

CEC
中国电子

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

OVU

2025
年報

owu

The image features a dynamic, abstract background. It is composed of numerous thin, glowing lines in shades of orange, red, and blue that converge and diverge, creating a sense of depth and movement. Scattered throughout the scene are various binary digits (0s and 1s) in different colors and sizes, some appearing to float or be part of the data stream. The overall aesthetic is futuristic and technological, typical of digital art or data visualization.

目錄

公司資料	2
財務概要	4
主席報告	5
管理層討論與分析	7
投資者關係	70
董事與高級管理層	71
董事會報告	81
企業管治報告	100
主要物業信息	124
獨立核數師報告	140
合併損益表	146
合併全面收益表	147
合併財務狀況表	148
合併權益變動表	150
合併現金流量表	152
合併財務報表附註	154
釋義	272

公司資料

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
彭衛東先生(於2026年1月13日獲委任為獨立非執行董事)
齊良先生(於2025年12月18日辭任獨立非執行董事)

執行董事

黃立平先生(總裁)

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
彭衛東先生(於2026年1月13日獲委任)
齊良先生(於2025年12月18日辭任)

薪酬委員會

彭衛東先生(主席)(於2026年1月13日獲委任)
齊民先生
臧塞軍先生
齊良先生(主席)(於2025年12月18日辭任)

提名委員會

劉波女士(主席)
齊民先生
邱洪生先生

公司秘書

張雪蓮女士

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

開曼群島股份過戶登記處

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

本公司網址

<http://www.ceovu.com/>

財務概要

本集團於過往五個財政年度之經審計的業績及資產負債概要列示如下：

	截至12月31日止年度				
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
業績					
持續經營業務收入	3,919,525	3,588,531	5,220,556	5,523,204	4,530,568
毛利	1,032,596	1,097,111	1,557,386	1,559,759	1,297,965
除所得稅前利潤	239,765	239,586	981,874	990,938	1,084,883
本公司擁有人應佔利潤	32,594	95,748	506,710	536,091	640,203
非控股權益應佔利潤／(虧損)	41,493	10,583	20,125	(13,707)	(27,593)
年度利潤	74,087	106,331	526,835	522,384	612,610

	於12月31日				
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產	10,558,427	10,701,911	10,932,991	10,015,308	8,986,847
流動資產	11,615,048	12,640,016	12,538,977	12,364,224	12,320,873
流動負債	7,339,921	9,885,835	8,931,590	8,680,753	9,128,049
流動資產淨值	4,275,127	2,754,181	3,607,387	3,683,471	3,192,824
總資產減流動負債	14,833,554	13,456,092	14,540,378	13,698,779	12,179,671
總權益	9,006,428	8,871,725	8,896,756	8,876,764	8,505,323
非流動負債	5,827,126	4,584,367	5,643,622	4,822,015	3,674,348
總權益及非流動負債	14,833,554	13,456,092	14,540,378	13,698,779	12,179,671



尊敬的各位股東：

2025年是「十四五」規劃的收官之年，也是公司「十五五」規劃的謀篇佈局之年。面對經濟週期、產業週期、房地產週期和政策週期的疊加影響，中電光谷在董事會的堅強領導下，始終保持戰略定力，以現金流管控為生命線，以數智化轉型為驅動力，在逆境中實現了穩健經營，為「十五五」開局奠定了堅實基礎。

報告期內，我們緊緊圍繞年度經營目標，主動應對市場變化，多項核心指標在承壓下展現出強大韌性。公司實現收入總額人民幣3,919.5百萬元，淨利潤人民幣74.1百萬元，經營活動現金流連續七年為正，資產負債結構持續優化，健康經營底色更加鮮明。

在業務拓展方面，我們堅持「產業生態」理念，不斷突破傳統路徑依賴。2025年，公司新增優質產業園項目2個，敏捷定制業務簽約面積突破7.8萬平方米，合同額超人民幣328百萬元，展現出較好的發展潛力。

在風險防控與治理提升方面，我們深入推進「四維風控」體系，通過總控模式梳理、人才梯隊建設、激勵創新及制度流程重塑，將風險管控貫穿於各業務線條。動態預算管理和總控管理機制落地生根，有效提升了公司治理的精細化水平。

在數字化轉型方面，公司加速推進「三全目標」——全流程可視化監管、全業務在線化運營、全數據互聯化共享，升級後的數字共享平台已全面賦能園區運營。兩朵雲(產業雲、零碳雲)建設取得階段性成果，數據資產化管理體系初步成型，為公司開闢「第三曲線」注入了新動能。

回望2025，在全球經濟增長放緩、國內房地產市場深度調整以及行業競爭加劇的複雜局面下，產業園行業發展承壓，我們堅定信心，通過理論創新和諮詢引領，把握去庫存、減負債、控風險、促轉型的年度戰略目標，完成了年度經營指標，這份成績來之不易，這離不開全體股東的信賴與支持，離不開合作夥伴的鼎力相助，更離不開每一位中電光谷人的拼搏奉獻。在此，我謹代表董事會，向所有關心、支持中電光谷發展的各界朋友表示衷心的感謝！

各位股東，新徵程的號角已經吹響。儘管前路仍有挑戰，但我們堅信，只要保持戰略定力，堅持創新驅動，深化協同發展，中電光谷必將在時代變局中破局而立、向新而生。讓我們攜手並肩，共同譜寫公司可持續發展的嶄新篇章！

謝謝大家！

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，2026年3月24日

整體業績表現

2025年度，本集團實現收入總額人民幣3,919.5百萬元，相比上年增長9.2%；其中，園區運營收入人民幣2,136.6百萬元，佔總收入比為54.5%；實現淨利潤人民幣74.1百萬元，相比上年減少人民幣32.2百萬元；實現經營活動現金淨流入人民幣103.7百萬元，經營活動現金流持續七年為正。

2025年，本集團產業地標譜系增添新成員，新增南京OVU雨花智谷、泰州OVU東部智造港2個優質產業園項目，截至2025年12月31日，本集團在成都、長沙、上海、武漢、南京及青島等多個城市擁有優質產業園用地儲備約523.4萬平方米。

園區開發模式不斷創新，本集團以敏捷定制為突破口，促進園區開發方式徹底轉變。敏捷定制，正在成為產業地產商業模式創新的主要路徑，2025年敏捷定制簽約面積超過7.8萬平方米，合同額超過人民幣328百萬元，展現出強大的發展潛力。

本集團一貫保持穩健經營策略。於2025年12月31日，資產負債率為59.4%，扣除合同負債後資產負債率為58.0%，較期初下降2.0%。

本集團一貫遵循持續、穩定的利潤分配政策，董事會建議派付截至2025年12月31日止年度之末期股息每股0.49港仙（約相等於人民幣0.43分），合共約為36.0百萬港元（約相等於人民幣31.7百萬元）。

本公司擁有人應佔權益總額增長圖
(人民幣百萬元)



本公司年度利潤變動圖
(人民幣百萬元)



業務回顧

2025年受經濟週期、產業週期、房地產週期和政策週期的疊加影響，產業園行業面臨更加嚴峻挑戰。我們堅定信心，通過理論創新和諮詢引領，把握去庫存、減負債、控風險、促轉型的年度戰略目標，基本完成了年度經營指標。

三項改革取得突破

公司持續深化體制機制改革，在組織優化、人員配置、業務整合等關鍵領域取得階段性突破。一是扎實推進人才隊伍市場化改革，完成近40名中級經營管理人員輪崗交流，進一步激發幹部隊伍活力與戰鬥力；二是完成園區綜合運營業務相關單位整合，理順業務架構、強化資源統籌與協同配置，實現組織精簡高效；三是順利完成不動產租賃業務管理機構調整，實現對投資性物業經營管理的統一統籌、專業運營與集中管控，有效提升資產運營效率與收益水平。

去庫存成效顯著

公司堅持以存量盤活、提質增效為核心導向，扎實推進各區域產業園項目去庫存工作，通過精準營銷、產業招商、資源聯動與客戶深耕等多重舉措，實現去庫存工作階段性突破。天津、青島、南通、武漢、研創三期、蔡甸、鄂州、咸陽等重點項目協同發力、高效推進，以上項目全年累計實現去庫存面積達14萬平方米，同比增長35%，有效優化資產周轉效率與項目現金流表現，顯著降低存量資產運營壓力，為公司優化資產結構、提升整體經營質量奠定了堅實基礎。

經營模式創新，亮點紛呈

敏捷定製作為一種園區建設模式，是跨越週期的重要方法，這種方法於2025年在泰州、南京、河源、長江新區等項目有效實踐，表現出強大的生命力，2025年敏捷定製簽約人民幣328百萬元。

2025年，本集團第一個服務多元主體的全棧數智系統成型，發佈園區操作系統，實現平台能級顯著躍升。

經營業績

本集團於2025年實現收入總額人民幣3,919.5百萬元，相比2024年增長9.2%，實現除稅前利潤人民幣239.8百萬元，相比2024年同期上升0.1%，實現年度淨利潤人民幣74.1百萬元，相比2024年同期下降30.3%。本公司擁有人應佔利潤約人民幣32.6百萬元，相比2024年同期減少人民幣63.1百萬元，主要是受投資性房地產公允價值變動的影響，公司整體盈利能力較去年同期有所減弱，合併淨利潤的基數減少，且本期淨利潤中，控股子公司(少數股東持股比例較高)的盈利貢獻佔比提升。本集團堅守經營活動現金流為正的底線思維，2025年實現淨流入為人民幣103.7百萬元，經營活動現金流持續為正。

業務分部分析

2025年，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、孵化器與共享辦公服務、團體餐飲及酒店服務、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)產業投資服務(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一定程度體現了轉型變革的戰略成效。

按經營分部劃分的收入

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	收入 (人民幣千元)	佔總額%	收入 (人民幣千元)	佔總額%
園區運營服務	2,136,617	55%	2,215,804	62%
設計與建造服務	678,716	17%	780,711	22%
物業管理服務	831,569	21%	793,253	22%
能源服務	176,946	5%	198,015	6%
園區餐飲及酒店服務	140,802	4%	150,837	4%
物業租賃服務	112,333	3%	111,244	3%
其他	196,251	5%	181,744	5%
園區開發服務	1,782,908	45%	1,372,727	38%
產業園區空間銷售	1,513,664	38%	1,109,433	31%
自持園區物業租賃服務	269,244	7%	263,294	7%
總計	3,919,525	100%	3,588,531	100%

一、園區運營服務

本集團建立以數字化引領的全生命週期產業園區運營服務體系，以數字園區系統為基礎，整合園區項目策劃、空間規劃、建築設計、工程總承包、裝飾工程、不動產代理、區域能源服務、物業管理、聯合辦公、長租公寓、餐飲、酒店等15類業務能力，形成以諮詢服務引領、智能化技術與數字化解決方案為支撐、綜合運營體系為依託的全生命週期「P+EPC+O」服務模式，為客戶提供多樣化服務。

OVU產業雲以中電光谷十幾年園區運營積澱的數字資產為基礎，服務於園區開發、建設及運營三大主體，涵蓋項目建設全生命週期數字化管理和跨區域數字化平台招商兩大核心功能，聚焦「數字開發」「數字建造」「數字設施」「數字招商運營」四大系統，提供「投資監管」「建設監管」「數字設計」「建造管理」「智能網聯」「產業招商」「資產監管」「園區運營」「產業服務」「稅源監管」十類應用，實現全過程監管、全業務在線、全數據打通，從產業組織角度重新定義數字產業化。

OVU低碳雲是本集團積極響應國家2030年前碳排放達到峰值，努力爭取2060年前實現碳中和的目標，依託旗下綜合能源服務公司中電節能，以低碳規劃、低碳建設、低碳運營的理念打造低碳園區，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。公司依託中電光谷產業鏈優勢，融合IT、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（過程知識系統）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。

P+EPC+O綜合運營服務是近年來本集團重點打造的園區綜合運營模式，以策劃(P-Planning)為切入點，設計採購建造(EPC-Engineering Procurement Construction)一體化交付為落腳點，以專業化的運營(O-Operations)來配合投資主體共同完成產業服務的工作，構成「三位一體」的責任主體架構。

2025年，本集團園區運營服務營業額達到人民幣2,136.6百萬元，較2024年同期下降3.6%。其中實現設計建造服務收入人民幣678.7百萬元，物業管理服務收入人民幣831.6百萬元，區域能源服務收入人民幣176.9百萬元，園區餐飲及酒店服務收入人民幣140.8百萬元，物業租賃服務收入人民幣112.3百萬元及其他服務收入人民幣196.3百萬元。從結構上看，設計與建造服務、物業管理服務及能源服務收入佔園區運營服務收入比達到79.0%，是目前園區運營服務收入的主要來源。

設計與建造服務

「P+EPC+O」綜合運營服務

近年來，中電光谷大力推動P+EPC+O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，「EPC+O」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「EPC+O」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。

2025年，中電光谷與多地政府達成戰略合作協議，簽訂綜合運營服務合同額人民幣1,087.3百萬元，助力區域經濟轉型升級。中電光谷採用「EPC+O」創新模式發展成效顯著，憑藉系統規劃、產業招商與綜合運營一體化的核心能力脫穎而出，成功中標南昌市新建區新質產業園一期建設項目設計、採購、施工、運營總承包項目，金額人民幣524.8百萬元，助力新建區戰略新興產業佈局發展和傳統產業轉型升級，打造具有省域影響力的數字製造標桿園區；同時，中電光谷又以牽頭方身份成功中標武漢國家航天產業基地星谷科創中心項目，金額人民幣562.5百萬元，與武漢市新洲區以星谷科創中心為支點展開全方位和全週期合作，共同推動國家航天產業基地「3+N」現代產業體系的構建。

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678.7百萬元，相比2024年同期下降13.1%。

物業管理服務

2025年，武漢麗島物業管理有限公司(「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。

2025年，麗島物業依託智能服務系統連續成功中標包括學校、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，本集團新增簽約移動武漢／黃岡／孝感分公司物業項目、三峽上海基地、軌道交通19號線一標段、萊鳥江夏一期／二期園區等項目，金額為人民幣59.3百萬元；全部物業管理服務收入為人民幣831.6百萬元，相比2024年同期增長4.8%。

2025年底，麗島物業管理物業面積高達3,457萬平方米，同比增長17.8%，其中企業客戶服務面積佔比76%。未來，麗島物業還將繼續促進「產品力+組織力+數字力」三位一體的服務力格局，不斷完善和豐富城市運營綜合服務內涵，把麗島物業品牌推廣應用到各類服務中，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。

公司在上海、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。

截至2025年12月31日，OVU創客星已成功運營並申報榮獲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、3個國家級小型微型企業創新創業示範基地、1個國家級廣告產業孵化基地、11個省級孵化器、11個省級眾創空間、2個市級孵化器、6個市級眾創空間等資質50餘項。獲國家發改委、科技部火炬中心、中國創新創業交易辦公室、中科協企業服務中心等機構頒發各類榮譽80餘項。

2025年，OVU創客星共舉辦合辦各類行業大賽、行業沙龍、企業培訓、資源鏈接等活動近30場，覆蓋雙創企業超百家，鏈接相關資源有效提升企業創新創業活力；梳理沉澱標準化服務建設規範，完成5大類，36項，70餘份標準文件，有效提高運營效率，為輕資產運營輸出提供指導規範。

報告期間內，受惠於本集團完善的園區綜合運營服務體系，園區租賃業務實現穩步上行，實現收入人民幣112.3百萬元，較2024年同期增長1.0%。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

中電節能以中國區域能源資源為依託，以綜合能源全生命週期運營服務為基礎，秉承「綠色構築多贏」的理念，積極響應「綠色低碳城市、數字城市、能源結構轉型」等國家戰略，緊密圍繞「數字能源」概念，打造產業信息數字化平台，全力支撐中國信創產業生態和數字中國建設戰略，堅持推動城市及區域層面發展清潔能源產業體系建設，致力於碳達峰碳中和目標。

公司基於多年深耕綜合能源的研究，打造了統一架構、智慧管理的全鏈條協同的低碳園區操作系統OVU低碳雲。以此為鏈接，完成了源網荷儲全覆蓋的低碳產業園區應用場景。

中電節能始終堅持以服務用戶、服務社會、服務政府為出發點和落腳點，持續推進節能技術創新，是武漢市區域能源研究應用中心、武漢市企業研究開發中心、中國建築節能協會系統控制中心、區域能源協會副會長單位，目前已獲得低碳智慧園區關鍵領域知識產權63餘項。

報告期內，中電節能新增簽約金額為人民幣124.8百萬元，2025年能源服務收入為人民幣176.9百萬元，較2024年下降10.6%。

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。餐飲服務範圍包括承包經營、技術支持與運營、委託管理三大服務模式，服務於各大型產業園區、高等院校、企事業單位及醫院等，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，在服務本集團的同時作為商業發酵器，營造園區商業氛圍，引領各類業態入駐園區，提升了園區的綜合服務能力。

武漢紫緣酒店管理有限公司(「武漢紫緣酒店」)具備高端酒店全產業鏈服務能力，可提供酒店項目諮詢、酒店設計、酒店建設、酒店運營服務。武漢紫緣酒店是中電光谷投資興建的第一家酒店，位於武漢創意天地園區內，是現代藝術精品酒店。酒店設有54間以現代藝術為主題的各色套房和精品房，有雅敘西餐廳、合緣宴中餐廳、紅酒吧、雪茄吧、戶外無邊泳池、高級SPA、室內高爾夫、健身房、多功能高級宴會廳、會議廳等完善的配套設施。

中電光谷打造的OVU公寓品牌，通過對傳統公寓進行智能化改造，建立軟硬件一體化智能平台的方式，運用全流程無人化管理的智慧公寓管理系統，通過智能設備終端提供優質的公寓管家服務，從租房到入住、從繳費到簽合同、從門禁安防到報事報修全程無人化服務，從而保障租住安全，提高公寓物業服務效率，提升用戶體驗。目前，OVU公寓已經形成了公寓品牌定位與設計、公寓規劃設計、公寓智能設備的裝配與運維、公寓智能軟件系統的授權使用與定制開發等多項綜合運營服務能力，在武漢、鄂州、合肥等全國多地佈局。

2025年中電光谷團體餐飲及酒店服務積極調整經營策略，在全國13個城市15個項目配套建設和運營4間酒店、15棟公寓，整體經營情況良好。長沙OVU公寓654套房，入住率達87%；青島研創中心公寓入住率達89%。

報告期內，團體餐飲及酒店服務實現收入為人民幣140.8百萬元，相比2024年同期下降6.7%。

二、園區開發服務

近年來，本集團以打造中國領先的產業資源共享平台為戰略目標，以數字化平台園區通為抓手，搭建起系統化、體系化的跨區域協同工作機制，充分發揮武漢、上海、深圳三個窗口城市的輻射和帶動作用，從空間、市場、資金、人才等方面，深入推進跨區域的產業合作與資源共享。

報告期，園區開發物業收入人民幣1,782.9百萬元，相比2024年同期增長29.9%。

1 產業園區空間銷售情況

報告期內，本集團產業園區空間銷售業務實現新增簽約面積38.0萬平方米，實現簽約額為人民幣2,061.6百萬元，年度回款人民幣1,440.7百萬元，收入人民幣1,513.7百萬元，較2024年同期增長36.4%。

報告期內，本集團自有產業園區空間銷售收入貢獻前三名主要來自於天津光谷聯合有限公司(「天津公司」)、南通光谷聯合工業園區開發有限公司(「南通公司」)及青島光谷聯合發展有限公司(「青島公司」)。其中，天津公司2025年錨定數字經濟定位，構建「信創安全+智能製造+數字經濟」特色產業集群，以租售雙輪驅動實現業績跨越式增長，園區集聚效應凸顯，簽約瑪斯特輕量化科技(天津)有限公司、歌山建設集團有限公司等大客戶，2025年實現營業額人民幣329.6百萬元，佔自有產業園空間銷售營業額的21.8%；南通公司通過進一步強化綜合招商體系，園區運營獲得業主和當地市場好評，2025年在老帶新、老業主增購、產業鏈招商以及政府招商項目落地等方面均實現實質性突破，簽約南通碩之達汽車配件製造有限公司、南通

誠恆建築科技有限公司、南通輝恆電器設備有限公司等大客戶，2025年實現營業額人民幣116.1百萬元，佔自有產業園空間銷售營業額的7.7%；青島公司聚焦能源、低空經濟、船舶物流、電子信息等重點產業，依託園區產業資源優勢，在深度服務老業主的基礎上，創新圈層營銷模式，提升客戶轉化與成交效率，實現青島中科防務科技有限公司、青島微控能源科技有限公司等項目落戶園區，2025年實現營業額人民幣109.9百萬元，佔自有產業園銷售營業額的7.3%。

2025年實現自有產業園區空間銷售的公司達到23個城市30個項目，由此可見，本集團在全國重要城市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，確保年度產業園銷售收入目標的實現。

2 產業園區開發與竣工情況

為進一步聚焦特色產業，構建製造型園區，以「敏捷定制」成為服務製造強國戰略的重要抓手，助力地方產業轉型升級。報告期內，本集團開工面積8.9萬平方米，竣工面積34.5萬平方米，報告期末在建面積41.6萬平方米。

全國主要城市完工面積

城市	項目名稱	2025年完工面積 (千平方米)
沈陽	沈陽中電光谷科技城	23.30
武漢	中電光谷智造中心	4.52
南通	南通東部智谷	67.77
重慶	重慶中電光谷科技城	24.60
重慶	中電西部智造園	23.14
武漢	OVU武漢數智產業園	61.60
宜昌	宜昌中電網信園	19.34
鄂州	鄂州光谷聯合科技城	6.57
煙台	煙台中電智谷	28.56
成都	成都芯谷產業園	36.62
綿陽	中電光谷綿陽科技園一期項目	48.99
合計		345.01

3 產業園區用地儲備

截止報告期末，本集團在武漢、上海、青島、長沙、成都、天津、合肥、重慶、瀋陽、洛陽、西安、溫州、鄂州、南通、河源、煙台、南京、泰州等多個城市擁有優質產業園區用地儲備約523.4萬平方米。

產業園用地儲備表

序號	項目	城市	位置	用途	本集團對項目之權益佔比	土地儲備(平方米)
1	光谷軟件園	武漢	湖北省武漢市關山大道1號	工業	100%	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%	139,318
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%	43,105
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%	55,791
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%	95,338
8	青島中電信息港	青島	山東省青島市峨嵋山路396號	工業	100%	94,375
9	青島研創中心	青島	山東省青島市峨嵋山路以東、江山路 以西、開發區一中以南	住宅/工業	100%	66,531
10	青島海洋科技園	青島	山東省青島市青島經濟技術開發區長 江西路以南、江山南路以西、濱海 大道以北	工業	100%	175,978

管理層討論與分析(續)

序號	項目	城市	位置	用途	本集團對項目之權益佔比	土地儲備(平方米)
11	黃岡光谷聯合科技城	黃岡	湖北省黃岡市黃州區中環路與新港北路交界	工業	70%	78,563
12	瀋陽光谷聯合科技城	瀋陽	遼寧省瀋陽市瀋北新區盛京大街與四環線交匯處	工業	100%	4,375
13	瀋陽中電光谷信息港	瀋陽	遼寧省瀋陽市瀋北新區七星大街與四環線交匯處	工業	100%	38,412
14	瀋陽創客公社	瀋陽	遼寧省瀋陽市瀋北新區七星大街與沈北路交匯處	商業	100%	30,924
15	瀋陽中電光谷科技城	瀋陽	遼寧省瀋陽市瀋北新區七星大街77號	工業	100%	49,509
16	OVU新型工業示範基地	瀋陽	遼寧省瀋陽市瀋北新區四環路北七星大街西	工業	100%	77,000
17	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%	181,600
18	黃石聯合科技城	黃石	湖北省黃石市黃金山工業新區寶山路與金山大道交匯處	工業	100%	174,213
19	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
20	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%	202,255
21	OVU西安信息港	西安	陝西省西安市草灘十路西側、尚稷路北側	工業	73.91%	87,079

