459,162</u>
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		<u>2,109</u>	<u>3,202</u>

6 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	
		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元
(a) 財務成本淨額：			
財務收入：			
利息收入		17,524	32,105
匯兌收益淨額		7,773	—
小計		<u>25,297</u>	<u>32,105</u>
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		<u>(181,509)</u>	<u>(174,472)</u>
財務成本淨額		<u>(156,212)</u>	<u>(142,367)</u>

未經審核
截至6月30日止六個月
2025年 2024年
人民幣千元 人民幣千元

(b) 員工成本：

薪金、工資及其他福利	389,110	384,682
向界定供款退休計劃供款	<u>31,445</u>	<u>27,809</u>
	<u>420,555</u>	<u>412,491</u>

未經審核
截至6月30日止六個月
2025年 2024年
人民幣千元 人民幣千元

(c) 其他項目：

折舊	38,339	45,151
攤銷	6,206	3,802
已售物業成本	289,972	183,441
建造成本	366,862	445,099
無形資產撇銷	1,730	—
來自投資物業的租金收入	<u>(199,203)</u>	<u>(187,496)</u>

7 所得稅開支

未經審核
截至6月30日止六個月
2025年 2024年
人民幣千元 人民幣千元

即期所得稅

企業所得稅(「企業所得稅」)	67,358	48,709
土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>20,209</u>	<u>9,676</u>
	<u>87,567</u>	<u>58,385</u>

遞延所得稅

	<u>(17,437)</u>	<u>(26,239)</u>
	<u>70,130</u>	<u>32,146</u>

- (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，部分附屬公司符合「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。

8 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)。

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤人民幣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。

10 投資物業

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
期初	7,448,361	7,570,607
轉撥自持有待售的開發中及竣工物業	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	<u>7,641,402</u>	<u>7,557,242</u>

投資物業包括多項向或將向第三方出租的辦公室、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。

11 於聯營公司之投資

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 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	<u>843,089</u>	<u>919,190</u>

12 於合營企業之投資

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 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)	—
	<u>460,375</u>	<u>461,994</u>
期末	<u>460,375</u>	<u>461,994</u>

13 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。

14 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。

15 存貨

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

16 貿易及其他應收款項及預付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期部分		
貿易應收款項(i)	1,107,958	1,480,858
應收票據	10,099	21,252
借予關聯方貸款	719,252	719,482
應計應收利息	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	593,923	637,871
預付流轉稅及其他稅項	343,250	255,842
其他	76,893	242,041
	<u>3,586,492</u>	<u>3,882,272</u>
非即期部分		
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	—	136
	<u>91,825</u>	<u>229,802</u>
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)
	<u>(490,820)</u>	<u>(528,220)</u>
總計	<u><u>3,187,497</u></u>	<u><u>3,583,854</u></u>

- (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 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (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
	1,147,470	1,687,542

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。

17 貿易及其他應付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (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	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開具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 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (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
	<u>1,929,107</u>	<u>2,527,516</u>

18 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 (千股)	股本 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	庫存股 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	<u>7,512,324</u>	<u>617,407</u>	<u>(124,632)</u>	<u>7,512,324</u>	<u>617,407</u>	<u>(121,056)</u>

- (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4,508,000股，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)庫存股用作股份獎勵計劃用途，17,348,000股(2024年12月31日：無)庫存股用作註銷用途。

管理層討論與分析

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會計準則委員會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》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)	
園區運營服務	1,038,192	70.6%	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%
園區開發服務	432,493	29.4%	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%
總計	1,470,685	100%	1,459,162	100%

園區運營服務

中電光谷憑借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。

中電光谷憑借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			2024年		
	已出售及交付			已出售及交付		
	收入	建築面積	入賬平均售價	收入	建築面積	入賬平均售價
	(人民幣千元)	(平方米)	(每平方米 人民幣元)	(人民幣千元)	(平方米)	(每平方米 人民幣元)
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	<u>315,268</u>	<u>58,855</u>	<u>5,357</u>	<u>239,920</u>	<u>38,028</u>	<u>6,309</u>

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 (人民幣千元)		簽約面積 (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	本集團對項目 之權益佔比	2025年6月 土地儲備 (平方米)
1	光谷軟件園	武漢	湖北省武漢市關山大道1號	工業	100%	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、 開發區一中以南	住宅／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 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

序號	項目	城市	位置	用途	本集團對項目 之權益佔比	2025年6月 土地儲備 (平方米)
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
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 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／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

序號	項目	城市	位置	用途	2025年6月	
					本集團對項目 之權益佔比	土地儲備 (平方米)
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
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，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、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

序號	項目	城市	位置	用途	本集團對項目 之權益佔比	2025年6月 土地儲備 (平方米)
38	咸陽生物城	咸陽	咸陽市星火大道以北，衛青路以西、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、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						<u>5,319,611</u>

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，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。

自報告期末至本公告日，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佈，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；新項目採用敏捷定製模式，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本公司整合資源、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 收入 (人民幣千元)	佔總額%	2024 收入 (人民幣千元)	佔總額%
園區運營服務	1,038,192	70.6%	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%
園區開發服務	432,493	29.4%	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%
總計	1,470,685	100%	1,459,162	100%

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年同期減少人民幣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。

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。

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。

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。

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，本公司在香港聯合交易所有限公司（「**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 (港元)
		最高價 (港元)	最低價 (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(定義見聯交所證券上市規則(「**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，本公司於聯交所購回共52,800,000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13,440,568港元。於本公告日期，該52,800,000股股份暫未註銷。

企業管治

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

本公司已採納上市規則附錄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所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為有關董事進行本公司證券交易的行為守則。

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

董事資料變更

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。

審核委員會審閱中期業績

審核委員會已連同管理層及獨立核數師審閱本集團所採納的會計原則及政策以及截至2025年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

股息

董事會不建議派付於報告期間之任何中期股息。

刊發中期業績及2025年中期報告

本公告將於本公司網站(<http://www.ceovu.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊登。2025年中期報告將於適當時候按相關股東選擇收取公司通訊的方式寄發予股東，並於本公司及聯交所網站刊登。

承董事會命
中電光谷聯合控股有限公司
董事長
劉波

中華人民共和國湖北武漢
2025年8月26日

於本公告日期，本公司董事包括非執行董事劉波女士(董事長)、臧塞軍先生、張傑先生、胡斌先生及曾玉梅女士；獨立非執行董事齊民先生、邱洪生先生及齊良先生；以及執行董事黃立平先生(總裁)。