序號	項目	城市	位置	用途	本集團對項目之權益佔比	土地儲備(平方米)
22	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%	112,278
23	上海中電信息港	上海	上海市松江區松江工業園101街坊114/1丘	科研	100%	185,086
24	成都芯谷	成都	四川省成都市東升街道豐樂社區1組、彭鎮光榮社區7組	科研/商業	80%	529,488
25	洛陽OVU電子信息產業園	洛陽	河南省洛陽市洛龍區關林路與龍山線交叉口	工業	70%	50,744
26	中國(長沙)信息安全產業園	長沙	湖北省長沙市高新區嶽麓大道	工業	100%	315,264
27	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%	182,893
28	歐微優科創園	天津	天津市高新區華苑科技園	商業	80%	96,489
29	中電光谷智造中心	武漢	武漢市新洲區漢東大道與五一大道交叉口西北280米	工業	100%	83,231
30	OVU武漢數字產業園	武漢	湖北省武漢市蔡甸區星光大道88號	工業	100%	52,119
31	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%	21,332
32	中電西部智造園	重慶	重慶市北碚區蔡家崗	工業	100%	73,455

管理層討論與分析(續)

序號	項目	城市	位置	用途	本集團對項目之權益佔比	土地儲備(平方米)
33	長沙中電智造園	長沙	湖南省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%	59,624
34	中電光谷綿陽科技園	綿陽	四川省綿陽市高新區永興鎮新平大道37號	工業	100%	292,621
35	南通東部智谷	南通	江蘇省南通市崇川區世倫路123號	工業	70%	209,585
36	宜昌網信園	宜昌	湖北省宜昌市點軍區電子信息產業園團結路與天臺路交匯處	工業	100%	57,341
37	中電光谷邯鄲智造中心	邯鄲	河北省邯鄲市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
38	OVU武漢數智產業園	武漢	湖北省武漢市蔡甸區事山街紅焰村、丘林村、星光村	工業	100%	74,389
39	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
40	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
41	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%	101,725

序號	項目	城市	位置	用途	本集團對項目之權益佔比	土地儲備(平方米)
42	泰州智造港	泰州	江蘇省泰州市海陵區鳳凰東路	工業	70%	142,871
43	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%	240,116
44	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%	145,281
45	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%	122,241
	合計					5,234,258



主要產業園項目介紹

2025年產業園項目開發進度介紹

合肥金融港

為本集團發展的金融中後台及創新性金融業務聚集園區。

項目位置： 合肥市濱湖新區徽州大道與南京路交口。

項目規模： 規劃建築面積64萬平方米。

項目定位： 新金融特色聚集區、區域總部基地等。

建設內容： 包括高層商務辦公室、多層獨棟辦公室、OVU國際服務公寓、希爾頓花園酒店、沿街特色商業等。

項目目標： 立足區域產業特色，依託產業升級轉型的大背景，重點引進銀行、保險、證券等金融機構區域總部和後台、融資租賃、互聯網金融、金融科技及金融服務外包等上下游產業鏈，帶動一批行業企業集中落戶，打造合肥濱湖金融產業生態圈。

項目進度： 項目已於2019年12月全部建成並交付，於2023年底園區招商全部完成。

合肥金融港現已集聚金融商務等相關產業企業850多家，帶動就業超1.2萬人，2025年度園區企業全口徑稅收超人民幣7.87億元，形成了產業集聚、要素暢通、功能完善的產業生態，成為合肥市產業園區新標桿。



青島研創中心

為本集團發展的青島中小科技企業創新創業示範項目。

項目位置： 位於國家級新區青島西海岸新區江山南路。

項目規模： 項目規劃用地約6.2萬平方米，規劃建築面積約12.8萬平方米。

項目定位： 以人工智能、IC設計、智能製造研發、工業互聯網等高端研發創意產業為主導，以人力資源及教育培訓、科技金融、新型數字服務等為衍生，建設集研發創意、新型總部、共享辦公、樂活商街、服務公寓等多種空間業態及服務功能於一體的新一代產城融合體暨特色研創街區，致力於打造全國一流的、助推傳統製造業和實體經濟轉型升級的高端研發創意產業示範區。

建設內容： 研發創意、新型總部、共享辦公、樂活商街和服務公寓等。

- 項目目標： 以行業頭部企業和新型總部引領，以專項產業資源共享共創平台依託，快速形成集研發創意、新型總部、共享辦公、服務公寓等多種功能於一體的新一代產城融合體，打造成為助推青島西海岸新區傳統製造業和實體經濟轉型升級的核心載體和示範園區。成熟期後可聚集各類研發創意及配套服務企業、機構200多家，實現年產值人民幣30到50億元，聚集各類人才近萬人。
- 項目進度： 全部建設完成投入使用。目前已吸引AI頭部企業科大訊飛、全球中文學習平台、IC設計頭部企業宸芯科技、中國水電一局區域總部、大唐熱力西海岸總部、東方海博智能裝備、海億特自動化、鳳凰島金融等領軍企業、機構在內的約200家企業簽約入駐。



青島光谷軟件園

項目位置： 山東省青島西海岸新區峨眉山路396號。

項目規模： 項目規劃佔地面積259畝(約17.3萬平方米)，規劃建築面積約31萬平方米，已交付運營31萬平方米。

項目定位： 綜合型數字經濟產業園區、國家級海洋科技創新示範基地、新一代信息技術產業示範基地。

建設內容： 研發辦公樓、科技企業總部、產業發展平台、商務配套等。

建設目標： 通過構建全國領先的產業資源共享平台，助推城市產業轉型升級。帶動行業標桿集群式發展，打造西海岸高新產業聚集高地，提升區域經濟活力和競爭力，加快西海岸產業結構轉型和優化升級，成熟期後可聚集藍色濱海、高端數字經濟、高端智能製造、醫療大健康、人力資源服務等新興產業項目1,500餘家，新增年產值人民幣300億元。

項目進度： 全部建設完成投入使用。目前聚集服務企業1000餘家，代表入園企業有：山東礦機、U cloud優刻得、美國優創信息、香港第一線集團、日本宏智軟件、加拿大銳奧德中國總部、中石化十建、山東廣電網絡、山東海工裝備研究院、青島海洋測繪研究院、青島西海岸基礎地理信息中心、青島智能製造轉型升級研究院、青島城市規劃設計研究院、森諾技術、開來資本、達內科技、中國石油大學出版社、匯智石油科技、大海邊電子商務等。



青島中電信息港

項目位置： 山東省青島西海岸新區峨眉山路396號。

項目規模： 項目規劃用地約60畝，規劃總建築面積17.9萬平方米，其中地上建築面積12.5萬平方米，地下建築面積5.4萬平方米。

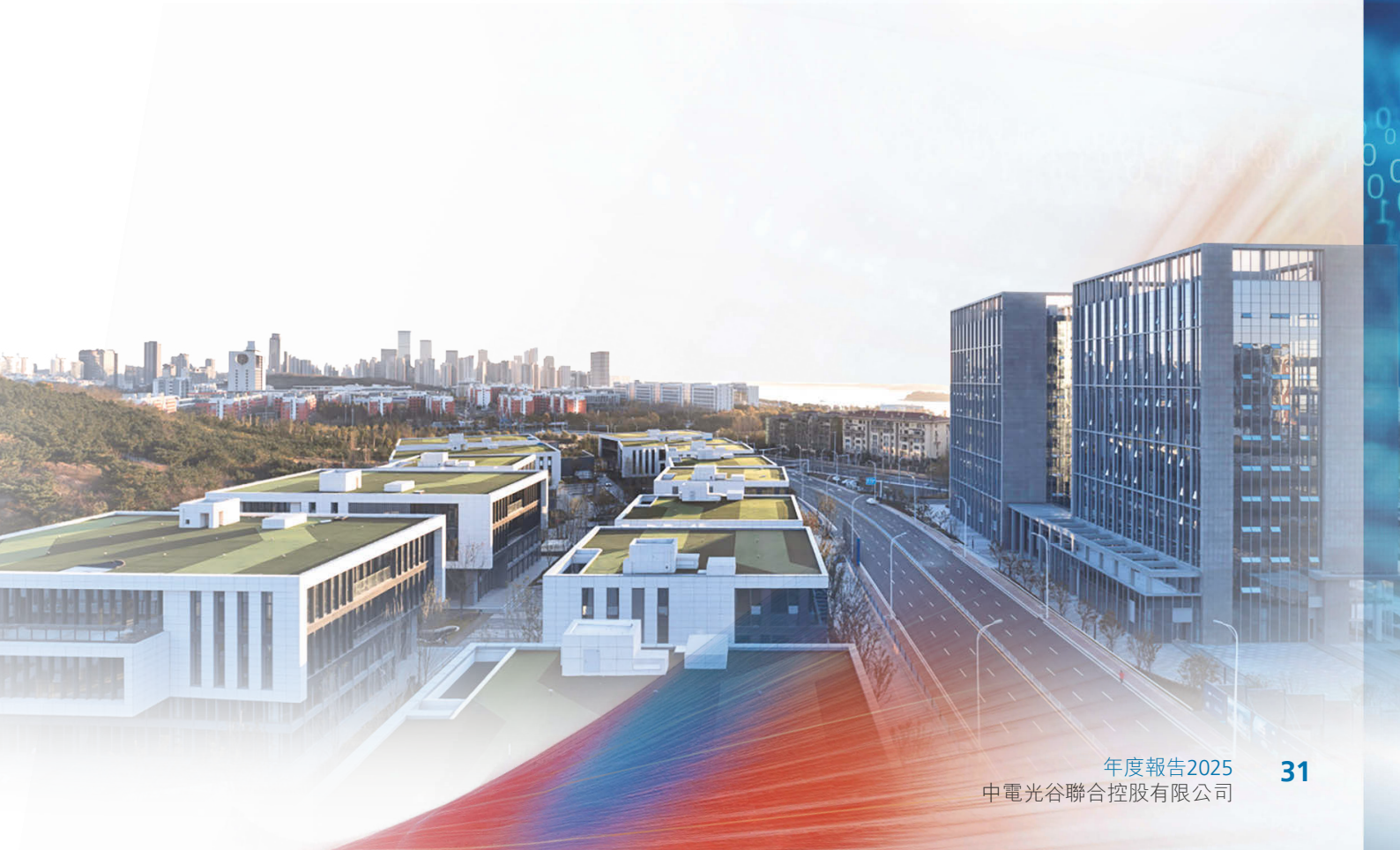
項目定位： 致力於打造國家信創產業示範基地、國家高端數字經濟轉型升級示範區和新經濟產業核心引領發展區。項目以信創產業和高端數字經濟為主導產業方向，重點聚焦引進信息安全、人工智能、雲計算、5G、工業互聯網、數字製造等產業標桿項目。

管理層討論與分析(續)

- 建設內容： 建設打造數字技術應用中心、信息安全研究中心、科技研發總部、高端數字經濟轉型升級示範基地、商務時尚活力街區等。
- 項目目標： 項目全部建成並投入運營後，預計可聚集各類信創產業和新經濟產業標桿項目和機構300餘家，聚焦中高端產業人才5,000餘人，實現年產值人民幣50至100億元，實現年稅收人民幣3至5億。
- 項目進度： 全部建成並投入使用。目前聚集企業100餘家，代表入園企業有：新綠電子、山東大學氫能研究院、薪淙科技、闊海船舶、青民數科等。

青島海洋科技園

- 項目位置： 山東省青島西海岸新區珠江路1699號／金沙江路77號。
- 項目規模： 項目規劃用地208畝(13.9萬平方米)，規劃建築面積約23萬平方米，其中一期總建築面積約7.8萬平方米(地上約6.1萬平方米、地下約1.7萬平方米)，二期總建築面積約15萬平方米(地上約11.7萬平方米、地下約3.3萬平方米)。
- 項目定位： 園區致力於打造國內領先、國際知名的國家海洋科技自主創新領航示範區、應用型海洋科技成果轉化示範區、高端涉海服務業總部和科研總部、以及現代海洋產業展示交易等創新要素聚合平台。園區以高端應用型海洋科技研發為特色主導產業，以人工智能、工業互聯網、IC設計、先進製造及高端裝備研發等為重點主導產業。
- 建設內容： 海洋科技自主創新中心、海洋科技成果轉化及加速中心、高端涉海服務業總部和科研總部、先進製造等新型研發總部、有關商務配套。



項目目標： 項目全部建成並投入運營後，預計可聚集各類藍色涉海及高新技術企業、機構300家，帶動中高級產業人才聚集1萬人，實現年直接產值人民幣50億元、帶動關聯產業年產值超過人民幣200億元(利稅約人民幣20億)。

項目進度： 項目一期已全部建成並投入使用；項目二期一標段已竣工備案，二標段正在建設中。

重點聚集高端海洋工程裝備研發設計、先進船舶設計、海洋探測、涉海軟件及信息技術、高端涉海服務等各類涉海企業和機構，代表入園企業有：中國海洋工程研究院(青島)、宸芯科技、恩迪檢測、中仁資本等。



中國(長沙)信息安全產業園

- 項目位置： 位於長沙市高新區嶽麓大道與尖山路交匯處。
- 項目規模： 整體規劃254畝，建築面積約61萬平方米。起步區194畝，建面46.7萬平方米(含地下面積)，擴大區60畝，建面14.3萬平方米(含地下面積)。
- 建設目標： 引領性打造信息安全產業聚集高地，塑造湖南特色產業新名片。
- 功能定位： 本項目是國家級重點特色產業項目，項目按照軍民兩用、產城融合、科技與藝術融合的理念，重點圍繞信息安全、軍民兩用、北斗導航應用、智能製造等產業方向，打造數字園區4.0版本。
- 建設內容： 獨棟研發辦公樓，高層研發，多層研發辦公、人才公寓、孵化器、員工食堂、集中式能源管理系統(DHC)等。
- 建設進度： 項目已建成並交付使用48.6萬平方米，待開發面積12.4萬平方米。園區目前已引入企業520家，其中上市公司23家，高新技術企業90家，園區就業人數達1.8萬餘人，園區內企業年度稅收約人民幣3億元。



瀋陽創客公社

項目位置： 項目位於沈北新區七星大街12號，位於沈北大學城核心區，沈北路與七星大街交匯處西北側。

項目規模： 總用地面積15,422平方米，共建設一棟人才公寓，一棟創新創業眾創空間，一棟創新創業孵化器。總建築面積約4.8萬平方米。

項目定位： 作為中電光谷集團在東北地區最早啟動的創新創業服務平台城市站，將整合政府、園區、企業、高校、社會機構多方力量和資源，打造涵蓋「總部辦公、創孵辦公、創客集市、創客公寓、創業咖啡、金融服務、專業培訓、創業輔導、眾籌眾包」等功能為一體的多場景互動式創業MALL，打造瀋陽市規模最大公共創新創業服務平台。

建設內容： 一棟人才公寓，一棟創新創業眾創空間，一棟創新創業孵化器。包含：展示中心、小微企業辦公、總部辦公、酒店公寓、服務中心和相關商業配套。

項目進度： 已完成開發，進入運營階段。



瀋陽中電光谷信息港

- 項目位置： 沈北新區七星大街80號，遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與沈北路交匯處。
- 項目規模： 佔地335畝，分兩期開發，總建築面積19.3萬平方米(含待開發2.7萬平方米)。
- 項目定位： 以「智能製造、先進技術融合、生物醫藥與第三方檢測、農業種業、新材料與新能源」五大產業為核心。
- 建設內容： 智能製造產業用房、標準廠房、定制式廠房、研發中心、中小企業孵化器、獨棟總部辦公、員工中心等產業業態及園區配套設施。
- 項目進度： 已建成16.6萬方。



瀋陽光谷聯合科技城

- 項目位置： 沈北新區七星大街73號，遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與沈北路交匯處北行400米。
- 項目規模： 佔地210畝，總建築面積約8.1萬平方米
- 項目定位： 以「智能製造、先進技術融合、生物醫藥與第三方檢測、農業種業、新材料與新能源」五大產業為核心。
- 建設內容： 智能製造產業用房、標準廠房、研發中心、中小企業孵化器、獨棟總部辦公、員工中心等產業業態及園區配套設施。
- 項目進度： 已完成開發階段，進入運營階段。



瀋陽中電光谷科技城

- 項目位置： 沈北新區七星大街77號，遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與四環線交匯處北行450米。
- 項目規模： 佔地127畝，總建築面積約8萬平方米。
- 項目定位： 以「智能製造、生物醫藥與第三方檢測、農業種業」3大產業為核心打造「3+N」產業定位模式。
- 建設內容： 敏捷定制廠房、單層鋼結構廠房、多層框架廠房、科創中試、總部研發、餐飲中心。
- 項目進度： 項目1.1期和1.2期已全部建成並投入使用。



成都芯谷

項目位置： 位於成都市雙流區成都芯谷產業功能區。

項目規劃： 成都芯谷產業功能區的核心啟動區，總體規劃建設地塊共7個，規劃建設面積約60.6萬平方米。

項目定位： 成都芯谷作為集成電路產業聚集區，是成都電子信息產業發展主陣地、集成電路的創新策源地和產業聚集區，發展集成電路、智慧終端、工業互聯網、高端軟件、大數據與人工智能、衛星互聯網及應用等高新技術產業領域，全力構建千億級電子信息產業生態圈，打造中國電子信息新一極、國際科創人才首選地、成都未來公園城市新典範。

建設內容： 建設高質量科創空間、空間載體定制、研發與辦公、企業總部、開放性實驗室、公共技術服務平台、科技孵化器、加速器、實訓基地、國際創新中心、國際總部中心及城市功能配套等。

項目進度： 2025年，成都芯谷項目新增竣工面積3.66萬平方米，累計竣工面積30.8萬平方米，待建面積29.8萬平方米。

截至2025年12月31日，園區已註冊企業492家，聚集入駐企業231家，其中包括華大九天、中電九天、瀾至電子、成都華微等，以及中國信通院成渝研究院、賽迪研究院、騰訊雲智服、桃子健康、博士科技、中科芯未來、瑞迪威科技、中發集團等50餘家頭部企業。經統計，2025年成都芯谷園區企業產值達人民幣30億元，園區就業人數5,000餘人，培育國家專精特新小巨人2家，高新技術企業20家，專精特新企業8家，「央企帶動，大中小微企業聯合創新」的發展格局日趨成熟。



中電光谷綿陽科技園

項目位置： 綿陽市高新區永興鎮新平大道37號。

項目規模： 項目淨用地472畝，規劃總建築面積約33萬平方米。

項目定位： 依託長虹、京東方、巨星永磁等龍頭企業，引進、培育電子信息、磁性材料及元件、高端裝備、生物科技等配套產業鏈企業。

建設內容： 以「複合功能、拓展相容」的設計理念，將智能製造、研發測試、總部辦公、生活配套等多樣化空間功能，有序佈局於產業園區內，一站式解決入園企業生產、研發、管理和生活需求。

項目進度： 一期項目總建築面積為13萬平方米，正在分批次建設中；其中1.1期共19棟建築，約4.9萬平方米，已全部完成竣工備案；1.2期共8棟敏捷定制廠房，約2.28萬平米，已全部完工，尚未竣工備案；1.3期約6萬平方米建築尚未開工。

二期項目土地263畝，已於2023年12月取得，目前正處於定制開發階段。



上海中電信息港

- 項目位置： 本項目位於國家級上海松江經濟技術開發區文松路333弄。擁有雙國家級產業定位(國家級經濟技術開發區、國家級綜合保稅區)。
- 項目規模： 作為松江第一塊C65土地，相對於工業用地，C65土地價值更高。上海中電信息港，佔地125畝，總建築面積約27.5萬平方米，一期建設18.62萬平方米、二期建設8.85萬平方米。
- 項目定位： 依託中電光谷產業資源優勢，以綜合性的全生命週期運營為基礎，全面契合上海松江2+4產業規劃，以電子信息為主導產業，涵蓋集成電路、生物醫藥、人工智能等5G時代領先的智能產業領域。
- 建設內容： 展示中心、研發中心、總部辦公樓、智慧公寓、服務中心和相關商業配套。
- 項目進度： 項目一期2022年9月竣工備案，項目二期2024年4月竣工備案。



重慶中電光谷科技城

項目位置： 重慶市沙坪壩區青鳳科創城。

項目規模： 總規劃建築面積約40萬平方米，其中一期規劃建築面積約9.7萬平方米。

項目定位： 以先進智造產業為方向，聚焦智能網聯汽車、新一代信息技術、高端裝備為主導產業，集智能製造、科創中試、總部研發等功能為一體，搭建全生命週期的資源分享平台，為企業提供產業孵化、加速及發展服務。

建設內容： 項目一期分五批次建設，規劃敏捷定制、單層廠房、獨棟廠房、雙拼廠房、多層廠房、高層研辦、產業服務中心，以及食堂、便利店等配套。

項目目標： 主動融入成渝地區雙城經濟圈建設，推動共建「一帶一路」先進製造業基地，致力打造西部(重慶)科學城先進製造業基地。項目建成後，將引育優質企業約60家，預計園區總產值達到人民幣20億元。

項目榮譽： 《2024年度產業服務標桿》：

入選《重慶市2023年市級重大項目》；

納入《共建成渝地區雙城經濟圈2023年重大項目清單》；

入選《重慶市數字經濟「十四五」發劃(2021-2025年)》創新基礎設施建設重點工程。

項目進度： 截止2025年底，項目已完成9.7萬平方米竣備，園區累計招引企業37家，其中，世界500強旗下企業1家(林德叉車)、中國500強旗下企業1家(金迪汽車)、國家級專精特新重點「小巨人」企業1家(深圳卓茂)、市級專精特新企業15家、牛羚企業1家、國家高新企業16家。



中電西部智造園

項目位置： 位於重慶市兩江新區、蔡家組團，毗鄰嘉運大道，地鐵6號線向家崗站。

項目規模： 項目用地規模1,000畝，起步區202畝。

項目定位： 兩江新區一新質生產力軟硬體協同創新基地

建設內容： 一期(約91畝)，包含高層研發辦公樓，多層研發辦公樓，獨棟研發辦公樓，高層廠房，獨棟廠房，食堂配套等業態。項目二期佔地約60畝，規劃建築面積約5萬平方米，產品主要是獨棟、雙拼多層研發辦公樓。

項目目標： 項目二期以智能網聯新能源汽車、綜合能源、生產性服務業為「一體兩翼」的支柱產業，夯實發展基礎；同時加快培育人工智能、機器人等未來引擎產業。最終，旨在推動園區內先進製造業與生產性服務業深度融合，構建共生共榮的產業生態。

打造西部傳統產業數位化示範標桿園區、重慶智能產業生態融合引領集聚區，成為川渝、中西部地區製造業高質量發展的典範。

項目榮譽： 2023-2025年連續三年被納入《共建成渝地區雙城經濟圈重大項目清單》。

項目進度： 項目一期已竣工5.7萬平方米，待開發1.4萬平方米，園區聚焦先進製造業和現代服務業，累計招引企業40家，包括專精特新「小巨人」1家、牛羚企業2家、專精特新中小企業10家，高新技術企業13家，初步形成了智能網聯新能源汽車、電力電氣、總部經濟等小網生態，目前已投產／運13家，預計2026年實現產值約人民幣5億元。



OVU西安信息港

項目位置： 陝西省西安市經濟技術開發區草灘十路1288號。

項目規模： 園區佔地面積約12萬平方米，園區已建約20萬平方米。

項目定位： 重點聚焦電子信息、高端智能製造、檢驗檢測、健康醫療產業，構建智慧型生態園區建設管理體系。

建設內容： 企業獨棟、生產加速型產品、綜合寫字樓及配套公寓等產品類型。

項目進度： 已建成建築面積19.8萬平方米，其中包含地下車庫3.19萬平方米。園區入駐企業119戶，已有25家高新技術企業，1家國家級「專精特新小巨人」企業、5家省級「專精特新」企業，1家瞪羚企業，2家創業板、主板上市中小企業。



歐微優科創園

數字產業創新中心和京津冀協同創新發展展示範圍區

- 項目位置： 位於天津市南開區華苑產業園區迎水道與簡陽路交匯處。
- 項目規模： 項目佔地面積約4.5萬平方米，總建築面積約16萬平方米(其中地上計容建築面積約11.2萬平方米)。
- 項目定位： 項目產業定位於新一代信息技術和數字經濟，聚焦數字內容、網路安全、智慧城市等領域，致力於建設自主創新的完善生態體系，打造京津冀協同發展展示範圍區和國內領先的數字產業創新中心。
- 建設內容： 由7棟多、高層研發辦公樓及部分商業配套構成。
- 建設進度： 全部建成並投入使用。

項目目標： 目前園區已入駐企業超140家，園區企業總營收突破人民幣30億元，包括中軟信創、奇安信、濱海科金、工大科雅、海康威視、數格致遠、天津數字認證等行業龍頭與高新企業。項目錨定新一代信息技術、數字經濟、信創等新質產業賽道，以構建自主創新產業生態為核心，打造區域新質生產力培育高地。深度融入天開高教園「一核兩翼」政策體系，與天開發展集團達成協同合作，承接其「電子創新創業基地」落地，提供定制化空間規劃與配套支持，共同成為落實天津「三新」「三量」工作要求的生動實踐，「打造科技創新策源地、科研成果孵化器、科創服務生態圈」。

項目榮譽： 榮獲2025克而瑞「京津冀十佳優秀園區」稱號；

獲評2025金梧桐「新質培育先鋒獎」。



洛陽OVU電子信息產業園

項目位置： 河南省洛陽市高新區關林路與龍山大道交會處。

項目規模： 規劃建設151畝，總建築面積約11.1萬平方米。

項目定位： 航空航天、先進裝備製造、新材料新能源、電子信息產業、信創產業、互聯網大數據微電子軟體開發、安全諮詢系統集成安全運維、網路信息安全等主導產業。

建設內容： 展示中心、生產廠房、配套廠房及高層研發辦公樓及小微企業孵化創新空間、總部經濟等，是集生產、辦公、居住、生活、娛樂於一體的綜合性示範園區。

項目進度： 一期已建成廠房建築21棟，含展示中心、生產廠房、配套廠房、人才公寓、物業服務中心等，已全部出租、出售；二期在建廠房4棟，預計2026年10月完工，目前售出3戶，全部建成後可新引進企業7家。截止2025年底，已有24家優質企業入駐園區，其中上市公司1家、規上企業12家、高新技術企業12家、科技型中小企業7家、專精特新企業6家。入駐企業年產值在人民幣18億元左右，年稅收人民幣近億元，就業人數3,000餘人。



中國電子(溫州)信息港

項目位置： 溫州經濟技術開發區濱海十二支路355號。

項目規模： 建築面積約27.5萬平方米，已全部建成投入運營。

項目定位： 作為產城融合一體化數字園區，中國電子(溫州)信息港積極推進產業集聚、資源導入、央地對接的綜合性平台建設。以數字經濟賦能產業發展，促進產業數字化轉型升級。以產業轉型升級為運用場景，打通數字經濟發展通道，推動產業數位化和數字產業化，輻射浙江及華東地區，促進溫州及浙江數字經濟快速發展。

建設內容： 包括單層、三層、四層標準廠房，項目配套食堂、宿舍、研發樓及辦公樓等。

項目目標： 建設成為浙江傳統製造業轉型升級示範區及國家級工業信息化融合示範基地，成為國內領先的產業新城運營商。

項目進度： 項目已經全部建成，目前有四十餘家企業入駐，且園區配套服務已完善。



OVU西部智谷

- 項目位置：** 國家級咸陽高新區星火大道3號。
- 項目規模：** 總規劃用地3,200畝，其中先導區CEC咸陽8.6代液晶面板生產線項目佔地面積1,200畝，已建成投產，發展區1,000畝，預留控制區1,000畝。西部智谷一期佔地面積約17.31萬平方米，總建築面積約18.74萬平方米，三期佔地面積約17.33萬平方米，總建築面積約18.28萬平方米。
- 項目定位：** 國家級電子顯示器件產業聚集區。以電子信息、智能製造等戰略新興產業為主導產業。
- 建設內容：** 展示中心、雙創中心、鋼結構廠房、框架廠房、定制廠房、研發辦公樓、智慧公寓、服務中心和相關商業配套。
- 項目進度：** 截止2025年12月，OVU西部智谷一、三期已經建成並投入運營26.3萬平方米，預計入園企業為咸陽貢獻產值約人民幣20億元。



南通東部智谷

是由上市企業中電光谷和彩虹集團有限公司共同投資建設，致力於以智能製造為產業核心，重點引進新一代電子信息技術、高端裝備製造、醫療器械等戰略新興行業，旨在建設土地集約、產業集中的稅源高地，助力高端人才發展，服務生態文明建設，打造國內一流、國際知名的都市產業綜合體。

項目位置： 位於江蘇省南通市崇川經濟開發區鍾秀中路以南，世倫路以東，新勝路以北，規劃盤香路以西。佔地約259畝，整體呈梯形，用地東西總長約341米，南北總長約560米。

項目規模： 園區規劃建築面積約31萬平方米。

項目目標： 發揮南通市崇川經濟開發區、中電光谷、彩虹集團三方優勢資源，建設以智能製造為核心，重點圍繞新一代信息技術產業、高端裝備製造業為主導產業的科技園區。

建設內容： 項目周邊以工業用地為主，產業園區集中，地理位置優越，用地性質為工業用地，是南通市區都市工業綜合體項目。規劃總用地面積17.2萬平方米，總建築面積約31.0萬平方米，其中地上建築面積29.6萬平方米，地下建築面積1.07萬平方米，計容建築面積34.9萬平方米，容積率：2.0，綠地率：15%，機動車停車位：1,839輛。

項目進度： 一期7.6萬平方米、二期11.4萬平方米已交付，三期、四期11.7萬平方米在分批規劃建設中。



OVU 武漢數字產業園

項目位置： 武漢市蔡甸區星光大道88號。

項目規模： 項目分一期、二期開發，一期項目佔地約220畝，項目總建築面積約16.0萬平方米。二期項目規劃用地面積209畝，規劃總建築面積約11.5萬平方米。

項目定位： 以智能製造、電子信息、新能源及智能網聯汽車為主導產業。

建設內容： 智能製造產業用房、高層研發辦公樓、工業賦能中心、展廳，以及相關商業配套。

項目進度： 一期項目已竣工13.1萬平方米，展廳、科創中心、食堂、公寓等產業配套完善並投入運營，已交付產業製造用房相關企業已入駐。二期項目開發建設中，已竣工面積6.16萬平方米。



武漢中電信息港

武漢地區首個信息化+智能化工業上樓項目

- 項目位置：** 位於武漢市光谷大道與楊橋湖大道交匯處。地處江夏藏龍島國家級開發區核心區域，北承東湖高新區產業輻射，南攬湯遜湖萬畝生態水境，坐擁武漢科創走廊黃金十字軸。
- 項目規模：** 整體規劃40畝，建築面積約10萬平方米，項目分為鳴鴻、匯盛兩大功能地塊。
- 項目定位：** 依託光谷產業勢能外溢與濱湖生態資源的雙重優勢，定位為新一代產城融合示範區，聚焦光電子信息、軍工科技、人工智能等核心領域，致力於建設區域智能製造高地，推動產業集聚與可持續發展，助力片區經濟跨越升級。
- 建設內容：** 集研發辦公、輕型生產、企業孵化、產業服務及配套於一體的生態園區。
- 項目進度：** 鳴鴻地塊兩棟研發樓於2021年8月正式開工，2023年3月完成竣工驗收；匯盛地塊三棟研發樓於2022年8月正式開工，2024年7月完成竣工備案。



中國電子智造中心

項目位置： 陽邏開發區京東大道。

項目規模： 總規劃用地1,000畝，其中先導區中國電子智造中心項目佔地面積300畝，預留控制區700畝。首發區佔地面積約19.79萬平方米。總建築面積約19.0萬平方米。

項目定位： 以空間為載體構建產業生態，重點圍繞網信行業、新興信息產業、節能環保、醫療器械、新材料、高端裝備製造業等戰略性新興產業，結合大數據技術、人工智能技術及雲服務的個性化服務解決方案，將園區打造成以智能製造為核心，對接國內外數字製造和工業互聯網平台，從而促進產業聚集與產業生態構建，實現產城深度融合。

建設內容： 展示中心、智能製造廠房、定制廠房、研發辦公樓、智慧公寓、服務中心和相關商業配套。

項目進度： 截止2025年12月31日，中國電子智造中心1.1期項目建築面積5.4萬平方米、1.2期項目建築面積4.1萬平方米、2.1期項目建築面積4.97萬平方米、2.2期項目建築面積0.45萬平方米均已完成竣工備案，並全面交付使用。



武漢創意天地

項目位置： 位於武漢市洪山區野芷湖西路16號(武漢二環線與三環線之間)。

項目規模： 佔地面積291畝，建築面積38萬平方米。

項目定位： 數字創意產業集群示範區。

建設內容： 包含高層辦公、創意工坊、孵化器、加速器、創意商街、藝術家工作室等功能板塊，合美術館、精品酒店、劇場影院、健身中心等配套設施在園區錯落佈置，致力於為藝術家、行業工作者、商業經營者及廣大消費者提供創作、工作、生活、消費於一體的多維度文化創意主體空間。

發展狀況： 園區現註冊企業2,000餘家，聚集了10餘家上市公司，10餘家專精特新企業，50餘家規上企業，120餘家高新技術企業，從業人員超過15,000人。園區已聚集藝術原創、工業設計、服裝設計、工程設計、園林設計、空間設計、廣告設計、數字傳媒、文化出版、遊戲、直播、影視、攝影等全品類文化創意產業鏈，形成了武漢遊戲產業基地、武漢直播產業基地、大學之城直播基地、國家級雙創示範基地和高校教育實踐基地。



鄂州光谷聯合科技城

湖北省科技廳、鄂州市國家級葛店開發區、中電光谷三方合作打造的新興產業綜合體和科技成果轉化示範區。

項目位置： 國家級葛店開發區發展大道與高新三路交界處。

項目規模： 規劃用地1,827.5畝，目前用地620畝。

建設內容： 包括獨棟／雙拼研發生產中心、高層研發生產／辦公樓、小企業總部等，以及餐廳、酒店、會議中心、物業、公寓等配套服務

項目目標： 發揮湖北省科技廳、鄂州市國家級葛店開發區、中電光谷三方優勢資源，建設以光電信息、新材料、智能製造、生物醫藥等為主要產業的科技園區，聚集高成長性中小型科技企業，實現產城一體，成為國家級科技企業加速器示範基地。

項目進度： 截止2025年底，項目在用地面積620畝的基礎上已建成41.2萬平方米，入住企業近100家，已初步形成以光安倫、尚賽光電為代表的光電子信息，以東泰模具、飛能達鐳射為代表的智能製造，以拓材科技、新德晟為代表的新材料，以普諾賽、泰科生物為代表的生物醫藥等新興產業為一體的綜合園區。

4 自持園區物業租賃

報告期內，本集團自持物業可出租面積95.0萬平方米，較上年增加5.7萬平方米，年底在租面積64.3萬平方米，平均出租率達到70%，實現租金回款為人民幣318.8百萬元，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。報告期內，實現營業收入為人民幣269.2百萬元，較2024年同期增加2.3%。

三、產業投資

中電光谷旗下中電中金和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。

中電光谷產業投資業務以發現獨角獸和瞪羚企業為主要目標，加強與園區業務的協同，通過產業投資帶動園區業務高質量發展。

零度資本在中電光谷園區+基金的指導模式下，2025年持續拓展各城市公司的基金業務，為園區業務賦能。在股權投資方面，今年圍繞節能技術推廣、新材料與電子信息投資了馭騰能源環保科技、布爾科技、聚睿眾邦科技、北大高科等項目。另外，零度資本的投資項目為多個園區帶來客戶，增加1.6萬平方米的去化空間。

中電中金充分把握新興電子行業的變革趨勢，借助中國電子作為頂尖電子信息技術領域公司的業務優勢，以及中金公司專業投資團隊的投資經驗，對行業上下游相關企業進行中長期投資，並與中國電子進行多重業務合作方式促進公司持續發展。

截止2025年12月31日，中電中金基金募資規模人民幣2,821.0百萬元，累計投資總額人民幣2,346.1百萬元，部分已投項目在2025年取得重大進展：廣東東島新能源股份有限公司、廈門雅迅智聯科技股份有限公司於新三板掛牌上市。

被投資企業名	擬投資金額	累計已投資額	佔股
武漢慧聯無限科技有限公司	117	117	1.09%
長沙英倍迪電子科技有限公司	990	990	15.23%
湖南酷陸網絡科技有限公司	896	896	20.06%
上海嘉筠通信技術有限公司	446	446	9.19%
深圳普得技術有限公司	200	200	2.59%
武漢理惠誠機器人科技有限公司	825	825	24.75%
武漢億量科技有限公司	600	600	2.95%
武漢莘者酷科技有限公司	796	796	15.85%
北京玩驛科技有限公司	572	572	20.79%
武漢青春燃城文化發展有限公司	198	198	39.61%
上海奕檢健康科技有限公司	1,500	1,500	3.31%
陝西零度股權投資合夥企業(有限合夥)	1,800	1,800	20.22%
邯鄲零度企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)	4,800	4,800	48.05%
武漢漢烯科技有限公司	500	500	7.91%
深圳海容高新材料科技有限公司	485	485	3.59%
武漢俱源科技有限公司	700	700	6.30%
武漢領普科技有限公司	1,038	1,038	8.48%
武漢球之道科技有限公司	485	485	8.90%
武漢倍思凱爾信息技術有限公司	290	290	14.85%
上海霄卓機器人有限公司	396	396	9.28%
長沙智麓企業管理合夥企業(有限合夥)	2,500	2,500	3.41%
合計	20,134	20,134	

註： 僅指零度資本管理的產業基金和譽達通基金的主要投資

2026年展望

2026年，面對更具挑戰性的減負債、控風險任務，唯有頑強保持戰略定力、堅定不移跨越週期，向難求成，才能牢牢把握構建現代化產業體系和城市體系新進程中的創新機遇，努力實現「十五五」良好開局。

加強園區開發業務經營協調，促進去庫存工作取得新成效

公司將進一步加快去庫存節奏，積極推進股權重組、資產優化等關鍵舉措，高效盤活存量優質資產。同時持續強化現金流管理，優化債務期限結構，為公司業務高質量發展、產業生態拓展與整體價值提升築牢根基，實現去庫存與降負債雙向賦能、協同增效。

優化第二曲線和第三曲線業務結構，建立發展新優勢

發揮已有產業資源優勢和數字化基礎，大力發展綜合運營業務；同步加快數字化轉型，自主研發「園區操作系統」，積極推動構建「可信數據空間」，發揮「產業雲」和「低碳雲」的雙輪驅動作用，按照「十五五」整體規劃，爭取2026年取得突破性進展，推動公司第二、第三增長曲線深度協同、互促共進，為公司長期高質量發展築牢堅實基礎。

加快商業模式轉型，園區綜合運營業績實現新突破

堅定不移地推進公司商業模式轉型，做強做優綜合運營業務，堅持「敏捷定制」開發模式，建立以企業個性需求為導向、敏捷響應為實施路徑、人工智能為核心驅動的全流程、標準化、可迭代服務規程，實現客戶需求精準識別、服務流程智能優化、產品交付高效落地，持續提升服務響應效率與交付質量，賦能業務高效運轉與客戶價值創造。

實施「AI+行動計劃」，經營管理效率達到新高度

本集團將結合業務實際，全面開展人工智能技術在產業園區規劃、設計、建設、運營、服務全鏈條的深度應用，將AI技術嵌入業務流程、管理流程和決策流程，構建業務需求牽引、AI技術驅動的人機協同工作模式，促進業務變革與組織變革。同時，本集團將以AI為抓手，定義高質量產業園區的建設標準，推進產業園區理論創新，探索智能化產業生態發展新路徑，構建園區可信數據空間。

財務回顧

收入

本集團的收入源自園區開發服務和園區運營服務。於2025年，本集團的年度收入為人民幣3,919.5百萬元，較2024年同期增長9.2%。

下表載列本集團按經營分部劃分的收入：

	截至12月31日止年度			
	2025年 收入 (人民幣千元)		2024年 收入 (人民幣千元)	
		佔總額%		佔總額%
園區運營服務	2,136,617	55%	2,215,804	62%
設計與建造服務	678,716	17%	780,711	22%
物業管理服務	831,569	21%	793,253	22%
能源服務	176,946	5%	198,015	6%
園區餐飲及酒店服務	140,802	4%	150,837	4%
物業租賃服務	112,333	3%	111,244	3%
其他	196,251	5%	181,744	5%
園區開發服務	1,782,908	45%	1,372,727	38%
產業園區空間銷售	1,513,664	38%	1,109,433	31%
自持園區物業租賃	269,244	7%	263,294	7%
總計	3,919,525	100%	3,588,531	100%

本集團2025年園區開發服務收入為人民幣1,782.9百萬元，佔總收入比重45.5%，較2024年同期增長29.9%。

園區運營服務

於2025年，本集團為各地政府平台公司和大型企業的重點項目提供設計建造服務、物業管理服務、物業租賃服務、能源服務等綜合運營服務，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額達到人民幣2,136.6百萬元，較2024年同期下降3.6%。其中實現設計建造服務人民幣678.7百萬元，物業管理服務收入人民幣831.6百萬元，區域能源服務收入人民幣176.9百萬元，園區餐飲及酒店服務收入人民幣140.8百萬元，物業租賃服務收入人民幣112.3百萬元，其他服務收入人民幣196.3百萬元。

從運營服務業務類型看，設計與建造服務、物業管理服務及能源服務收入佔園區運營服務收入比達到79.0%，是目前園區運營服務收入的主要來源。

銷售成本

概覽

銷售成本主要包括(i)有關本集團的園區銷售業務的已售物業成本(主要包括購地成本、建築成本、資本化利息及有關收購項目公司公允價值調整的其他成本)，(ii)建造服務成本及(iii)園區運營服務成本。

於2025年，本集團的銷售成本為人民幣2,886.9百萬元，較2024年同期增長15.9%。截至2025及2024年12月31日止年度，本集團的銷售成本分別約佔本集團收入的73.7%和69.4%。

產業園區銷售成本

產業園區銷售成本主要包括本集團物業開發活動直接產生的成本，包括購地成本、建築成本、資本化利息及有關收購項目公司公允價值調整的其他成本。

於2025年，本集團的已售物業成本為人民幣1,212.6百萬元，較2024年同期增長69.2%。截至2025年12月31日止年度，本集團已售物業成本佔總銷售成本的42.0%。

毛利及毛利率

於2025年，本集團的整體毛利為人民幣1,032.6百萬元，較2024年同期下降5.9%。2025年整體毛利率為26.3%，相比去年毛利率下降4.3%。主要是天津項目固定資產獎勵計入其他收入，因此，毛利率較低。

其他收入及收益／(虧損)－淨額

於2025年，本集團的其他收入及收益淨額為人民幣253.1百萬元，較2024年同期增長144.9%，主要是天津公司按銷售進度結轉其他收入增加。

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2025年，本集團的銷售及分銷開支為人民幣119.0百萬元，較2024年同期下降17.8%，主要是公司主動控制各項費用支出所致。截至2025年12月31日止年度，本集團的銷售及分銷開支約佔本集團收入的3.0%，與上年同期下降1.0%。

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2025年，本集團的行政開支為人民幣364.8百萬元，較2024年同期下降3.5%，主要是公司主動控制各項費用支出所致。截至2025年12月31日止年度，本集團的行政開支約佔本集團收入的9.3%，較上年同期下降1.2%。

投資物業公允價值(損失)／收益

於2025年，本集團的投資物業公允價值變動損失為人民幣99.7百萬元，較2024年同期減少人民幣104.2百萬元，主要原因是2025年新增轉入投房的面積少於2024年；2025年部分項目隨行就市，租金小浮下調導致估值減少。

財務收入

於2025年，本集團財務收入為人民幣34.4百萬元，較2024年同期減少43.0%。

財務成本

於2025年，本集團財務成本為人民幣341.7百萬元，較2024年同期減少2.5%，主要是本期本集團匯兌收益增加、租賃負債利息支出減少。

分佔聯(合)營企業(虧損)/盈利

於2025年，本集團分佔聯(合)營企業虧損為人民幣85.9百萬元，2024年同期盈利為人民幣0.9百萬元，較上年同期減少人民幣86.8百萬元，主要是權益法核算的聯營企業虧損增加所致。

所得稅開支

於2025年，本集團所得稅開支為人民幣165.7百萬元，較2024年同期增長24.3%，2025年度及2024年度，本集團的有效稅率分別為69.1%及55.6%。

本公司持有人應佔之利潤及核心淨利潤

由於上述原因，於年內本公司持有人應佔利潤為人民幣32.6百萬元，較2024年同期減少人民幣63.1百萬元。扣除稅後投資性物業公允價值變動損失人民幣74.8百萬元後，本公司持有人應佔之核心淨利潤人民幣107.4百萬元，較上年同期增加人民幣15.1百萬元。

每股基本盈利

2025年每股基本盈利為人民幣0.45分，2024年為人民幣1.30分。

財務狀況

開發中物業

於2025年12月31日，本集團開發中物業的賬面值為人民幣2,400.1百萬元，較2024年12月31日增加人民幣451.9百萬元。

持有待售竣工物業

於2025年12月31日，本集團持有待售竣工物業的賬面值為人民幣3,749.5百萬元，較2024年12月31日減少人民幣1,095.1百萬元，主要是本年竣工物業面積小於已結轉銷售物業面積。

貿易、其他應收款項及預付款項

於2025年12月31日，本集團的貿易、其他應收款項及預付款項為人民幣3,391.1百萬元，較2024年12月31日減少人民幣192.8百萬元，佔總資產比為15.3%，較上年減少0.1%。

貿易、其他應付款項

於2025年12月31日，本集團的貿易、其他應付款項為人民幣2,636.5百萬元，較2024年12月31日減少人民幣1,045.1百萬元。

流動資金、資本來源及股本架構

本集團的現金主要用於支付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於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。有關本公司的借款詳情，請參閱本集團合併財務業績附註28。

2025年，本集團來自融資活動的現金淨流出人民幣450.5百萬元。於2025年來自融資活動的現金流入主要來自本公司的銀行貸款，現金流出由償還銀行借款、其他借款以及繳付利息構成。

於2025年12月31日，本公司的法定股本為1,000.0百萬港元，分為10,000,000,000股每股0.10港元的股份。有關本公司普通股的變動，詳情載於本集團合併財務業績附註31。

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增長至2025年12月31日的1.58，主要由於本集團流動負債較上年減少。

淨資本負債比率

本集團的淨資本負債比率(計息債務減去現金總額佔總權益及淨計息債務之和的比率再乘以100%)由2024年12月31日的42.9%上升至2025年12月31日的43.8%，該比率仍在風險可控範圍。

債項

於2025年12月31日，本集團尚未償還債項總額為人民幣7,466.5百萬元。於2025年12月31日，未動用銀行融資為人民幣4,856.5百萬元。

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2025年12月31日及2024年12月31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1,224.5百萬元及人民幣1,150.9百萬元。本集團正全面梳理或然負債，有序督促客戶辦證，及時解除按揭擔保風險。

流動資產淨值

本集團的流動資產主要包括開發中物業、持有待售竣工物業、貿易及其他應收款項、存貨及訂約在建工程、原到期日超過三個月的短期存款、受限制資產以及現金及現金等價物。本集團的流動資產總值於2025年12月31日為人民幣11,615.0百萬元，於2024年12月31日則為人民幣12,640.0百萬元，流動資產保持穩定規模。於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團現金及現金等價物總額分別為人民幣1,556.1百萬元及人民幣1,619.6百萬元，較上年減少人民幣63.5百萬元，主要是本集團融資性活動淨現金流出較多。

本集團的流動負債主要包括貿易及其他應付款項、貸款及借款以及遞延收益即期部分和即期稅項負債。貿易及其他應付款項主要指與其開發活動相關的成本。本集團的流動負債總額於2025年12月31日為人民幣7,339.9百萬元，於2024年12月31日則為人民幣9,885.8百萬元。

於2025年12月31日，本集團的流動資產淨值為人民幣4,275.1百萬元，於2024年12月31日則為人民幣2,754.2百萬元。

總權益

本集團總權益於2025年12月31日為人民幣9,006.4百萬元，於2024年12月31日為人民幣8,871.7百萬元，增加人民幣134.7百萬元。

資本開支

本集團的資本開支自2024年的人民幣40.7百萬元增加人民幣64.6百萬元至2025年的人民幣105.3百萬元。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。本集團主要以內部產生現金流量(即主要為預售及出售其物業產生的現金及來自銀行貸款及其他借款的現金)撥付其開支。

透過損益按公允價值計量之財務資產的重大投資

本集團投資於若干財務工具(包括短期及長期投資)，於2025年12月31日，持有透過損益按公允價值計量之財務資產總額約人民幣930.2百萬元(2024年12月31日：約人民幣844.2百萬元)。於2025年12月31日，本集團並沒有任何公允價值佔本集團總資產5%或以上的個別重大投資。

重大收購事宜

截至2025年12月31日止年度，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12月31日止年度，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。

年度結束後發生的重大影響事件

於報告期結束後及直至本報告日期，概無發生任何重大年度結束後事件會重大影響本集團的財務狀況或營運。

僱員

於2025年12月31日，本集團聘有7,680名全職僱員。截至2025年12月31日止年度，本集團的員工成本約為人民幣812.1百萬元。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。

僱員薪酬待遇包括薪金及花紅。一般而言，本集團依照各僱員的資格、職位及年資釐定僱員薪金。

根據中國相關勞動規則及法規，本集團參與由相關地方政府機關管理及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%至20%。地方政府機關承擔應付予退休僱員的全部養老金。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。

資產抵押

於2025年12月31日，尚未償還銀行借款乃由本集團賬面淨值合共達人民幣6,234.2百萬元的資產抵押，其中包括投資物業、待售開發中物業、持有待售竣工物業及物業、廠房與設備及受限制現金。

市場風險

本集團在日常業務過程中承受市場風險，主要為信貸、流動資金、利率及貨幣風險。

流動資金風險

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

利率風險

本集團承受利率風險，主要乃關於本集團的銀行貸款及其他借款，其於截至2025年12月31日的尚未償還金額為人民幣7,466.5百萬元。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。有息負債利率由2024年的4.95%下降至2025年的4.3%，利率成本進一步得到有效控制。

外匯風險

本集團的功能貨幣為人民幣，本集團的絕大部分收入、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金融工具對沖外幣風險。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，本集團相信，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。本集團於年內並無錄得重大壞賬虧損。

結算日後事件

本集團於結算日後發生主要事件詳見第266頁合併財務報表附註39。

投資者關係

本集團保持與股東及投資者的有效溝通及維持本集團的信息透明度。為加強投資者的溝通，本集團於上市後成立了專門機構，致力於為股東和投資者提供有效的溝通渠道。本集團成立了信息披露工作小組，由本集團的相關部門負責人參加，以期加強對本集團信息披露的領導，提高信息披露的透明度和規範化。

除半年度、全年業績發佈，本集團日常亦通過電子郵件、電話會議、投資者會議及項目參觀活動等，確保股東和投資者獲得本集團的最新信息，並通過同投資者的溝通過程獲取市場對本集團的回饋意見，更好地加強本集團的管理決策和為投資者提供信息服務。

於最後實際可行日期，董事會包括九名董事，其中包括五名非執行董事、三名獨立非執行董事及一名執行董事。

以下為於最後實際可行日期本公司董事及高級管理人員之履歷：

非執行董事

劉波女士，54歲，於2024年7月4日獲委任為非執行董事、本公司董事長、提名委員會主席兼授權代表。劉女士現為中國中電國際信息服務有限公司副總經理，並兼任深圳市中電電力技術股份有限公司董事長。劉女士曾任中國電子物資東北有限公司副總經理、總經理、董事長，中國電子物資有限公司總經濟師、黨委副書記、總經理，以及中國瑞達投資發展集團有限公司總經理助理、副總經理。劉女士畢業於遼寧大學，於1994年7月獲得經濟學學士學位。彼獲認可為高級會計師。

張傑先生，56歲，於2014年6月12日獲委任為非執行董事。張先生於房地產管理擁有超過30年的經驗。張先生現為本公司股東陽光保險集團股份有限公司的醫養不動產中心副總經理及陽光保險集團股份有限公司的附屬公司北京陽光融和置業有限公司董事長、海南陽光頤和發展有限公司董事長、海南陽光鑫海發展有限公司的董事長兼總經理。於1993年8月至2011年11月，張先生於中糧集團有限公司任職，於該期間內，彼分別擔任中糧實業發展公司項目負責人，中糧集團項目管理三部副總經理，中糧置業發展公司經理以及三亞亞龍灣開發股份有限公司的工程總監、總裁助理及其後出任副總裁。2011年11月至今，張先生任職陽光保險集團股份有限公司，曾擔任陽光保險集團股份有限公司不動產建設及運營中心總經理。張先生於2007年1月至2012年1月擔任中國人民政治協商會議第五屆三亞市委員會之委員，並自2012年1月起至2017年1月任中國人民政治協商會議第六屆三亞市委常委，自2017年1月至2022年1月任中國人民政治協商會議第七屆三亞市委員會委員。張先生亦自2002年起任三亞市房地產業協會副會長。

董事與高級管理層(續)

於1993年6月，張先生自清華大學畢業，取得工程學士學位，並於2004年5月自清華大學獲取工程碩士學位，主修房地產管理。張先生於1998年5月取得由中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的國家註冊房地產估價師證書及於1998年12月取得由北京市住房和城鄉建設委員會頒發的監理工程師證書。

胡斌先生，57歲，於2021年9月8日由執行董事調任為非執行董事，並不再擔任執行總裁。胡先生於1997年加入本公司，於2014年3月6日獲委任為董事。自1997年一直為光谷聯合控股的副總經理，於2005年7月起擔任武漢光谷聯合董事(包括2011年5月起擔任其副董事長)。胡先生於業務管理方面擁有26年經驗。胡先生畢業於湖北經濟學院(前稱湖北省計劃管理幹部學院)，修畢國民經濟管理學士課程，於2003年6月畢業於中南民族大學，修畢中國少數民族經濟碩士課程。胡先生具有房地產高級經濟師資格。胡先生於2006年獲頒中國房地產百傑獎項，並於2012年4月獲頒發武漢五一勞動獎章。

曾玉梅女士，46歲，於2024年3月26日獲委任為非執行董事。現任湖北省科技投資集團有限公司總經理、副董事長及黨委副書記。曾女士亦擔任武漢光谷金融控股集團有限公司的董事及湖北省科技投資集團(香港)有限公司的董事會主席。彼亦擔任長江存儲科技控股有限責任公司、長江存儲科技有限責任公司及武漢新芯集成電路製造有限公司的監事。

自2010年至2019年，曾女士曾於武漢東湖新技術開發區出任多個職位，包括武漢東湖新技術開發區的管委會辦公室副主任、發展改革局副局長及人才辦主任。自2019年至2022年，曾女士曾擔任武漢高科國有控股集團有限公司的黨委副書記、委員及副總經理。2024年期間曾擔任天馬微電子股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市公司，股份代號：000050)的董事。

曾女士畢業於武漢大學，於2002年獲得廣播電視新聞學學士學位，於2006年獲得傳播學碩士學位及於2010年獲得傳播學博士學位。彼獲認為正高級經濟師。彼曾參加清華大學五道口金融學院管理課程學習並獲得證書。

臧塞軍先生，55歲，於2024年10月30日獲委任為非執行董事及本公司薪酬委員會委員。臧先生現為中國中電國際信息服務有限公司的副總工程師以及中國電子東莞產業園有限公司的董事長。此前，臧先生曾任航天時代置業發展有限公司的業務副總經理以及經營計劃部總經理、航天時代置業發展(武漢)有限公司總經理、中國長城工業集團有限公司的科學技術委員會委員以及國際工程部總經理。臧先生於1992年畢業於天津大學，獲雙學士學位，主修土建結構工程專業及技術經濟專業。彼獲認證為高級工程師。

獨立非執行董事

齊民先生，75歲，於2014年3月28日獲委任為獨立非執行董事。齊先生現為本公司薪酬委員會委員、審核委員會委員及提名委員會委員。齊先生曾任職於湖北省統計局、湖北省人民政府辦公廳及研究室，以及中共湖北省委財經辦公室主任，他亦曾擔任湖北清江水電開發有限責任公司董事兼副總經理、武漢高科國有控股集團有限公司董事兼副總經理，曾任上海證券交易所上市公司人福醫藥集團股份有限公司(股份代號：600079)監事、深圳證券交易所上市公司武漢三特索道集團股份有限公司(股份代號：002159)董事長，曾擔任湖北太子山狩獵文化股份有限公司(全國中小企業股份轉讓系統代號：870746)董事，曾擔任華中科技大學(前稱華中理工大學)兼職教授。齊先生現時亦擔任湖北省經濟學會副主席。齊先生於1982年8月自武漢大學取得經濟學學士學位，並於2002年6月自華中科技大學取得經濟學博士學位，具有高級經濟師資格。齊先生於2002年11月獲中國優秀民營科技企業家稱號。

邱洪生先生(曾用名：邱洪賓)，61歲，於2020年3月10日獲委任為獨立非執行董事。邱先生現為審核委員會主席及提名委員會委員。邱先生現任中華財務諮詢有限公司執行董事、總經理及天津財經大學客座教授。邱先生曾於中國航天工業部710所從事經濟分析工作多年，並於1994年加入中國財政部直接管理之中華財務諮詢有限公司從事管理諮詢及企業重組工作。邱先生在企業財務、併購定價、戰略整合及精細化管理等方面，具有豐富的專業知識和實踐經驗。邱先生現擔任中電華大科技(於聯交所上市公司，股份代號：00085)獨立非執行董事、中節能萬潤股份有限公司(於深圳證券交易所上市公司，股份代號：002643)、中國長城科技集團股份有限公司獨立董事(於深圳證券交易所上市公司，股份代號：000066)和有研半導體矽材料股份有限公司獨立董事(於上海證券交易所科創板上市，股份代碼688432)。邱先生畢業於哈爾濱工業大學，持有自動化控制學士學位及系統分析碩士學位。邱先生為中國註冊資產評估師、國際註冊高級企業風險管理師、中國註冊併購交易師、高級經濟師及擁有基金從業資格。

彭衛東先生，60歲，於2026年1月13日獲委任為本公司獨立非執行董事。彭先生現為薪酬委員會主席及審核委員會委員。彭先生1988年畢業於華中師範大學。其後分別於1994年及1998年取得武漢大學法學碩士及法學博士學位。自2020年10月起，彭先生以全職律師身份執業，現任北京大成(上海)律師事務所高級合夥人。彭先生同時擔任上海東方證券資產管理有限公司獨立董事。此前，彭先生曾任武漢市中級人民法院研究室副主任、武漢公安幹部學院副院長、長江航運公安局法制部門負責人、交通部政策法規司法制部門負責人、長江航運公安局上海分局黨委書記、局長兼督察長。

執行董事

黃立平先生，64歲，為執行董事、本公司總裁。黃先生於2005年創辦了以產業園區開發、運營為主營業務的武漢光谷聯合集團有限公司，出任董事長、總裁，主導武漢光谷聯合集團有限公司在香港聯交所主板上市，並在引入中國電子信息產業集團有限公司為上市公司第一大股東後，將上市公司更名為「中電光谷」。2018年，黃先生提出「產業資源共享平台」發展戰略，推動園區數字化升級，全面實施產業園區「系統規劃方法論」、「綜合運營方法論」和「敏捷定制方法論」；構建「產業園區運營為主體，園區開發為支撐，產業投資為引擎的「一體兩翼」業務格局。

黃先生有逾30年的業務管理經驗，為紅桃開集團股份有限公司創始合夥人，曾擔任副董事長、執行總裁；曾擔任武漢東湖高新集團有限公司(為於上海證券交易所公開上市的公司，股份代號為：600133)董事長，先後創辦「科諾生物」「中博生物」等高新技術企業；創立第一批國家認定企業技術中心；主導開發國內最早的主題產業園區—國際企業中心；創辦武漢中電節能有限公司，開創區域供冷供熱商業化模式；創辦合美術館，構建藝術與設計、文化與科技融合的文化創意產業服務平台。

黃先生於1983年7月獲武漢理工大學(前稱武漢水運工程學院)船舶港口電氣化學士學位，並於1986年6月獲華中師範大學法學雙學士學位，具有經濟管理教授資格以及房地產估價師資格；於1996年被武漢大學評定為教授並屢獲殊榮、獎項及表彰，包括：武漢市十佳科技創新成果獎、武漢傑出科技青年創業獎、湖北五一勞動獎章、2002年度湖北省優秀企業家(金牛獎)、武漢慈善公益之星以及國務院特殊津貼專家。

高級管理層

王元成先生，61歲，為本公司常務副總裁，擔任武漢光谷聯合總裁，協助集團總裁主持日常工作。擔任城市開發業務領導小組組長、項目開發管理專委會(PMO)主任、集團安全生產委員會執行主任；分管集團辦公室、項目管理中心、審計監察室。王先生於1986年至1996年在多家公司從事建築設計工作，1996年至1999年擔任紅桃開集團建設中心綜合處處長，1999年至2000年擔任武漢聯合置業有限公司綜合技術部經理，自2000年起至2010年間擔任武漢麗島科技總經理，2011年擔任武漢未來科技城項目總經理，2012至2014年擔任沈陽公司、合肥公司總經理。2014至2024年擔任合肥光谷聯合、武漢麗島科技董事長，同時擔任青島光谷聯合發展有限公司總經理。王先生於1986年8月取得江漢大學市政工程專科文憑，於2008年7月取得北弗吉尼亞大學工商管理碩士學位，並具有高級工程師、二級註冊建築師職稱。

陳同舉先生，59歲，為本公司副總裁，綜合運營業務領導小組副組長，人力資源中心總經理，績效與薪酬管理專委會主任；兼任武漢麗島物業管理有限公司、武漢光谷聯合網安運營管理有限公司、深圳藍域智能科技有限公司及武漢楚衛防線保安服務有限公司等公司董事；分管產業生態研究院、園區綜合運營業務部、中電(武漢)網安教育科技有限公司、廈門光谷聯合數字建築發展有限公司、霸州光谷園區管理有限公司、寧波中電光谷科技產業發展有限公司。陳先生於1996年加入本公司，於1996年至2011年間先後任光谷聯合控股董事、監事，並一直擔任武漢麗島物業管理董事。

陳先生於1987年7月自中南財經政法大學(前稱中南財經大學)取得法學學士學位，並於1993年7月自武漢大學取得西方哲學碩士學位。陳先生於2006年2月當選為洪山區物業管理協會主席及武漢市物業管理協會副主席。陳先生獲評為武漢大學講師，獲武漢創名牌十大優秀人物稱號、武漢物業管理最佳領導人稱號以及中國物業管理傑出貢獻企業家稱號。

余學文先生，56歲，為本公司副總裁，城市開發業務領導小組副組長，兼任北方區總裁、兼任南京光谷聯合科技產業發展有限公司、天津光谷聯合有限公司董事長、總經理，統籌東北片區工作；兼任青島光谷聯合，咸陽西部智谷實業有限公司、咸陽光谷未來生物產業發展有限公司、南通光谷聯合工業園區開發有限公司、武漢中電光谷產業園發展有限公司、洛陽光谷科技產業園建設發展有限公司、邯鄲光谷智造園建設發展有限公司、中電光谷(淮安)產業園開發有限公司、武漢長江新區光谷聯合科技產業發展有限公司董事、董事長；分管武漢光谷聯合集團有限公司新洲分公司；指導西咸片區、上海華悅投資發展有限公司、中國電子溫州產業園發展有限公司、光谷聯合(泰州)科創產業發展有限公司、煙台中電智谷產業發展有限公司工作。

余先生於2010年9月至2012年2月擔任武漢光谷聯合技術經理，於2012年2月至2013年2月任生物城項目部執行經理，於2013年2月至2014年6月任集團項目執行總經理。加入本集團前，余先生曾擔任武漢馬應龍藥業股份有限公司生產部副部長、武漢紅桃開藥業股份有限公司工程室主任。余先生於1992年畢業於湖北工學院取得機械製造工藝與設備本科文憑。

董事與高級管理層(續)

尹碧濤先生，45歲，為本公司副總裁，綜合運營業務領導小組副組長，規劃發展中心總經理，項目規劃審核專委會辦公室主任；兼任中電光谷建築設計院有限公司董事、總經理；兼任宜昌光谷聯合科技发展有限公司董事；兼任吉天(武漢)工程建設有限公司、武漢數字產業園發展有限公司、武漢麗島科技有限公司、湖北千寶設計工程有限公司董事；分管數字化中心、南昌光谷聯合科技產業發展有限公司；指導武鄂黃黃工作。尹先生於2010年5月至2013年8月擔任武漢光谷聯合集團有限公司規劃發展中心總監，於2013年9月至2017年2月擔任合肥光谷聯合發展有限公司工程總監兼運營總監，於2017年2月至今擔任武漢光谷聯合集團有限公司規劃發展中心總經理、中電光谷建築設計院有限公司總經理、中電光谷產業生態研究院副院長。尹先生於2004年7月於華中科技大學工程管理專業取得本科文憑及學士學位，於2006年12月取得華中科技大學技術經濟與管理專業學習碩士學位。

李明輝先生，41歲，為本公司副總裁，城市開發業務領導小組副組長、南方區總裁；兼任長沙中電董事、總經理；兼任福建光谷科創產業發展有限公司、重慶中電光谷科技城開發有限公司董事；分管武漢中電信息港、長沙中電光谷智能產業園發展有限公司、武漢光谷聯合集團有限公司佛山分公司、深圳中聯智谷運營有限公司、橫琴智數雲計算產業研究院有限公司；指導西南片區工作。李先生於2012年加入本公司，長期工作在主題產業園區開發運營一線，在城市經濟產業研究、區域產城發展規劃、園區開發及運營等領域具備豐富的經驗及資源。李先生於2008年6月自華中科技大學取得工學學士學位。

黃敏女士，51歲，為本公司副總裁，城市開發業務領導小組副組長，兼任河源光谷聯合產業園發展有限公司董事長及總經理、成都芯谷產業園發展有限公司董事長、綿陽中電光谷科技發展有限公司董事；分管成都光谷聯合科技發展有限公司、中電(瀘州)產業園發展有限公司。

黃女士於2002年加入本公司，曾任本公司財務中心、項目管理中心總經理，首席財務官等職務。加入本集團前，黃女士曾出任武漢東湖高新會計及主管會計。黃女士於1996年6月自湖北財經高等專科學校取得審計專科文憑，於2001年6月修畢中南財經政法大學會計(自學課程)學士課程，於2006年6月自武漢大學取得工商管理碩士學位。黃女士為湖北省註冊會計師協會會員，並於2006年12月獲評為高級會計師，2021年取得一級建造師執業資格，2022年取得信息系統項目管理師高級技術資格，2024年取得全國大中型企業單位總會計師培養(高端班)畢業證書。黃女士曾獲頒發武漢市技能選拔賽一等獎及武漢五一勞動獎章及「金蝶杯」第二屆全國會計知識大賽三等獎。

張雪蓮女士，50歲，為本公司公司秘書、董事會秘書兼集團法務室主任，分管香港辦公室工作，擔任武漢光谷聯合監事。張女士自2014年3月6日起擔任本公司聯席公司秘書，並自2019年12月12日起擔任本公司唯一公司秘書及授權代表。張女士於2008年加入本公司，負責董事會秘書處及集團法務室工作，分管香港辦公室工作，並於本公司歷任多職，包括武漢金融港開發有限公司監事、行政中心總監、董事會秘書及集團法務室主任。張女士在股證管理、企業併購重組、風險管控等方面，具有豐富的專業知識及逾26年的實踐經驗。加入本公司前，張女士曾歷任武漢東湖高新集團股份有限公司(為於上海證券交易所公開上市的公司，股份代號為：600133)秘書、證券事務代表、招商部總經理、審計法務部主任、副總經濟師及監事。張女士於1998年7月自中南財經政法大學(前稱中南政法學院)取得經濟法學士學位，並獲評為高級經營師、高級人力資源管理師及高級經濟師。張女士曾參加為上市公司董事會公司秘書、高級管理層及獨立非執行董事舉辦的培訓課程，並分別於2001年6月、2007年5月及2008年4月獲上海證券交易所頒發相關資格。並持有證券從業人員資格、基金從業人員資格及一級風險管理師資格。

董事與高級管理層(續)

劉元元女士，44歲，為本公司首席財務官，項目投資審核專委會辦公室主任，分管財務管理中心、資產經營部。劉女士於會計及財務管理擁有逾20年經驗。曾任中國中電國際信息服務有限公司財務管理部副總經理。彼亦曾擔任深圳桑達電子集團有限公司財務部之財務主管、廣東喜之郎集團有限公司之高級管理審計師、中審國際會計師事務所之項目經理，以及深圳南方民和會計師事務所之項目經理。劉女士畢業於長沙理工大學，獲得經濟學(金融主修)學士學位。劉女士為註冊管理會計師，並持有高級會計師資格。

公司秘書

張雪蓮女士，50歲，為本公司公司秘書、董事會秘書兼集團法務室主任。張女士自2014年3月6日起擔任本公司聯席公司秘書，並自2019年12月12日起擔任本公司唯一公司秘書及授權代表。有關其履歷詳情，請參閱本節「高級管理層」部分。

董事資料變更

自2025年1月1日至最後實際可行日期，本公司董事資料變更如下：

齊民先生自2025年8月13日起不再擔任上海證券交易所上市公司人福醫藥集團股份有限公司(股份代號：600079)監事。

董事會欣然提呈其報告及本集團截至2025年12月31日止年度之經審核合併財務報表。

公司資料及全球發售

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

主要業務

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、孵化器與共享辦公服務、團體餐飲及酒店服務、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) 產業投資服務(與各主題園區產業相關的股權投資業務)。

2025年收入結構和利潤組成較好地體現轉型變革戰略成效。截至2025年12月31日，本集團在武漢、宜昌、襄陽、黃岡、長沙、洛陽、上海、青島、煙臺、合肥、南通、成都、綿陽、重慶、咸陽、西安、深圳、天津、邯鄲、瀋陽、哈爾濱等50多個城市開發或運營多個產業園區。

業務回顧

本公司業務回顧的詳情載於本年度報告第8至59頁，並成為本董事會報告的一部分。據本公司所知，其已於各重大方面遵循對本公司及其附屬公司之業務及營運構成重大影響的有關法律法規。

主要風險

本公司的主要風險及不確定因素的詳情載於本年度報告第68頁至69頁，並成為本董事會報告的一部分。

未來發展

本公司的預期業務發展的詳情載於本年度報告第60頁，並成為本董事會報告的一部分。

業績及末期股息

本集團截至2025年12月31日止年度業績載於本年度報告第146頁的合併損益表。

按於最後實際可行日期已發行7,408,560,000股股份的基準計算下，董事會建議就截至2025年12月31日止年度，向於2026年6月26日(星期五)名列本公司股東名冊之本公司股東派付末期股息每股0.49港仙(相當於約人民幣0.43分)，合共約36.0百萬港元(相當於約人民幣31.7百萬元)，惟須經股東於本公司應屆股東週年大會上批准方可作實。預期末期股息將於2026年10月30日(星期五)或之前派付。

股息政策

本公司已於2018年12月13日採納了股息政策。在建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其資金需求、未來增長以及其股權價值。本公司沒有預設的派息比率。根據組織章程細則、所有適用法規及各項因素，董事會有權宣派及分發股息予本公司股東。

董事會在考慮宣派股息時，應同時考慮以下有關本集團的各項因素，包括財務業績、現金流狀況、業務狀況及策略、未來營運及收入、資金需求及支出計劃、股東的利益、任何派付股息的限制及董事會可能視為相關的任何其他因素。視乎本集團的財政狀況以及上述條件及因素，董事會可在財政年度或期間建議及／或宣派股息。而任何年度股息均須由股東批准。董事會將在有需要時檢討股息政策。

財務概要及財務關鍵績效指標

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債的概要載於本年度報告第4頁。該概要並不構成經審核合併財務報表之一部分。

本公司的財務關鍵績效指標的詳情載於本年度報告第61至69頁，並成為本董事會報告的一部分。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2025年12月31日止年度內，本公司於聯交所回購合共103,764,000股股份，總代價(不包括手續費及印花稅等)為25,636,824港元。所有有關回購股份已於2025年9月5日和2025年11月14日註銷。回購旨在根據當時市況及資金安排增強每股資產淨值及／或每股盈利。

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
2025年7月	52,800,000	0.265	0.242	13,440,568
2025年9月	9,400,000	0.26	0.248	2,374,116
2025年10月	24,216,000	0.248	0.242	5,951,500
合計	103,764,000	0.265	0.195	25,636,824

除上文所披露者外，於截至2025年12月31日止年度內，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。截至2025年12月31日，本公司未持有任何庫存股(定義見上市規則)。有關本公司為實施股份獎勵計劃而委任的受託人所購買本公司股份的詳情，請參閱下文「股本及股份獎勵計劃」一節。

本公司的主要附屬公司

本公司主要附屬公司的詳情載於本年報第222頁的合併財務報表附註12(A)。

優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島法例並無有關本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份之優先購買權的規定。

物業、廠房及設備

本集團截至2025年12月31日止年度之物業、廠房及設備之變動詳情載於本年度報告第228至230頁合併財務報表附註15。

股本及股份獎勵計劃

本公司截至2025年12月31日止年度之股本變動詳情載於本年度報告第256頁至257頁合併財務報表附註31，並成為本董事會報告的一部分。

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12月31日，概無授出該152,998,000股股份(佔本公司已發行股份約2%(扣除庫存股))。根據股份獎勵計劃可供發行的股份總數為152,998,000股，佔本年報日期本公司已發行股份約2%(扣除庫存股)。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%)(扣除庫存股)(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12月31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)。

儲備

本公司及本集團於報告期間之儲備變動詳情載於本年度報告第258至259頁合併財務報表附註32。

可供分派儲備

於2025年12月31日，根據開曼群島法例計算的本公司可供分派的儲備約為人民幣1,193百萬元。

銀行貸款及其他借貸

於2025年12月31日，本集團的銀行貸款及其他借貸的變動詳情載於本年度報告第247頁至250頁合併財務報表附註28。

主要客戶及供應商

於報告期內，本集團五大客戶銷售項目物業的營業額佔本集團銷售總額約14.3%，而本集團最大客戶銷售項目物業的營業額則佔本集團總銷售額約5.6%。本集團五大供應商之採購額佔本集團於本年度之總採購額在30.6%以內；而本集團最大供應商之採購額佔本集團於本年度之總採購額為11.1%。概無任何董事、董事之緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有超過本公司已發行股本之5%以上者)於本集團的五大客戶及五大供應商中擁有任何權益。

遵守法律及法規

於報告期內，本集團已遵守對其營運有重大影響的相關法律及法規。

本集團與僱員、客戶、供應商及其他人士之間的主要關係

本集團認同僱員、客戶、供應商及其他人士對其可持續發展的重要性。

本集團致力於僱員維持緊密關係並向其客戶提供高質量服務。同時，本集團亦加強與供應商及其他人士之間的合作。本集團僱員詳情載於本年度報告的第68頁。

環境政策及表現

誠如本報告業務回顧所述，本集團已採取措施助力國家實現「3060雙碳目標」。本集團截至2025年12月31日止年度就環境政策及表現獨立編製的報告已獲得「中國企業社會責任報告評級專家委員會」的「五星佳」評級，被評價為企業可持續發展報告中的典範，該報告將另行刊發。

獲準許彌償條文

惠及董事的獲準許彌償條文現正生效及於整個年度一直生效。根據組織章程細則第191條，每位董事將獲以本公司資產作為彌償保證及擔保，使其不會因其或其任何一方、其任何遺囑執行人或破產管理人於或就執行其各自的職位或信託的職務或假定職務而作出、贊同或遺漏的任何行為而將會或可能招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支而蒙受損害，惟因其本身欺詐或不誠實而招致或蒙受者(如有)，則作別論。本公司已為本集團董事及高級職員購買適當的董事及高級職員責任保險作為保障。

董事及董事服務合約

於截至2025年12月31日止年度內及截至最後實際可行日期董事為：

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

彭衛東先生(於2026年1月13日獲委任為獨立非執行董事)

齊良先生(於2025年12月18日辭任獨立非執行董事)

執行董事

黃立平先生(總裁)

於最後實際可行日期之董事及高級管理層之履歷詳情載於本年度報告「董事及高級管理層」一節。

本公司董事概無與本集團訂立任何本集團不可在一年內毋須支付任何補償即可終止的服務合約(法定補償除外)。

董事之合約權益

報告期末或年內任何時間，本公司或任何其附屬公司概無訂立與本集團業務有關，且董事或與董事有關連的任何實體於其中直接或間接享有重大權益的重要交易、安排或合約。

管理合約

於截至2025年12月31日止年度並無就有關本公司整體業務或其任何主要部分之管理及行政訂立或訂有任何合約。

不競爭承諾

黃立平先生及其控股的公司已向本公司確認其已遵守於2014年3月14日對本公司作出的不競爭承諾。不競爭契據的詳情於招股章程「與控股股東的關係」一節中披露。獨立非執行董事已審閱有關遵守情況，並確認控股股東已經遵守該等不競爭承諾。

董事及高級管理層及五位最高薪酬人士的薪酬

有關董事及高級管理層及五位最高薪酬人士的薪酬詳情載於本年度報告第220至221頁、第264頁及第269至271頁合併財務報表附註10、38(a)及41。截至2025年及2024年12月31日止年度，概無任何董事放棄任何酬金。

於報告期間內應付予董事(劉波女士、張傑先生、曾玉梅女士和臧塞軍先生除外，他們於報告期間未收取任何薪酬)及高級管理層成員之薪酬屬於以下範圍。

薪酬範圍	人數
人民幣1.0百萬元至2.0百萬元	7
人民幣1.0百萬元以下	6

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12月31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)根據證券及期貨條例第352條登記於本公司須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：

董事姓名	權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	概約持股百分比 ⁽²⁾
黃立平先生	受控制法團權益	1,904,188,000 ⁽³⁾	25.70%
胡斌先生	實益持有人	70,320,000	0.95%

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在2025年12月31日已發行的股份總數7,408,560,000計算的。
- (3) 黃立平先生持有AAA Finance及Lidao BVI各100%股權。根據證券及期貨條例，黃立平先生被視作於AAA Finance所持有的1,784,188,000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12月31日，根據各董事或本公司最高行政人員所知，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或相關法團的股份、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。

董事購買股份或債券的權利

自上市日期起至2025年12月31日整個期間，概無授予任何董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女通過購買本公司股份或債券而獲益的權利或由彼等行使任何該等權利。本公司或其任何附屬公司亦概無作出任何安排致使董事或彼等各自配偶或未滿18歲的子女於任何其他法人團體獲得該等權利。

董事於競爭業務中的權益

於報告期內，概無董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有權益。

與控股股東的合約

除下文「關連交易」一節所載本集團進行的關連交易外，(i)於報告期內，本公司或任何其附屬公司與控股股東或任何其附屬公司之間概無訂立重要合約，及(ii)於報告期內，本公司及其附屬公司概無就控股股東或其任何附屬公司提供服務訂立任何重要合約。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2025年12月31日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，以下人士(並非本公司董事或最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	概約持股百分比 ⁽²⁾
中電國際信息服務	實益持有人	2,550,000,000	34.42%
中國電子	受控制法團權益	2,550,000,000 ⁽³⁾	34.42%
AAA Finance	實益持有人	1,784,188,000 ⁽⁴⁾	24.08%
科投香港	實益持有人	479,910,000	6.48%
湖北省科投	受控制法團權益	479,910,000 ⁽⁵⁾	6.48%
李華	受控制法團權益	375,000,000 ⁽⁶⁾	5.06%
Capable Silver Limited	受控制法團權益	375,000,000 ⁽⁶⁾	5.06%
忠首企業有限公司	實益持有人	375,000,000 ⁽⁶⁾	5.06%

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在2025年12月31日已發行的股份總數7,408,560,000計算的。
- (3) 該等股份由中電國際信息服務持有。因為中電國際信息服務為中國電子有限公司(其由中國電子擁有約81.7%的股權)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) 該等股份由科技香港持有。湖北省科投持有科技香港的100%股權。根據證券及期貨條例，湖北省科投被視作於科技香港所持有的全部股份中擁有權益。
- (6) 該等股份由忠首企業有限公司持有，該公司為Capable Silver Limited的全資附屬公司，而Capable Silver Limited則由李華全資擁有。根據證券及期貨條例，Capable Silver Limited及李華均被視為於忠首企業有限公司所持有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，概無任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)知會本公司其根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上的權益或淡倉。

重大收購事項

截至2025年12月31日止年度，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。

重大出售事項

截至2025年12月31日止年度，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。

關連交易

截至2025年12月31日止年度，本集團所進行的關連交易詳情如下：

須遵守申報、公告及獨立股東批准的持續關連交易

1. 由於本公司與中電財務訂立日期為2017年9月27日的金融服務協議(經日期為2019年11月13日的補充金融服務協議及日期為2020年5月19日的第二份補充金融服務協議所補充)(統稱為「**2020年金融服務協議**」)項下的存款服務已於2023年6月25日屆滿，且本公司擬繼續進行2020年金融服務協議項下的相關交易(即由中電財務根據條款及條件向本集團提供(其中包括)若干存款服務)，因此本公司已於2023年7月5日與中電財務簽訂新的金融服務協議(「**2023年金融服務協議**」)，藉以(其中包括)更新及釐定截至2026年6月29日止三個年度的存款服務年度上限為人民幣600百萬元。2023年金融服務協議、據此擬進行的交易及相關年度上限已於2023年8月24日獲獨立股東批准。截至2025年12月31日止年度，最高的每日資金結算餘額(存款額)為人民幣259,944,700元。

中電財務為中國銀行業監督管理委員會批准成立之非銀行金融機構，並為中國電子之附屬公司，而中國電子間接持有本公司的2,550,000,000股股份，相當於2023年金融服務協議日期本公司已發行股本的約33.67%。因此，中國電子為本公司之主要股東，而根據上市規則第14A.07(4)條，中電財務為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2023年金融服務協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於2023年金融服務協議項下資金結算餘額(存款額)每日最高結餘根據上市規則計算之最高適用百分比率高於5%但少於25%，2023年金融服務協議項下有相關存款服務事宜及相關年度上限須遵守上市規則第14A章之報告、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年7月5日的公告及日期為2023年8月2日的通函。

2. 鑑於2023年融資協議(於2023年10月25日由本公司間接全資附屬公司武漢光谷聯合與中電財務訂立)項下的循環融資於2024年12月17日屆滿，並考慮到武漢光谷聯合對融資的恆常需求，於2024年12月17日，武漢光谷聯合與中電財務訂立另一份融資協議(「**2024年融資協議**」)，據此，中電財務有條件同意由2025年2月10日至2026年2月9日的一年期間向武漢光谷聯合提供最高為人民幣1,000,000,000元之循環融資(「**2024年循環融資**」)。2024年融資協議、2024年擔保(定義見下文)、2024年黃石光谷聯合押記(定義見下文)、2024年合肥光谷聯合押記(定義見下文)、據此擬進行的交易及相關年度上限已於2025年2月27日獲獨立股東批准。每筆提款的利率應須在相應的特定協議中規定。該利率是在訂立特定協議時參考(i)全國銀行間同業拆借中心於關鍵時間所頒佈一年期貸款市場報價利率(LPR)，截至2024年12月17日，該利率目前為3.10%；及(ii)中國主要商業銀行就相同年期及類別之貸款融資所提供之現行利率而釐定。

根據2024年融資協議，為確保武漢光谷聯合就武漢光谷聯合結欠中電財務未償還總額履行2024年融資協議(及特定協議)項下之還款責任，於2024年12月17日，相關訂約方已訂立以下擔保文件：

- (1) 本公司(作為擔保人)與中電財務(作為受益人)訂立擔保(「**2024年擔保**」)，據此，本公司應以連帶責任保證方式擔保武漢光谷聯合在2024年融資協議項下的還款義務；
- (2) 黃石光谷聯合(作為押記人)及中電財務(作為承押人)訂立押記協議(「**2024年黃石光谷聯合押記**」)，據此，黃石光谷聯合應以中電財務為受益人，授出位於中國湖北黃石市下陸區杭州西路76號中心商場之三(3)個單位(總建築面積合共約12,629.9平方米)之押記，作為武漢光谷聯合根據2024年融資協議妥善履行其義務之抵押品；
- (3) 合肥光谷聯合發展有限公司(「**合肥光谷聯合**」)(作為押記人)及中電財務(作為承押人)訂立押記協議(「**2024年合肥光谷聯合押記**」)，據此，合肥光谷聯合應以中電財務為受益人，授出中國安徽合肥市濱湖區徽州大道4872號金融港中心B6B7幢(總建築面積約30,986.10平方米)之押記，作為武漢光谷聯合根據2024年融資協議妥善履行其義務之抵押品。

武漢光谷聯合主要從事(i)園區物業之開發、銷售及租賃服務；及(ii)於中國之園區運營服務(包括設計與建造服務、物業管理服務及數字園區服務等)。武漢光谷聯合為獲得商業匯票之承兌付匯、保函開立、商業匯票貼現等國際貿易融資服務，在日常業務經營中需要高效、可靠之信貸融資。本集團一直從中電財務獲得有抵押及無抵押貸款，以資助其經營需要。

根據2024年融資協議，武漢光谷聯合欠中電財務的每日最高未償還貸款金額(即2024年循環融資於2025年2月10日至2027年2月9日期間及2027年2月10日至2028年2月9日期間)分別為人民幣1,000,000,000元及人民幣300,000,000元。自2025年1月1日至2025年12月31日，武漢光谷聯合欠中電財務的每日最高未償還貸款金額為人民幣850,000,000元。

中國電子為本公司之主要股東。中電財務作為中國電子之附屬公司，根據上市規則第14A.07(4)條，其因此為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2024年融資協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於相關年度上限根據上市規則計算之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，訂立2024年融資協議(及上文所載之相關擔保文件)須遵守上市規則第14A章之報告、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年12月17日的公告，以及日期為2025年1月20日的通函。

須遵守申報及公告但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易及關連交易

1. 於2021年1月8日，武漢光谷聯合(本公司之間接全資附屬公司，作為承租人)與武漢中原電子集團有限公司(「**武漢中原電子**」)(作為出租人)就位於中國武漢市東湖新技術開發區金融港四路10號武漢中原電子民品園一期園區6#、7#、9#及10#樓的物業(「**租賃物業**」)訂立租賃協議(「**2021年租賃協議**」)，年期由2021年1月26日至2025年1月25日(「**租期**」)租賃物業於2021年租期的總租金應為人民幣13,754,162.88元(包括增值稅但不包括管理服務費及其他支出及費用)。

由於2021年租賃協議於2025年1月25日屆滿，及本公司有意繼續租賃租賃物業，於2025年2月18日，武漢光谷聯合(作為承租人)與武漢中原電子(作為出租人)訂立新租賃協議(「**2025年租賃協議**」)，據此，租賃物業的租賃將由2025年1月26日起至2028年1月25日，為期三年(「**租期**」)，而租賃物業於2025年租期的總租金應為人民幣14,703,806.52元(包括增值稅但不包括管理服務費及其他支出及費用)。

本集團擬繼續將其租賃物業出租予現有或潛在租戶／客戶(一般為孵化器公司或從事數字化經濟、信息技術創新或光電工程的企業)的業務。此舉符合本集團長期扎根產業園區產業、專注於地方經濟與產業發展的理念。

2025年2月18日，由於中國電子(為本公司主要股東)間接持有武漢中原電子約40.13%的股權，因此，武漢中原電子為中國電子之聯繫人，及因而為上市規則第14A.07(4)條項下本公司的關連人士。此外，適用於本集團的國際財務報告準則包括國際財務報告準則第16號「租賃」，據此，本集團(作為承租人)於本集團合併財務狀況表中將租賃確認為使用權資產及租賃負債。應用國際財務報告準則第16號後，就2021年租賃協議及2025年租賃協議項下之租賃而言，該交易已被(或將被)本集團確認為收購使用權資產。因此，2021年租賃協議及2025年租賃協議項下擬進行之交易分別構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於基於使用權資產估計價值計算的上市規則第14.07條項下有關2021年租賃協議及2025年租賃協議的最高適用百分比率超過0.1%但不超過5%，故2021年租賃協議及2025年租賃協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之獨立股東批准規定。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年1月8日及2025年2月18日的公告。

2. 由於2022年框架協議(由本公司間接全資附屬公司武漢光谷聯合與中電彩虹智慧照明科技有限公司(「中電照明」)於2022年2月24日訂立之「**2022年框架協議**」)於2024年12月31日屆滿，而本公司擬於2022年框架協議屆滿後繼續進行2022年框架協議項下的相關交易，武漢光谷聯合已於2024年12月17日與中電彩虹(大連)建工有限公司(「中電大連」)(中電照明的全資附屬公司)訂立新框架協議(「**2024年框架協議**」)，以續訂及設定中電大連於截至2027年12月31日止三年內向本集團提供泛光照明設備採購及相關服務的年度上限，而條款與2022年框架協議大致相同。根據2024年框架協議，本集團須按非獨家基準委聘中電大連作為其承包商，以採購泛光照明設備並提供相關服務(包括照明效果設計、制定安裝工程計劃、篩選及安裝照明產品及相關設備，以及提供相關技術服務)。本集團就採購泛光照明設備及相關服務應付中電大連之費用包括(以含稅基準計算)(a)建設工程費、(b)設計費及(c)土建費用(如適用)。建設工程費及設計費須由本集團相關成員公司於相關安裝工程的不同階段且在符合行業慣例的情況下，分批支付予中電大連。土建費用(如有)之付款條款將載於各特定協議，並由相關訂約方參考行業慣例，經公平磋商後釐定。

本集團為中國一家產業園綜合運營服務商，尤其是武漢光谷聯合主要從事(i)園區物業之開發、銷售及租賃服務；及(ii)於中國之園區運營服務(包括設計與建造服務、物業管理服務及數字園區服務等)。在發展本集團產業園區項目的過程中，本集團對泛光照明產品及設備設計、採購及安裝等方面的優質服務有所需求。

根據2024年框架協議，2024年框架協議項下擬進行交易的相關年度上限於截至2025年12月31日止年度為人民幣11,100,000元、截至2026年12月31日止年度為人民幣12,765,000元及截至2027年12月31日止年度為人民幣14,670,000元。截至2025年12月31日止年度，2024年框架協議項下的交易總額為人民幣6,753,182元。

中國電子為本公司之主要股東。中電照明及中電大連皆為中國電子之附屬公司，根據上市規則第14A.07(4)條，其因此為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2024年框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於2024年框架協議根據上市規則計算之最高適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，2024年框架協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則14A.76(2)條之報告、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年12月17日的公告。

獨立非執行董事已審閱以上載列的持續關連交易及關連交易並確認有關交易乃(i)於本集團的日常及一般業務過程中，(ii)按一般商業條款或更佳條款訂立及(iii)根據屬公平合理並符合股東之整體利益之條款規限之協議。

本公司核數師乃獲委聘以根據香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱以外的過往財務資料核證委聘工作」，並經參考香港會計師公會頒佈的實務註釋第740號「有關香港上市規則項下的持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出報告。核數師已出具其無保留意見函件，當中載有其有關本集團根據上市規則第14A.56條披露的持續關連交易的發現及結論。核數師於函件中確認並聲明：

- 並無發現任何導致其認為上述披露的持續關聯交易未經本公司董事會批准的情況；
- 就本集團提供貨品或服務之交易而言，彼等並未察覺任何情況，致使彼等相信該等交易在所有重大方面均未符合本集團的定價政策；
- 彼等並無注意到任何導致彼等認為上述披露的持續關連交易在所有重大方面並無按照交易的相關協議進行的情況；及
- 就上述持續關連交易的總交易金額而言，彼等並無發現任何令彼等認為披露的持續關連交易超過本公司批准的相關年度上限的情況。

上述交易之價格及條款乃根據相關公告及通函所載之定價政策而釐定。本公司已就上述持續關連交易及關連交易遵守上市規則第14A章的披露規定。

關連方交易

於報告期內，本集團與根據適用會計準則被視為「關連人士」之人士進行若干交易。該等交易的詳情載於本年度報告第264頁至266頁合併財務報表附註38。除上文所披露的關連交易及持續關連交易外，合併財務報表附註38所披露的關連方交易屬上市規則第14A章項下的關連交易，獲豁免申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定或根據上市規則第14A章並不構成關連交易。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團共有7,680名僱員。於報告期內，本集團的員工成本約為人民幣812.1百萬元。

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。

股票掛鈎協議

本公司於年內或於年末概無訂立或存有將會或可能導致本公司發行股份或規定本公司訂立將會或可能導致本公司發行股份的協議之股權掛鈎協議。

結算日後事項

2025年12月31日後之結算日後事項詳情載於本年度報告第266頁合併財務報表附註39。

企業管治

於報告期內，本公司一直遵守於截至2025年12月31日止年度生效的上市規則附錄C1載列之企業管治守則及企業管治報告所載的所有守則條文。

有關本公司採用的主要企業管治常規資料載於本年度報告第100至123頁之企業管治報告。

獨立非執行董事之獨立性確認函

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的年度確認函，本公司認為各獨立非執行董事齊民先生、邱洪生先生及彭衛東先生於報告期內均屬獨立人士。

足夠公眾持股量

上市規則第8.08條規定尋求上市的證券必須有公開市場且發行人的上市證券須維持足夠公眾持股量。該規定一般指在任何時間發行人的已發行股本總數最少25%必須由公眾人士持有。

基於本公司所獲公開資料及就董事所知，於最後實際可行日期，董事確認本公司自上市日期以來一直維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

審核委員會

審核委員會已與管理層及外部核數師審閱本集團採納的會計準則及政策以及截至2025年12月31日止年度之經審核合併財務報表。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已向董事會遞交終止審計委任函，宣布其將不會在2025年6月19日舉行的股東週年大會上尋求續任本公司核數師一職。在審核委員會的推薦建議下，董事會議決建議委任大信國際(香港)會計師事務所有限公司為本公司新任核數師，自2025年6月19日起生效，以填補羅兵咸永道會計師事務所退任後之臨時空缺，任期至本公司截至2025年12月31日止年度之股東週年大會結束時為止。有關本公司核數師更換的詳情已披露於本公司日期為2025年5月16日及2025年6月19日的公告，以及日期為2025年5月23日的通函。截至2025年12月31日止年度之合併財務報表由大信國際(香港)會計師事務所有限公司審核。

除上文所披露外，於過去三年，本公司核數師並無變動。

代表董事會
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，2026年3月24日

企業管治報告

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。本公司旨在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。

本公司採納了於報告期內生效之上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)的原則及守則條文為本公司企業管治常規之基礎。除下文所披露者外，於報告期內及直至本年報刊發日期，本公司已嚴格遵守企業管治守則的所有守則條文。本報告亦將進一步闡明本公司如何應用企業管治守則所載的良好企業管治原則，以讓股東評估有關應用情況。

齊良先生(「**齊先生**」)已辭任獨立非執行董事，自2025年12月18日起生效。齊先生辭任後，當時的董事會由一(1)名執行董事、五(5)名非執行董事及兩(2)名獨立非執行董事組成。當時董事會中的獨立非執行董事人數不足三名，且低於上市規則第3.10(1)條及第3.10A條所規定董事會成員人數的三分之一。本公司致力物色合適人選以獲委任為獨立非執行董事。於2026年1月13日，彭衛東先生(「**彭先生**」)獲委任為獨立非執行董事。彭先生獲委任後，董事會由一(1)名執行董事、五(5)名非執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成，自此本公司已符合上市規則第3.10(1)條及第3.10A條的規定。

證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載的標準守則作為董事及有關僱員進行證券交易的行為守則。

本公司於向所有董事及有關僱員作出具體查詢後確認，所有董事及有關僱員於報告期內一直遵守標準守則所載的規定標準。

董事會

董事會的責任

董事會本公司企業管治架構的核心，負責本公司的總體戰略領導和規劃。所有重要事宜須待董事會決定，且董事會保留對該等事宜做出決定的權力。上述重要事宜包括制定並監察本公司的長期戰略和政策事宜、檢討財務業績、批准年度預算、監察並檢討內部控制和風險管理制度、對本公司的企業管治制度承擔責任以及維護本公司的核心價值觀。全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)廣泛而極具價值之業務經驗、知識及專業精神，有助董事會有效及高效地運作。

全體董事可適時地全面查閱本公司所有資料及獲取公司秘書及高級管理層之服務及意見。董事可於履行其對本公司承擔之職務時，在適當的情況下提出要求，以尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

董事須向本公司披露彼等擔任其他職位之詳情，而董事會定期檢討各董事為履行對本公司的職責所需作出的貢獻。

董事會的授權

董事會依靠管理層進行本公司業務的日常經營，並已將對本集團進行日常管理、行政和運營以及實施董事會政策和戰略的許可權和責任轉授給了本集團的高級管理人員。董事會和高級管理人員充分理解各自的職責，並在制定和維持本公司較高企業管治常規標準方面相互配合。

董事會組成

董事會的構成旨在確保董事會具有較高的水準，並擁有適合本公司業務需要的均衡技能和經驗。董事會截至最後實際可行日期由九名董事組成，包括五名非執行董事、三名獨立非執行董事和一名執行董事(如下所示)。

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
彭衛東先生(於2026年1月13日獲委任為獨立非執行董事)
齊良先生(於2025年12月18日辭任獨立非執行董事)

執行董事

黃立平先生(總裁)

本年度報告中的「董事及高級管理層」一節進一步介紹了董事會成員的簡歷。聯交所的指定網站和公司網站上均載有董事名單。

董事之間不存在財務、業務、家庭或其他重大或相關的關係。

非執行董事

劉波女士已與本公司訂立委任書，自2024年7月4日起計任期三年，可予重選。

張傑先生已與本公司訂立委任書，自2023年6月12日起計任期三年，可予重選。

胡斌先生已與本公司訂立委任書，自2024年9月8日起計任期三年，可予重選。

曾玉梅女士已與本公司訂立委任書，自2024年3月26日起計任期三年，可予重選。

臧塞軍先生已與本公司訂立委任書，自2024年10月30日起計任期三年，可予重選。

獨立非執行董事

獨立非執行董事鑒於其獨立的判斷和建議以及對公司履約過程的審查在董事會中發揮著重要的作用。除「企業管治報告」第100頁所披露外，於報告期間內及直至本年報刊發日期，本公司一直遵守上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事、其中至少有一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專長的規定。本公司亦遵守上市規則第3.10A條有關委任的獨立非執行董事須佔董事會成員人數至少三分之一的規定。

齊民先生已與本公司訂立委任書，出任獨立非執行董事，任期自2023年3月11日起計為期三年，可予重選。邱洪生先生已與本公司訂立委任書，出任獨立非執行董事，自2023年3月10日起計初步任期三年，可予重選。彭衛東先生已與本公司訂立委任書，出任獨立非執行董事，自2026年1月13日起計初步任期三年，可予重選。於2026年1月7日，彭衛東先生已獲得上市規則第3.09D條所述的法律意見，並確認其明白其作為本公司董事的責任。

就重選任職董事會逾九年的獨立非執行董事而言，董事會與薪酬及提名委員會將考慮不同因素及理由確定任職多年的董事仍然獨立，從而確保可徵求連任多年的獨立非執行董事的獨立觀點及意見。於報告期間內，董事會已檢討該機制的實施情況及有效性。

根據上市規則第3.13條，各獨立非執行董事均已確認其獨立性，本公司認為他們各自均為符合上市規則第3.13條所述標準的獨立人士。董事會將持續審查和評估是否存在可能影響獨立非執行董事之獨立性的情形。

執行董事

黃立平先生現為執行董事。

黃立平先生已與本公司訂立服務合約，自2023年3月11日起計任期三年，可予重選。

董事會獨立性評估

本公司已於2022年6月16日建立了董事會獨立性評估機制，其中規定了確保董事會有強大獨立元素的流程和程式，容許董事會有效作出獨立判斷，更妥善地保障股東利益。

評估的目標是提高董事會的效率，盡量發揮優勢，並確定需要改進或進一步發展的範疇。評估過程亦已明確本公司需要採取哪些行動以維持及提高董事會表現，例如針對各董事的個人培訓及發展需求的方案。

根據董事會獨立性評估機制，董事會每年對其獨立性進行審查。董事會獨立性評估報告將提交予董事會，董事會將在適當情況共同討論結果及改進行動計劃。

於截至2025年12月31日止年度，全體董事均以問卷調查的形式完成了獨立性評估。董事會獨立性評估報告已提交予董事會，評估結果令人滿意。

於截至2025年12月31日止年度，董事會對董事會獨立性評估機制的執行情況和有效性進行了審核，結果令人滿意。

主席及行政總裁

本公司主席及總裁的角色(相等於企業管治守則所述的主席及行政總裁)由不同人士擔任。本公司主席為劉波女士，而本公司總裁為黃立平先生。

劉波女士作為董事長，負責確保董事適當知悉董事會會議上的事項並且及時獲得充分的信息，制定並遵循良好的企業管治常規及程序，按公司組織章程細則進行規管及監察，提倡集團維持最高的誠信、持平及公司管治水平，並帶領各董事履行其責任，對董事會事宜作出充分、積極的貢獻，鼓勵持有不同觀點的董事表達其關注事項，預留足夠時間討論不同事宜，並確保董事會的決策公平地反映董事會的共識，制定集團戰略及政策以協助集團面對當前的挑戰及機遇。劉波女士還牽頭確保董事會以符合本公司最大利益的方式行事，確保集團管理層有效執行董事會同意的戰略及政策，按已制定的目標及目的檢討集團的表現，加強集團的發展營運，同時確保與股東進行充分有效的溝通，並確保他們的意見被傳達給董事會。作為主席，劉女士亦努力促進非執行董事的有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事之間的建設性關係。

作為本公司總裁，黃立平先生全面負責公司經營管理執行工作。

董事的委任、退任及重選

組織章程細則規定，董事會為填補臨時職位空缺委任的任何董事的任期只能到其被委任後公司首屆股東週年大會為止，並須在該大會上膺選連任。董事會對現有董事會增派的任何董事的任期只能到本公司召開下一次股東週年大會為止，並可參加膺選連任。

因此，根據組織章程細則第112條，彭衛東先生(於2026年1月13日獲委任為獨立非執行董事)將於截至2025年12月31日止年度的股東週年大會上退任。

每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。退任的董事有資格參加重新選舉。跟據組織章程細則第108.(a)條，黃立平先生、胡斌先生、齊民先生及邱洪生先生將於截至2025年12月31日止年度的股東週年大會上退任董事。

提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議。

就職及持續專業發展

董事已獲提供相關培訓，以確保彼等完全理解作為上市公司董事的責任、職責和義務。本公司鼓勵全體董事出席相關培訓課程，而費用概由本公司承擔。

每名新委任董事均將在其首次獲委任時收到正式、全面兼特為其而設的就任須知，以確保其對本公司之業務及運營有恰當理解，並全面獲悉其於上市規則下之職責及責任。

本公司通過外聘專家授課方式提供培訓，以促進及更新董事之知識及技能，並為全體董事提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展資料和相關材料，以確保彼等遵守良好企業管治常規及提升彼等對此方面之意識。

於截至2025年12月31日止年度，全體董事已接受有關企業管治相關培訓，相關培訓記錄如下：

董事姓名	企業管治／有關法例、 規則及規例的最新資料		會計／財務／ 管理或其他專業技能	
	閱讀資料	出席研討會／ 簡報會	閱讀資料	出席研討會／ 簡報會
非執行董事：				
劉波女士	✓	✓		
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	✓	✓	✓	✓
彭衛東先生(於2026年1月13日 獲委任)	✓	✓		
齊良先生(於2025年12月18日 辭任)	✓	✓		
執行董事：				
黃立平先生	✓	✓		

當有任何變化或動態對董事作為上市公司董事的義務產生影響時，本公司將繼續向董事提供最新資料。

董事會會議

董事會定期會議的通知應在會議召開前至少14天發給各董事。在董事會定期會議之前，應至少提前3天將議程和有關董事會檔送呈各董事，以便彼等在會議上做出有根據的決定。

企業管治守則守則條文第C.5.1.條規定，董事會會議應每年定期召開至少四次，大約每季一次，大部分有權出席會議的董事要親身或透過電子通訊方法積極參與。董事會已於報告期間內召開四次董事會定期會議，大約每季一次。

董事及高級管理人員保險

本公司已經就可能針對其董事和高級管理人員提起的法律訴訟安排了適當的保險。

董事委員會

為監督本公司事務的特定方面，董事會已成立三個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會。董事會已向董事委員會授權其各自職權範圍所載之職責。各董事委員會中的獨立非執行董事為董事委員會帶來各自的經驗和專長，並提供客觀的觀點。董事會已經向各董事委員會提供了充足的資源供他們履行職責，如需要董事委員會也可以尋求獨立的專業人士的意見，並由公司承擔費用。

審核委員會

於最後實際可行日期，審核委員會由三名成員組成。該委員會主席為邱洪生先生(獨立非執行董事)，其餘成員為齊民先生(獨立非執行董事)及彭衛東先生(獨立非執行董事)。獨立非執行董事佔審核委員會全部席位。

審核委員會的主要職能包括：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立及客觀以及核數程式是否有效；
- 於核數工作開始前，先與外聘核數師討論核數性質和範圍及有關的申報責任；
- 制定並執行關於外聘核數師提供非核數服務的政策，其中包括對由外聘核數師履行的所有非核數服務之性質、有關費用的水平，以及就該外聘核數師來說，個別服務費用和合計服務費用的水平以及釐定核數職員酬金的標準進行年度檢討，及考慮是否設有預防措施，可確保外聘核數師在提供此等服務時不會對其核數工作的客觀性及獨立性造成威脅；
- 監察本公司的財務報表及本公司年度報告和帳目及半年度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；
- 檢討本公司的財務監控、內部監察及風險管理制度，與管理層討論內部監察系統，確保管理層已履行職責，建立有效的內部監察系統；
- 主動或應董事會的委派，就有關內部監察事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；及
- 檢討本集團的財務及會計政策及實務。

審核委員會權責範圍已公佈在本公司網站及聯交所的指定網站上。審核委員會在報告期間內已舉行六次會議，以審閱截至2024年12月31日止年度之年度業績及報告，及截至2025年6月30日止六個月的中期業績及報告，以及檢討本公司的財務監控、內部監控、風險管理制度及內部審核功能以及討論了審計工作中應關注的重大風險及委任外聘核數師。

於報告期間內，審核委員會與外聘核數師舉行兩次會議。

薪酬委員會

於最後實際可行日期，薪酬委員會由三名委員組成。該委員會的主席是彭衛東先生(獨立非執行董事)，其餘委員為齊民先生(獨立非執行董事)及臧塞軍先生(非執行董事)。獨立非執行董事佔薪酬委員會多數席位。

薪酬委員會的主要職能包括：

- 對本公司董事及高級管理人員的薪酬待遇及其整體利益進行評核、檢討及向董事會提出建議；
- 就全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就為制訂薪酬政策制定正規而具透明度的程式，向董事會提出建議；
- 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；
- 獲董事會轉授責任，釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；或向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 確保任何董事或其任何連絡人不得參與釐定他自己的薪酬；及
- 審閱及／或批准第上市規則十七章所述有關股份計劃的事宜。

本公司已於2023年3月23日採納本公司薪酬委員會的新權責範圍，該權責範圍已公佈在本公司網站及聯交所的指定網站上。薪酬委員會於報告期間內已舉行五次會議，以檢討本公司之薪酬政策及架構、執行董事及高級管理層之薪酬待遇及其他相關事宜評估執行董事表現、批准執行董事服務合約條款，並就此向董事會提供建議。

有關按範圍劃分的高級管理層之薪酬詳情載列於第87頁董事會報告「董事及高級管理層及五位最高薪酬人士的薪酬」一節。

提名委員會

於最後實際可行日期，提名委員會由三名委員組成。該委員會的主席是劉波女士(非執行董事)，其餘委員為齊民先生(獨立非執行董事)和邱洪生先生(獨立非執行董事)。獨立非執行董事佔該委員會多數席位。

提名委員會的主要職能包括：

- 至少每年一次檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；物色具備合適資格的公司高級管理人員(行政總裁、財務總監、董事會秘書)，並挑選提名有關人士出任職務或就此向董事會提供意見；就董事會決定任免的公司高級管理人員向董事會提供意見；物色具備合適資格可擔任董事會內設機構組成人員的人士，並挑選提名有關人士出任內設機構職務或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議；及
- 定期檢討董事會成員多元化政策。

提名委員會權責範圍已公佈在本公司網站及聯交所的指定網站上。提名委員會於報告期間內已舉行二次會議，以檢討董事會之架構、人數及組成，並就挑選提名有關人士出任董事向董事會提供意見，以及審核獨立非執行董事之獨立性。

提名政策

本公司已於2018年12月13日採納了提名政策。而該提名政策內容包括甄選準則、提名程式、保密條款、監察及報告、及政策檢討部分。

提名委員會須向董事會提名適當人選，以供董事會考慮及向股東推薦於股東大會上選任為本公司董事，或供董事會委任為董事以填補臨時空缺。提名委員會在評估人選時將參考以下因素：

- 信譽；
- 於主題產業園空間租售及運營、產業投資等相關領域成就及經驗；
- 可投入的時間及代表相關界別的利益；及

- 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲及以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務任期等方面。

上述因素只供參考，並不旨在涵蓋所有因素，也不具決定性作用。提名委員會可決定提名任何其認為適當的人士。

董事提名程式的概要如下：

- 提名委員會秘書須召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名人選(如有)供提名委員會開會前考慮。提名委員會亦可通過不同途徑如專業獵頭公司、股東、管理人員推薦或內部晉升等提名未獲董事會成員提名的人選。
- 如要填補臨時空缺，提名委員會須推舉人選供董事會考慮及批准。如要推舉候選人在股東大會上參選，提名委員會須向董事會提名供其考慮及推薦參選。
- 在發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會推薦在股東大會上參選。
- 候選人的姓名、簡歷(包括資格及相關經驗)、獨立性、建議酬金及其他資料將根據適用的法律、規則及規例載於向股東發出的通函。
- 股東可於提名期限內，在沒有董事會推薦或提名委員會的提名下向公司秘書發送通知，提出議案提名股東通函所載候選人以外的其他人參選董事。有關建議候選人的個人資料將透過補充通函發送全體股東以提供有關資料。
- 股東提名候選人應綜合考慮股東持股比例、本公司歷史沿革以及有關雙邊或多邊協議的約定等因素，並應有一名員工代表候選人。
- 候選人可於股東大會舉行前任何時候向本公司公司秘書發出書面通知退選。
- 董事會對於其推薦候選人在股東大會上參選的所有事宜有最後決定權。

董事會成員多元化政策

本公司已於2014年3月6日採納及於2018年12月13日修訂了董事會成員多元化政策。本公司旨在使董事會成員多元化各方面能保持適當及平衡，以切合本公司業務發展。在檢討及評估董事會組成及提名董事時會考慮董事會成員多元化的各項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及行業及地區經驗。提名委員會將會討論及協定為達致董事會成員多元化的其他可計量目標，並向董事會作出有關建議。如有需要，董事會可隨時採納及／或修訂多元化因素及可計量目標，以切合本公司業務所需和董事會繼任計劃。提名委員會將每年檢討董事會的架構、人數及組成，並在適當時就任何為配合本公司的公司策略而對董事會作出的變動提出建議。董事會將每年檢討董事會成員多元化政策的實施情況及有效性。

根據可計量目標對董事會現時組成的分析載列如下：

姓名	性別	年齡	教育背景	行業專家	風險專家	財務專家
劉波	女	54	經濟學	✓		
張傑	男	56	工程	✓		
胡斌	男	57	經濟管理	✓		
曾玉梅	女	46	傳播學		✓	✓
臧塞軍	男	55	工學	✓		
齊民	男	75	經濟學	✓		
邱洪生	男	61	自動化控制及系統分析		✓	✓
彭衛東	男	60	法律		✓	
黃立平	男	64	船舶港口電氣化及法律	✓	✓	

提名委員會已檢討並致力維持目前董事會女性比例「不少於11%」之目標水準，直至2026年。然而，提名委員會將繼續在適當時候檢討女性代表目標之比例。

提名委員會認為董事會的現時組成已足夠多元化，且董事會尚未制定任何其他可計量目標。提名委員會及董事會認為，董事會的現時組成已達到董事會成員多元化政策所訂定的目標。

在考慮董事會之繼任時，提名委員會已採納繼任計劃之路向圖。提名委員會將根據本公司董事提名政策物色及揀選董事人選，並可能委聘獨立專業獵頭公司物色潛在獨立非執行董事之人選。

合規僱傭

本集團堅持平等僱傭原則，實施人才多元化發展戰略，用心對待每一位員工，尊重包容員工各方面的差異性，不以員工的膚色、國籍、性別、年齡、民族、婚姻狀況、宗教信仰、戶籍等因素影響錄用、待遇和晉升等，為不同文化背景員工提供相互尊重、理解與融合的工作環境。同時，本集團支持殘障人士就業和退伍軍人轉業發展，結合用工需求為他們提供合適的就業崗位。此外，本集團積極推動各地項目落實員工本地化政策，優先選聘當地優秀人才，促進當地勞動力就業以及當地人才的培訓和發展。

本集團每年通過校園招聘、社會招聘、內部推薦等形式擇優錄用人才，持續吸納符合集團業務發展需求的優秀人才，實現員工和集團的共融共長。根據上述人才策略(重視員工的各種特質，而不僅僅是性別)以及下列本集團僱員數據，本集團認為本集團足夠多元化，因此並無就全體員工(包括高級管理層)的整體女性代表比例設定任何其他可衡量的目標。

截至2025年12月31日，本集團共有僱員7,680人，年度新招納員工2,089人(含應屆畢業生48人)。另外，女性僱員(包括高級管理人員)佔比為40.83%，女性高級管理人員佔比達33.33%。2025年度本集團僱員數據詳情如下：

截至2025年12月31日			
本集團共有僱員	年度新招納員工(含應屆畢業生)	女性僱員 (包括高級管理人員)佔比	女性高級管理人員佔比
7,680 人	2,089 人 含應屆畢業生 48 人	40.83%	33.33%

董事及委員會成員出席記錄

各董事於報告期內舉行的本公司董事會及董事委員會會議，以及本公司股東週年大會的出席記錄(根據董事會及董事委員會的當時組成)如下：

董事姓名	出席／會議數目					
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會 ⁽¹⁾	股東特別大會
<i>非執行董事：</i>						
劉波女士	7/7			2/2 (C)	1/1	1/1
張傑先生	7/7				1/1	0/1
胡斌先生	7/7				0/1	1/1
曾玉梅女士	7/7		5/5 (M)		0/1	0/1
臧塞軍先生	7/7				1/1	1/1
<i>獨立非執行董事：</i>						
齊民先生	7/7	6/6 (M)	5/5 (M)	2/2 (M)	1/1	1/1
邱洪生先生	7/7	6/6 (C)		2/2 (M)	1/1	1/1
彭衛東先生 ⁽⁴⁾	0/0	0/0 (M)	0/0 (C)		0/0	0/0
齊良先生 ⁽³⁾	7/7	6/6 (M)	5/5 (C)		1/1	1/1
<i>執行董事：</i>						
黃立平先生	7/7				1/1	1/1

附註：

- (1) 本公司股東週年大會於2025年6月19日舉行，本公司股東特別大會於2025年2月27日舉行。
- (2) (C) – 委員會主席；(M) – 委員會成員。
- (3) 齊良先生因工作安排變動而於2025年12月18日辭任獨立非執行董事。
- (4) 彭衛東先生於2026年1月13日獲委任為獨立非執行董事。

於報告期內，董事長亦與獨立非執行董事舉行了一次沒有其他董事在場之會議。

企業管治職能

企業管治職能由董事會行使。主要管治職能包括：

- 制定並檢討公司的企業管治政策和常規；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓和持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制訂、檢討及監察對本公司董事及僱員適用的行為規範即合規手冊；及
- 檢討本公司有否遵守企業管治守則及在企業管治報告內作出披露。

風險管理及內部監控

公司董事會持續致力完善風險管理系統內部監控系統來應對和抵禦重大風險，以保障股東投資及集團資產。

董事會負責評估及釐定本公司達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並監督管理層設立並維護合適及有效的風險管理及內部監控系統。管理層負責設立並維護有效的風險管理及內部監控系統，及向董事會提供有關系統有效性的確認。

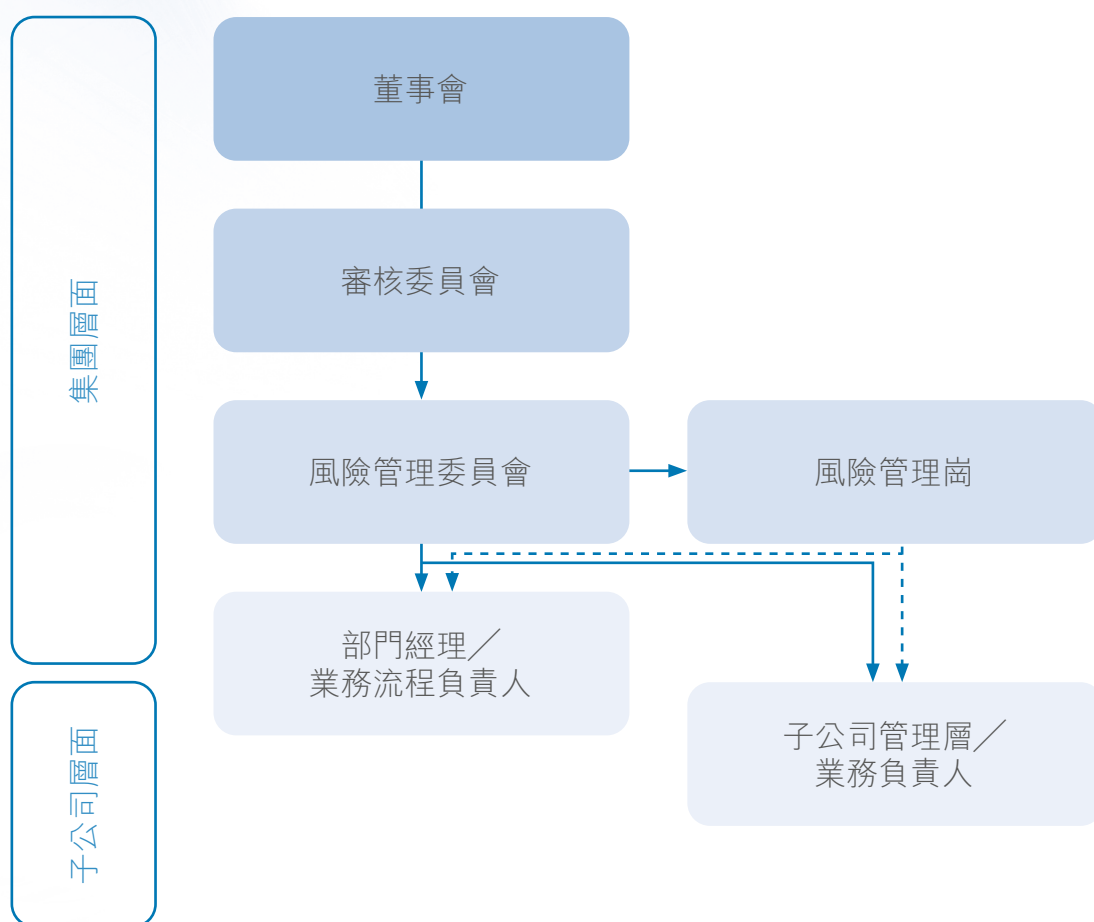
有關風險管理系統及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

風險管理

本集團的風險管理系統包含以下重要元素：風險管理的目標和策略、風險管理制度、風險管理架構和各管理層級職責、風險管理的流程、風險管理文化的培育和各項內部監控程序等。

風險管理架構和各管理層級的職責

風險管理架構圖：



各管理層級的職責：

角色	主要職責
董事會	<ul style="list-style-type: none"> • 企業風險管理總體目標、風險偏好、風險承受度 • 批准風險管理基本制度 • 批准風險管理方案和報告 • 進行重大決策的風險管理、批准重大決策的風險管理報告 • 加強企業風險管理文化培育
審核委員會	<ul style="list-style-type: none"> • 審核風險管理組織機構設置及其職責方案 • 接受董事會的授權監控風險管理及內部監控系統的實施 • 定期檢討公司的風險管理及內部監控系統的有效性
風險管理委員會 (總裁辦公會)	<ul style="list-style-type: none"> • 推動風險管理體系建設，確定風險管理組織機構設置及其職責方案 • 定期審議、監督公司風險管理相關的政策、制度和實施情況 • 為重大決策提供風險管理意見，審議並提交重大決策的風險管理報告，針對風險提出風險應對措施的建議 • 督導公司整體風險管理文化的培育 • 定期向審核委員會報告風險管理的工作
風險管理崗 (總裁、分管領導/ 區域總裁、風險管理 牽頭部門、其他職能 部門)	<ul style="list-style-type: none"> • 組織、統籌各職能部門開展業務層面的重大風險識別和評估工作，形成業務層面重大風險管理報告及各項風險管理報告，並向風險管理委員會匯報 • 負責統籌、協調風險管理委員會及高級管理層對公司層面的風險進行識別、評估，研究提出公司層面重大風險管理的相關措施和方案 • 協助、審閱、監控風險管理執行人員開展的風險管理工作及結果 • 提供風險管理相關的培訓及指導
業務經理／業務流程 負責人／子公司管理層	<ul style="list-style-type: none"> • 負責配合風險管理委員會、風險管理崗根據所屬業務開展具體風險管理的工作 • 定期更新所屬業務的風險清單、風險管理等相關工作 • 從可能性及影響程度兩方面，結合業務特性對風險進行評估 • 制定所屬業務的相關風險應對方案，並實施應對方案；負責具體風險管理措施的推進和實施 • 對所屬業務的各類風險進行監控，及時向風險管理崗報告風險信息

風險管理程式

風險管理的程式分為三個步驟：

步驟1：風險識別：

- 確定風險量度的矩陣(按照影響程度和發生可能性的不同程度進行界定)；
- 與高級管理層和業務流程負責人訪談識別公司層面及業務層面目前面臨的風險。目前集團需重點關注的前五大風險為行業週期風險、市場環境風險、政策環境變化風險、歷史事項處置風險、業績實現風險。

步驟2：風險分析及應對：

- 以影響程度及發生的可能性兩個維度進行風險分析，評定風險等級；
- 識別現有的風險應對措施，評價現有的風險管理措施；
- 分析決定是否需要制定進一步的風險管理措施使風險控制在可接受的水準之內。

步驟3：風險報告：

- 總結風險管理分析的結果，制定行動計劃並向風險管理委員會匯報；
- 風險管理報告需要包括風險評估結果的匯總以及突出高風險的領域，以及行動計劃等；
- 風險管理報告呈遞董事會批准。

內部監控

本集團按照三道防線的模型以支撐內部監控系統的執行和落實。

三道防線的架構和職責：

- 第一道防線：各業務單位和各職能部門對日常業務運作的事務制定適當的制度流程和內控措施
- 第二道防線：分管領導、總裁辦公會及其授權組織對第一道防線的內容進行日常監督並定期開展風險和合規方面的檢查
- 第三道防線：董事會及其授權組織對風險內控合規工作進行持續的監督和評估

內部審計

2025年，本集團繼續貫徹落實現有的「三位一體」(強內控、防風險、促合規)內控體系，及董事會領導下審核委員會內控工作負責制；繼續強化審計監督職能，在審核委員會領導下具體落實集團的內控審計工作。

審計監察室通過執行每年審核委員會審批的年度審計計劃開展持續專項內審工作。對於發現的內部監控缺失，本公司將採取內部管理層溝通和責令整改的方式處理，而對於發現的重大控制或程式缺失將直接上報董事會進行溝通和討論。

反舞弊

2025年，在「三位一體」工作體系指導下，本集團通過相關制度規範，建立了以供本集團員工及外部第三方舉報舞弊或違反道德誠信的管道；建立了獨立暢通的監察和匯報機制，確保所有調查事項和處理結果均嚴格保密；另一方面，重點開展反舞弊和誠信道德觀的宣貫和培訓，嚴格要求本集團員工遵紀守法，旨在本集團形成廉潔自律的良好風氣，降低舞弊與道德風險。

內幕消息管理

本集團通過制定《信息披露制度》《內幕信息披露管理辦法》等信息披露政策，旨在遵照《上市規則》及證券及期貨條例，為本集團董事及高級管理人員處理內幕消息披露提供一般指引。董事及本集團高級管理人員已獲提供相關信息披露制度的簡介及信息。

2025年度風險管理及內部監控的有效性檢討

董事會承認其對風險管理及內部監控系統負責並有責任每年對本集團風險管理及內部控制系統的有效性進行一次全面的檢討。

2025年度，本集團通過執行年度風險評估、內審職能的評估以及內審部門的專項內審工作持續完善風險管理及內部監控系統，進一步提升公司管理水準及風險防範能力。

針對企業管治、風險管理問題，董事會及審核委員會已審閱本公司企業管治報告、董事及高管的培訓及股權買賣等合規記錄。同時，本公司還聘請專業機構開展風險評估及內控審閱工作，並出具了《2025年度內控審閱報告》《2025年度風險評估報告》。在評估的過程中董事會及審核委員會多次與專業機構交換意見，且針對重要事項做出相關審核意見。審查並未發現任何重大問題領域，且該系統於年內並未發生任何變化。通過2025年度風險管理及內部監控的檢討工作，董事會認為截至2025年12月31日止年度，風險管理及內部控制系統是基本有效及充分的。董事會及審核委員會同時已檢討會計、內部審核及財務匯報職能方面以及與環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算及本公司會計和本公司環境、社會及管治績效和報告的預算，並認為是足夠的。

問責及核數

董事有關財務報表的財務申報責任

董事承認其有責任準備報告期內的財務報表，平衡、清晰及全面地評估本公司的表現、情況及前景，確保財務報告是根據適用的法定要求和會計準則準備的。就董事所知、所瞭解及所信，除上文所披露者外，董事不知悉有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提交董事會批准之本公司財務報表進行在知情情況下的評估。

核數師聲明

本公司的獨立外部核數師大信國際(香港)會計師事務所有限公司就其對本集團於報告期間內合併財務報表承擔的匯報責任作出聲明見本年度報告第143頁至145頁。

核數師酬金

截至2025年12月31日止年度，本公司應付大信國際(香港)會計師事務所有限公司的薪酬(不含稅)載列如下：

核數師所提供的服務	薪酬 (人民幣千元)
核數業務	2,600
非核數業務 — 中期審閱	1,000
總計	3,600

公司秘書

本公司秘書張雪蓮女士負責就企業管治事項向董事提供建議，並確保董事會政策及程式以及適用法律、法規及規管得以遵守。

本公司將根據上市規則第3.29條的要求向張雪蓮女士提供資金使其可獲得每個財政年度內不少於15小時的適當的持續專業培訓。於截至2025年12月31日止財政年度，張雪蓮女士已出席不少於15小時的適當的持續專業培訓。

股東權利

召開股東特別大會及提呈建議

根據組織章程細則第64條，持有在股東大會上享有不少於十分之一投票權的本公司實收股本的一名或多名股東可提出請求召開股東特別大會及／或將決議加入股東大會的議程，該等請求應以書面形式向董事會或公司秘書提出，並說明所處理的事項。

該等會議應在股東提出請求後兩個月內召開。如果在提出之後21天內，董事會未著手召集該等會議，則請求者可自行召集會議，請求者因董事會未召集股東特別大會產生的所有合理費用可向本公司報銷。

組織章程檔

在報告期內，本公司未對章程文件作出任何修訂。

與股東溝通及投資者關係

董事會承認其應對股東負責，並重視與股東溝通的重要性。本公司致力於與其股東保持公開對話，並將持續改善其與股東的溝通，以獲得他們的回饋。

本公司制定了股東溝通政策，以確保與其股東進行有效溝通。本公司的公司網站亦作為股東查詢集團有關情況的管道。股東可在該網站上查閱本集團的主要企業管治政策和文件(包括各董事委員會的權責範圍)以及與股東的所有溝通內容(包括本集團的財務報告和公告)。董事會已於2025年3月26日檢討股東溝通政策，且在考慮已設立的多種溝通渠道，以及於報告期內開展的股東及投資者參與及溝通活動後，同意該政策已妥善實施且有效。本公司會繼續促進投資者關係及提升與現有股東及潛在投資者之溝通。

董事會及高層管理人員認同彼等有責任代表所有股東的利益並盡量提高股東價值。本公司會高度重視與股東的積極參與及向股東負責。我們與股東溝通的方法包括：

- 一對一會議、電話會議、投資者會議及非交易路演

- 本公司的公司網站，當中包括電子版財務報告及可持續發展報告的超鏈接、刊登中期及年度業績公告時分析師簡報的音頻網絡廣播、投資者會議上的簡報、最新消息、公告及有關本公司業務的一般資料
- 刊登及派發中期及年度報告
- 任何股東大會
- 設立投資者關係專有的電子郵件地址／熱線，接受股東及公眾投資者的查詢，使本公司可索取並了解股東及持份者的意見

股東可將上文召開股東特別大會的要求、提呈議案或向董事會的查詢送交至以下本公司主要聯絡人士：

中電光谷聯合控股有限公司
香港上環
德輔道中199號
無限極廣場
35樓3518室(張雪蓮女士收啟)
電郵：ovulR@ovuni.com

本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。

主要物業信息

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	已取得		竣工建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	持作本集團 自用的面積 (平方米)	不可售及		可供銷售建築面積 ⁽⁴⁾		
					總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	土地使用權 建築面積 (平方米)			不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	地下 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	可租賃 建築面積 ⁽⁸⁾ (平方米)
I. 竣工物業													
產業園													
1	光谷軟件園一至五期	武漢光谷聯合	湖北省武漢市關山大道1號	100%	768,443	700,653	768,443	-	1,866	67,790	693,535	-	5,252
2	光谷軟件園六期	武漢光谷軟件園	湖北省武漢市關山大道1號	100%	101,543	86,060	101,543	-	5,461	15,483	80,599	-	-
3	光谷軟件園展示中心	武漢光谷聯合	湖北省武漢市關山大道1號	100%	27,162	21,519	27,162	-	157	5,643	-	-	21,362
4	金融港一期	光谷金融港發展	湖北省武漢市光谷大道77號	100%	271,993	251,481	271,993	-	7,511	20,512	224,266	-	19,704
5	金融港二期	武漢光谷聯合	湖北省武漢市光谷大道77號	100%	512,367	397,557	512,367	58	12,061	114,810	380,924	714	3,800
6	創意天地	武漢光谷聯合	湖北省武漢市洪山區野芷湖西路16號	100%	386,955	308,686	386,955	12,770	10,241	78,269	209,184	11,046	65,445
7	武漢研創中心一期-鳴鴻	武漢鳴鴻	湖北省武漢市光谷大道與楊橋湖大道交匯處	100%	42,752	40,101	42,752	-	-	2,651	26,040	-	14,061
8	武漢研創中心一期-匯盛	湖北匯盛	湖北省武漢市光谷大道與楊橋湖大道交匯處	100%	17,542	17,133	17,542	-	-	409	17,133	-	-
9	武漢研創中心二期-匯盛	湖北匯盛	湖北省武漢市光谷大道與楊橋湖大道交匯處	100%	52,726	42,658	52,726	-	3,101	10,068	26,411	4,381	8,765
10	青島光谷軟件園1.1-1.7區	青島光谷聯合	山東省青島市城陽山路396號	100%	491,270	371,568	491,270	19,690	308	119,702	292,776	29,594	29,200
11	青島海洋科技園一期	青島光谷聯合	山東省青島市城陽山路以東、江山路以西、開發區一中以南	100%	78,481	60,960	78,481	-	122	17,521	52,900	7,938	-

主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	已取得		竣工建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	持作本集團 自用的面積 (平方米)	不可及		可供銷售建築面積 ⁽⁴⁾		
					總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	土地使用權 建築面積 (平方米)			不可租賃 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	地下 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	已售 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	可售 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	可租賃 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)
12	青島研創中心三期	青島光谷聯合	山東省青島市城嶺山路以東、江山 路以西、開發區一中以南	100%	129,264	109,280	129,264	-	726	19,984	62,733	-	45,821
13	瀋陽光谷聯合科技城	瀋陽光谷聯合	遼寧省瀋陽市瀋北新區盛京大街與 四環線交匯處	100%	80,753	80,753	80,753	1,715	2,660	-	76,378	-	-
14	瀋陽中電光谷信息港	瀋陽光谷聯合	遼寧省瀋陽市瀋北新區七星大街與 四環線交匯處	100%	165,954	164,935	165,954	-	1,384	1,019	154,508	9,043	-
15	瀋陽中電光谷科技城	瀋陽光谷聯合	遼寧省瀋陽市瀋北新區七星大街77 號	100%	54,539	54,539	54,539	-	209	-	30,807	23,523	-
16	瀋陽創客公社	瀋陽光谷聯合	遼寧省瀋陽市瀋北新區七星大街與 沈北路交匯處	100%	47,566	36,828	47,566	97	370	10,738	16,641	1,153	18,567
17	鄂州光谷聯合科技城1.1期/1.2 期/1.3期/2.1期/2.2期/2.3 期	湖北科技加速器	湖北省鄂州市葛店開發區高新三路	80%	411,814	410,993	411,814	7,183	2,507	821	332,572	59,262	9,469
18	合肥金融港	合肥光谷聯合	安徽省合肥市徽州大道與楊子江路 交匯處	100%	645,631	473,169	645,631	17,110	4,263	172,462	411,808	-	39,988
19	黃石光谷聯合科技城1.1期/1.2期	黃石光谷聯合	湖北省黃石市黃金山工業新區黃山 路與金山大道交匯處	100%	95,049	91,458	95,049	1,740	451	3,591	30,836	50,878	7,553
20	黃岡光谷聯合科技城	黃岡光谷聯合	湖北省黃岡市黃州區中環路與新港 北路交界	70%	140,091	140,091	140,091	-	1,672	-	122,508	6,232	9,679

主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	已取得		竣工建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	持作本集團 自用的面積 (平方米)	不可售及		可供銷售建築面積 ⁽⁴⁾		
					總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	土地使用權 建築面積 (平方米)			不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	地下 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)
21	OVU西安信息港	西安光谷聯合	陝西省西安市草灘十路西側、尚稷路北側	73.91%	198,106	166,215	198,106	652	-	31,891	104,614	11,075	49,874
22	中國(長沙)信息安全產業園二期	長沙產業園發展公司	湖南省長沙市高新區岳麓大道	100%	342,787	260,748	342,787	1,896	2,170	82,039	221,551	-	35,131
23	中國(長沙)信息安全產業園擴大二期	長沙產業園發展公司	湖南省長沙市高新區岳麓大道	100%	142,588	108,816	142,588	-	845	33,772	69,708	-	38,263
24	成都芯谷(6#/8#/9#/11#/12#地塊)	成都芯谷產業園	四川省成都市東升街道豐樂社區1組、彭鎮光榮社區7組	80%	307,622	228,923	307,622	1,335	8,447	78,699	76,431	31,186	111,524
25	中國電子(溫州)信息港B28地塊	溫州產業園	浙江省溫州市溫州經濟技術開發區金海園區	95%	136,771	134,763	136,771	3,666	1,594	2,008	87,983	500	41,020
26	中國電子(溫州)信息港B29地塊	溫州產業園	浙江省溫州市溫州經濟技術開發區金海園區	95%	138,164	135,965	138,164	-	1,097	2,199	74,673	13,323	46,872
27	洛陽OVU電子信息產業園1.1期/1.2期	洛陽光谷科技產業園	河南省洛陽市洛龍區關林路與龍山線交叉口	70%	70,175	70,175	70,175	2,793	-	-	60,053	-	7,329

主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	A	B	C	D	G	可供銷售建築面積 ⁽⁴⁾			
					總建築 面積 ⁽²⁾	已取得 土地使用權 建築面積	竣工建築 面積 ⁽³⁾	持作本集團 自用的面積 (平方米)	不可及 不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾	地下 建築面積 ⁽⁴⁾	已售 建築面積 ⁽²⁾	可售 建築面積 ⁽²⁾	可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾
					(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
28	中國電子西部智谷(1.1期/1.2期/1.3期/3.1期/3.2期)	咸陽西部智谷	陝西省咸陽市秦都區高新技術產業開發區星火大道3號	50%	262,976	255,234	262,976	2,581	1,643	7,742	187,258	37,210	26,542
29	OVU武漢數字產業園	武漢數字產業園	湖北省武漢市蔡甸區星光大道88號	100%	130,625	130,625	130,625	1,977	-	-	108,060	6,418	14,170
30	OVU武漢數智產業園	光谷數智科技公司	湖北省武漢市蔡甸區星光大道88號	100%	61,615	61,615	61,615	-	-	-	40,196	21,419	-
31	中電光谷智造中心1.1期/1.2期/2.1期/2.2期	武漢中電光谷產業園	武漢市新洲區漢東大道與五一大道交叉口西北280米	100%	149,322	148,253	149,322	1,941	1,388	1,069	106,535	25,569	12,820

主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	已取得		竣工建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	持作本集團 自用的面積 (平方米)	不可售及		可供銷售建築面積 ⁽⁴⁾		
					總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	土地使用權 建築面積 (平方米)			不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	地下 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)
32	上海中電信息港一期	上海華悅	上海市松江區松江工業園101街坊 114/1丘	100%	186,229	130,181	186,229	1,253	690	56,048	85,426	14,133	28,679
33	上海中電信息港二期	上海華悅	上海市松江區松江工業園101街坊 114/1丘	100%	88,466	77,227	88,466	-	-	11,239	-	-	77,227
34	武漢中電信息港A區	湖北匯盛	湖北省武漢市光谷大道與楊橋湖大 道交匯處	100%	57,408	49,693	57,408	-	670	7,715	20,024	17,344	11,655
35	武漢中電信息港B區	武漢鳴鴻	湖北省武漢市光谷大道與楊橋湖大 道交匯處	100%	42,588	33,616	42,588	-	475	8,972	24,182	1,570	7,389
36	宜昌中電網信園1.1期/1.2期	宜昌光谷聯合	湖北省宜昌市點軍區銀河路118號百 聯慧谷A13-119	100%	48,759	47,709	48,759	-	956	1,050	23,939	22,814	-
37	長沙中電智造園	長沙智能產業園	長沙市經濟技術開發區黃興大道以 東，螺絲塘路以南	60%	95,155	82,189	95,155	557	713	12,966	35,452	20,114	25,353

主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	A 總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	B 土地 使用權 建築面積 (平方米)	C 竣工建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	D 持作本集團 自用的面積 (平方米)	G 不可售及 不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	D 地下 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	可供銷售建築面積 ⁽⁴⁾		
											E 已售 建築面積 (平方米)	F 可 售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	F 可 租 賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)
38	南通東部智谷1.1期/1.2期/2.1期/2.2期	南通光谷	江蘇省南通市崇川區世倫路123號	70%	190,117	187,539	190,117	-	601	2,578	97,776	42,759	46,403
39	歐微優科創園	天津光谷聯合	天津高新區華苑科技園	80%	159,788	111,036	159,788	10,347	736	48,752	60,667	-	39,286
40	中電西部智造園A區1期/2期/3.1期/3.2期/4期	重慶光谷聯合	重慶市北碚區蔡家崗	100%	56,552	55,549	56,552	905	25	1,003	43,638	9,249	1,732
41	重慶中電光谷科技城A區	重慶中電光谷科技城	重慶沙坪壩區西永AI組團	100%	96,888	96,142	96,888	2,655	345	746	75,555	14,901	2,686
42	中電光谷綿陽科技園一期1.1期	綿陽光谷園區產業服務	綿陽國家級高新技術產業開發區	100%	49,156	47,748	49,156	2,176	163	1,408	33,529	6,451	5,429
43	煙台中電智谷	煙台公司	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	51%	28,565	27,955	28,565	-	-	610	6,470	21,485	-
	小計				7,562,317	6,508,338	7,562,317	95,097	77,628	1,053,979	4,886,279	521,284	928,050
	住宅項目												
44	麗島半山華府	黃石光谷聯合	湖北省黃石市開發區杭州西路76號	100%	148,271	148,271	148,271	-	1,190	-	131,366	253	15,462
45	麗島2046	武漢光谷聯合	湖北省武漢市雄楚大道175號	100%	126,629	114,860	126,629	-	1,444	11,769	112,229	1,187	-

主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	A		B		C	D		E		F
					總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	土地使用權 建築面積 (平方米)	已取得 竣工建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持作本集團 自用的面積 (平方米)		不可售及 不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	地下 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	可供銷售建築面積 ⁽⁵⁾ 已售 可售 建築面積 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米) (平方米)		
46	麗島美生	武漢美生置業	湖北省武漢市民族大道318號	100%	153,437	130,260	153,437	-	1,364	23,177	128,896	-	-	-
	小計				428,337	393,391	428,337	-	3,998	34,946	372,491	1,440	15,462	
	投資物業													
47	麗島花園	光谷聯合控股	湖北省武漢市珞獅路1號	100%	198,119	198,119	198,119	-	-	-	191,197	90	6,832	
48	北港工業園(麗島物業)	武漢麗島物業	湖北省武漢市書城路38號	100%	3,546	3,546	3,546	-	-	-	-	-	3,546	
49	麗島花園(麗島物業)	武漢麗島物業	湖北省武漢市珞獅路1號	100%	1,122	1,122	1,122	-	-	-	-	1,122	-	
50	北港工業園(麗島科技)	武漢麗島科技	湖北省武漢市書城路38號	100%	3,683	3,683	3,683	-	-	-	784	-	2,899	
	小計				206,470	206,470	206,470	-	-	-	191,981	1,212	13,277	
	小計				8,197,124	7,108,199	8,197,124	95,097	81,626	1,088,925	5,450,751	523,936	956,789	

主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	實際/估計 竣工日期 ⁽²⁾ (月/年)	A		B		C		D		G		E			F
						總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持作本集團 自用的面積 (平方米)	不可售及 不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	地下 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	可供銷售建築面積 ⁽⁶⁾			可租賃 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)				
												已售 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	可租賃 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)					
II	開發中項目 產業園																		
1	洛陽OVU電子信息產業園 2.1期	洛陽光谷科技 產業園	河南省洛陽市洛龍區關林路與龍 山線交叉口	70%	2026/9/30	11,941	11,941			-	-	-		6,131	5,810				
2	中電光谷綿陽科技園一期 1.2期	綿陽光谷園區產業 服務	綿陽國家級高新技術產業開發區	100%	2026/9/30	22,805	22,805			-	-	-		16,341	6,464				
3	煙台中電智谷一期	煙台公司	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	51%	2026/9/30	9,950	9,950			-	-	-			9,950				
4	威陽生物城一期1.1	威陽生物城公司	威陽高新區衛青路以西，漢武大 道以東，星火大道以北，西興 高速以南區域	60%	2026/4/1	142,912	139,875		764		-	3,037	41,867	97,244					
5	中電光谷邯鄲智造中心創新 園	邯鄲光谷智造園	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	80%	2026/6/30	39,496	39,496			-	202	-	17,734	21,560					
6	OVU河源智谷	河源光谷產業園	河源江東新區產業園東環南路南 面、經五北路東面207室	70%	2027/3/31	3,636	3,636			-	-	-			3,636				

主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	實際/估計 竣工日期 ⁽²⁾ (月/年)	A		B		C		D		G		E			F
						總建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	持作本集團 自用的面積 (平方米)	不可售及 不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	地下 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	可供銷售建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	已售 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	可售 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	可租賃 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)				
7	南通東部智谷展廳	南通光谷	江蘇省南通市崇川區世倫路123號	70%	2026/12/30	3,329	3,329	-	2,686	-	-	-	-	-	-	-	-	643	
8	OVU雨花智谷	南京光谷聯合	南京市雨花台区板橋街道鳳儀路南側龍騰南路東側	80%	2026/5/1	4,612	4,612	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,612	-	
9	青島海洋科技園二期	青島光谷聯合	山東省青島市青島經濟技術開發區長江西路以南、江山路以西、濱海大道以北	100%	2027/6/1	150,397	117,099	-	1,240	33,298	7,929	104,092	3,838	-	-	-	-	-	
10	泰州智造港	泰州科創產業發展	江蘇省泰州市海陵區鳳凰東路	70%	2026/6/1	27,082	26,707	-	-	375	15,912	10,795	-	-	-	-	-	-	
	小計					416,160	379,450	-	3,450	1,442	36,710	105,914	264,163	4,481					

已標註各欄之間的關係：

$$(A)=(C)+(D)+(E)+(F)+(G)$$

$$(B)=(C)+(D)+(E)+(F)$$

主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	實際/估計 竣工日期 ⁽²⁾ (月/年)	A		B		C		D		G		E			F
						總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	土地 使用權 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	已 竣工 持有本集團 自用的面積 (平方米)	不可 租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	地下 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	可供 銷售 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	已 售 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	可 售 建築面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	可 租賃 建築面積 ⁽⁹⁾ (平方米)					
III	規劃作未來開發項目 產業園																		
1	中國(長沙)信息安全產業園 二期	長沙產業園發展 公司	湖南省長沙市高新區岳麓大道	100%	2029/3/1	124,221	102,957	-	-	21,264	-	-	-	-	-	-	-	-	102,957
2	OVU武漢數字產業園	武漢數字產業園	湖北省武漢市蔡甸區星光大道 88號	100%	2028/12/31	29,555	29,555										18,225	11,330	
3	OVU武漢數智產業園	光谷數智科技公司	湖北省武漢市蔡甸區星光大道 88號	100%	2027/7/1	52,970	52,970						-	8,500	44,470	-			
4	洛陽OVU電子信息產業園1.3 二期	洛陽光谷科技 產業園	河南省洛陽市洛龍區關林路與龍 山線交叉口	70%		28,682	22,669					6,013	-	22,669	-				
5	中電光谷綿陽科技園一期	綿陽光谷園區產業 服務	綿陽國家級高新技術產業開發區	100%	2027/8/1	60,658	60,658					-	-	60,658	-				
6	(綿陽)科技城中電智谷	綿陽光谷園區產業 服務	綿陽國家級高新技術產業開發區	100%	2030/11/22	193,531	190,531					3,000	6,200	178,831	5,500				

主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	實際/估計 竣工日期 ⁽²⁾ (月/年)	A		B		C		D		G		E		F
						總建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	土地使用權 建築面積 (平方米)	已取得 竣工 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	持作本集團 自用的面積 (平方米)	不可售及 不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	地下 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	可供銷售建築面積 ⁽⁴⁾ 已售 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)		可售 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	可租賃 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)			
7	瀋陽中電光谷信息港1期/ 2期	瀋陽光谷聯合	遼寧省瀋陽市瀋北新區七星大街 與四環線交匯處	100%	2028/9/1	26,966	26,966	-	-	-	-	-	-	-	-	26,966	-	
8	瀋陽中電光谷科技城1.3期	瀋陽光谷聯合	遼寧省瀋陽市瀋北新區七星大街 與四環線交匯處	100%		25,776	25,776	-	-	-	-	-	-	-	-	25,776	-	
9	OVU新型工業示范基地	瀋陽光谷聯合	遼寧省瀋陽市瀋北新區四環路北 七星大街西	100%	2027/10/1	77,000	77,000	-	-	-	-	-	-	-	-	77,000	-	
10	中國電子西部智谷1期1.4期	咸陽西部智谷	陝西省咸陽市秦都區高新技術產 業開發區星火大道3號	50%		20,224	18,347	-	-	-	1,877	-	-	-	-	18,347	-	
11	中國電子西部智谷3.3期/ 3.4期/3.5期	咸陽西部智谷	陝西省咸陽市秦都區高新技術產 業開發區星火大道3號	50%		86,951	78,577	-	-	-	8,374	11,851	21,808	44,918	-	-	-	

主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	實際/估計 竣工日期 ⁽²⁾ (月/年)	A		B		C		D		G		E			F
						總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	持作本集團 自用的面積 (平方米)	不可售及 不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	地下 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	可供銷售建築面積 ⁽⁶⁾ 已售 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	可租賃 建築面積 ⁽⁸⁾ (平方米)					
12	宜昌網信園1.3期	宜昌光谷聯合	湖北省宜昌市點軍區銀河路118號百聯慧谷A13-119	100%		33,571	33,571									33,571		-	
13	成都芯谷產業園(12#)1.2期	成都芯谷產業園	四川省成都市東升街道豐樂社區1組-彭鎮光榮社區7組	80%		42,746	32,589					10,157					-	32,589	
14	成都芯谷產業園(13#)1.2期	成都芯谷產業園	四川省成都市東升街道豐樂社區1組-彭鎮光榮社區8組	80%		98,552	74,672					23,880				37,336		37,336	
15	成都芯谷產業園(14#)1.2期	成都芯谷產業園	四川省成都市東升街道豐樂社區1組-彭鎮光榮社區9組	80%		157,000	120,651					36,349				60,325		60,326	
16	鄂州光谷聯合科技城 2.2期/2.3期	湖北科技加速器	湖北省鄂州市葛店開發區高新三路	80%		103,178	98,100					5,078				-	98,100	-	
17	黃岡光谷聯合科技城二期、 三期	黃岡光谷聯合	湖北省黃岡市黃州區中環路與新港北路交界	70%		60,980	60,980	-	-	-	-	-	-	-	-	60,980		-	

主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	實際/估計 竣工日期 ⁽²⁾ (月/年)	A		B		C		D		G		E		F
						總建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	持作本集團 自用的面積 (平方米)	不可售及 不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	地下 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	可供銷售建築面積 ⁽⁵⁾ 已售 建築面積 (平方米)		可售 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	可租賃 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)			
18	黃石光谷聯合科技城1.3期/1.4期	黃石光谷聯合	湖北省黃石市黃金山工業新區寶山路與金山大道交匯處	100%		110,000	110,000	-	-	-	-	-	-	-	-	110,000	-	
19	南通東部智谷3期	南通光谷	江蘇省南通市崇川區世倫路124號	70%	2026/7/28	50,188	50,188					-	6,422	26,617	17,149			
20	南通東部智谷4期	南通光谷	江蘇省南通市崇川區世倫路125號	70%	2026/12/16	63,726	55,597				8,129	4,887	2,442	48,268				
21	中電光谷智造中心1.3	武漢中電光谷產業園	武漢市新洲區漢東大道與五一大道交叉口西北280米	100%		26,432	24,692				1,740	-	24,692	-				
22	中電光谷智造中心2.3	武漢中電光谷產業園	武漢市新洲區漢東大道與五一大道交叉口西北280米	100%		14,012	14,012				-	2,075	2,075	9,862				

主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	實際/估計 竣工日期 ⁽²⁾ (月/年)	A		B		C		D		G		E			F
						總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持作本集團 自用的面積 (平方米)	不可售及 不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	地下 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	可供銷售建築面積 ⁽⁶⁾			可租賃 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)				
											已售 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	可售 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	可租賃 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)						
23	中電西部智造園A區4期	重慶光谷聯合	重慶市北碚區蔡家崗	100%	2026/4/30	14,426	14,426							-		14,426		-	
24	中電西部智造園B區1期	重慶光谷聯合	重慶市北碚區同建三路20號	100%		46,115	46,115							4,572		41,543		-	
25	煙台中電智谷二期、三期	煙台公司	山東省煙台市芝罘區化工路以東、電廠東路以西、珠環北路以北	51%	2026/11/30	69,680	65,750						3,930	-		56,450		9,300	
26	OVU河源智谷	河源光谷產業園	河源江東新區產業園東環南路南面、經五北路東面207室	70%		236,480	235,394				1,731	1,086		24,494		209,169			
27	洪澤生態經濟示範園二期	淮安公司	江蘇省淮安市江蘇洪澤經濟開發區開拓路以東、硯馬路以南、硯馬河以西、大寨河北	100%		83,343	83,343					549				82,794			

主要物業信息(續)

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	實際/估計 竣工日期 ⁽²⁾ (月/年)	A		B		C		D		G		E			F
						總建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	土地使用權 建築面積 (平方米)	竣工 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	持作本集團 自用的面積 (平方米)	不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	地下 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	可供銷售建築面積 ⁽⁵⁾ 已售 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	可租賃 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)					
28	咸陽生物城一期1.2期/1.3期	咸陽生物城公司	咸陽高新區衛青路以西、漢武大道以東，星火大道以北，西興高速以南區域	60%	2029/12/1	59,771	59,771			3,829		-	-			55,942		-	
29	中電光谷邯鄲智造中心創新園 2.2期	邯鄲光谷智造園	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	80%	2027/12/1	57,475	57,151					923	324				56,228		-
30	OVU長江智谷	長江新區光谷聯合科技	武漢市長江新區武湖街道勝海大道OVU長江智谷	80%		122,241	122,241					2,224		10,324		109,693			
31	OVU雨花智谷	南京光谷聯合	南京市雨花台区板橋街道鳳儀路南側龍瀾南路東側	80%		140,669	139,902					133	767	14,034		79,271		46,464	

編號	項目	項目公司	位置	本集團 應佔權益	實際/估計 竣工日期 ⁽¹⁾ (月/年)	A		B		C		D		G		E			F
						總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)		土地 使用權 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)		竣工 持作本集團 自用的面積 (平方米)		不可售及 不可租賃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)		地下 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)		可供銷售建築面積 ⁽⁶⁾			可租賃 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)
						已 售	可 售	可 租 賃											
32	泰州智造港	泰州科創產業發展	江蘇省泰州市海陵區鳳凰東路	70%		115,788	115,788									14,173	101,615		
	小計					2,432,907	2,300,939	-	3,829	5,560	131,968	107,532	1,758,019	425,999					
	III總計					11,046,191	9,788,588	8,197,124	102,376	88,628	1,257,603	5,664,197	2,546,118	1,387,269					

I至III總計

附註：

- 項目的估計竣工日期反映本集團按照其就項目目前發展計劃的最佳估計。
- 有關各竣工物業的「總建築面積」按我們已取得許可證的該項目的竣工驗收備案證明所提供的數據得出，或在若干情況下則按我們的內部記錄及根據獨立報告作出的估計。各開發中項目的相關「總建築面積」按(i)有關該項目的建築工程施工許可證(我們已就該項目取得許可證但尚未取得竣工驗收備案證明)，(ii)有關該項目的建設工程規劃許可證(我們已就該項目取得建設工程規劃許可證但尚未取得建築工程施工許可證)，或(iii)我們的內部記錄及估計所提供的數據得出，包括設施的應佔價值。
- 「竣工建築面積」以相關政府部門的房產證、施工及規劃許可證、測量報告或竣工驗收備案證明所提供的數字為基準。
- 物業的「不可售及不可租賃建築面積」包括用作公攤停車位及其他配套設施的若干地上範圍的建築面積。
- 以下數據基於我們的內部記錄及估計：(a)「已售建築面積」，(b)「可售建築面積」，(c)「可租賃建築面積」，(d)「地下建築面積」。
- 「可租賃建築面積」指我們為經常性租金收入而持有及租賃的各項目物業的總建築面積。
- 各竣工項目的「可售建築面積」指我們用於銷售但並未售出的建築面積；各開發中項目的「可售建築面積」指我們指定作銷售的估計建築面積，即根據預售許可證可租或可售的建築面積，或如尚未取得預售許可證，則為我們的內部記錄及估計。
- 物業的「地下建築面積」包括用作車位及其他配套設施(包括貯物室、設備設施及供電站)的若干地庫範圍的建築面積。除麗島花園、西安cec信息港、合肥金融港外，我們概無有關旗下項目的地下車位的產權或土地使用權，惟根據相關施工及規劃許可證及項目當地一般慣例所擁有的使用權除外。我們擁有麗島花園、OVU西安信息港、合肥金融港地下車位的業權。



致中電光谷聯合控股有限公司列位股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(「我們」)已審計第146至271頁所載中電光谷聯合控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於2025年12月31日的合併財務狀況表、截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括重大會計政策信息。

我們認為，該等合併財務報表已根據由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的《國際財務報告準則》會計準則真實而中肯地反映了貴集團於2025年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港審計準則》(「《香港審計準則》」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，就審計公眾利益實體財務報表所適用者而言，我們獨立於貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。我們釐定下述事項為我們報告中溝通的關鍵審核事項。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>投資物業估值</p> <p>請參閱合併財務報表的附註4「重要會計估計及判斷」及附註17「投資物業」。</p> <p>貴集團的投資物業按公允價值模式計量，於2025年12月31日列值為約人民幣7,518百萬元，截至該日止年度的公允價值虧損為約人民幣100百萬元。投資物業的公允價值由 貴集團根據其委聘的外聘估值師所進行的估值釐定。</p> <p>貴集團的投資物業組合包括已竣工的投資物業、在建中的投資物業及已經或計劃根據經營租賃分租的有關物業租賃的使用權資產。</p> <p>貴集團投資物業之估值乃採用附註17所披露的多種估值方法釐定。</p> <p>有關關鍵假設均受到當時市況及 貴集團各項物業的特點影響。</p> <p>我們關注這一領域是因為投資物業在合併財務報表中所佔比例重大，並且應用於估值的相關關鍵假設涉及重大判斷和估計。</p>	<p>我們的審計程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 我們評估 貴集團委聘的外聘估值師是否有才能、能力及是否客觀。 (ii) 我們取得各項物業的估值報告，並評估所應用的估值方法是否適當。 (iii) 通過獨立收集和分析市場上具有相似特性的可資比較物業的數據，例如(包括但不限於)位置與規模，我們評估了所選投資性物業估值中使用的相關關鍵假設的合理性，包括年期回報率、復歸回報率、市場月租金及估計每平方米價格。 <p>基於以上所述，我們認為可通過現有證據得到支持管理層對有關關鍵假設作出的重大判斷及估計。</p>

關鍵審計事項

應收貸款減值

請參閱合併財務報表的附註5.1「財務風險因素」、附註4「重要會計估計及判斷」及附註24「貿易及其他應收款項及預付款項」。

於2025年12月31日，貴集團應收貸款總額(包括借予第三方及關聯方的貸款及其應收應計利息)為人民幣1,540百萬元，已於貴集團的合併財務狀況表中計提應收貸款減值撥備人民幣377百萬元。於貴集團截至2025年12月31日止年度的合併損益表中，應收貸款的減值虧損為人民幣19百萬元。

應收貸款的減值撥備結餘指管理層根據國際財務報告準則第9號「金融工具」對於報告期末預期信貸虧損的估計。

我們關注這一領域是因為應收貸款的規模及釐定應收貸款的預期信貸虧損撥備所涉及的重大估計及判斷。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們的審計程序包括：

- (i) 了解、評價及核實管理層對預期信貸虧損撥備的估計及逾期應收款項的定期審閱的關鍵控制程序，並透過考慮與預期信貸虧損估計有關的估計的不確定性程度及其他固有風險因素的水平，評估重大錯誤陳述的固有風險；
- (ii) 就歷史資料而言，與管理層討論，以了解管理層對信貸風險、違約及信貸減值的應收貸款顯著增加的識別，並以支持憑據佐證管理層的解釋；
- (iii) 對應收貸款的減值評估的預期信貸虧損撥備的方法是否適當以及關鍵假設是否合理進行評估，包括為評估預期信貸虧損所使用的違約概率及違約時的損失率；及
- (iv) 就前瞻性計量而言，我們評估經濟指標的選擇、經濟情景及權重應用是否合理，並通過比較行業數據評估估計是否合理。

基於以上所述，我們認為管理層對應收貸款的預期信貸虧損撥備所作的估計及判斷具備可得憑據支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告會計準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告，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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲得充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易及事項。
- 計劃及進行集團審計，以就 貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，作為對集團財務報表發表意見的基礎。我們負責指引、監督及審閱就集團審計目的進行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

大信國際(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

銅鑼灣

禮頓道77號

9樓

2026年3月24日

鍾偉全

執業證書編號P05444

合併損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	6	3,919,525	3,588,531
銷售及提供服務成本	9	(2,886,929)	(2,491,420)
毛利		1,032,596	1,097,111
其他收入	7	189,857	108,161
其他收益／(虧損)，淨額	8(a)	63,292	(4,791)
銷售及分銷開支	9	(118,997)	(144,820)
行政開支	9	(364,805)	(378,142)
財務及合約資產之減值虧損淨額	8(b)	(69,206)	(153,021)
投資物業公允價值(虧損)／收益	17	(99,672)	4,520
經營利潤		633,065	529,018
財務收入	11	34,397	60,307
財務成本	11	(341,748)	(350,620)
財務成本淨額		(307,351)	(290,313)
分佔聯營公司(虧損)／利潤	12(B)	(36,133)	36,142
分佔合營企業虧損	12(B)	(49,816)	(35,261)
除所得稅前利潤		239,765	239,586
所得稅開支	13	(165,678)	(133,255)
年度利潤		74,087	106,331
以下應佔年度利潤：			
— 本公司擁有人		32,594	95,748
— 非控股權益		41,493	10,583
年度利潤		74,087	106,331
本公司普通權益持有人應佔每股盈利： 基本及攤薄(人民幣分)	14	0.45	1.30

上述合併損益表應與隨附附註一併閱讀。

合併全面收益表

截至12月31日止年度

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年度利潤	74,087	106,331
其他全面收益：		
或會重新分類至損益的項目：		
— 匯兌差額	83,022	3,132
— 重新分類至損益的套期收益	—	(5,884)
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	(1,307)	1,364
— 與該等項目有關的所得稅	—	(341)
年度其他全面收益，扣除稅項	81,715	(1,729)
年度全面收益總額	155,802	104,602
以下應佔年度全面收益總額：		
— 本公司擁有人	114,309	94,019
— 非控股權益	41,493	10,583
年度全面收益總額	155,802	104,602

上述合併全面收益表應與隨附附註一併閱讀

合併財務狀況表

		於12月31日	
	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	578,658	578,776
使用權資產	16	60,802	69,543
投資物業	17	7,517,738	7,448,361
無形資產	18	65,152	55,842
於聯營公司之投資	12(B)	718,345	853,810
於合營企業之投資	12(B)	452,967	471,972
透過損益按公允價值計量之財務資產	20	930,219	844,192
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產		18,208	19,515
其他應收款項	24	56,379	228,291
遞延所得稅資產	29	159,959	131,609
		10,558,427	10,701,911
流動資產			
開發中物業	21	2,400,126	1,948,162
持有待售竣工物業	22	3,749,538	4,844,562
存貨	23	82,583	71,194
貿易及其他應收款項及預付款項	24	3,334,721	3,355,563
預付所得稅		10,663	135,795
合約資產	6(e)	395,514	421,836
原始期限超過三個月之銀行存款		24,760	25,426
受限制現金	25	61,076	217,883
現金及現金等價物	26	1,556,067	1,619,595
		11,615,048	12,640,016
總資產		22,173,475	23,341,927
流動負債			
合約負債	6(e)	299,917	456,197
貿易及其他應付款項	27	2,636,487	3,681,603
銀行及其他借款	28	3,621,229	4,853,445
租賃負債	16	77,965	81,600
即期所得稅負債		662,538	758,559
遞延收益之流動部分	30	41,785	54,431
		7,339,921	9,885,835
流動資產淨值		4,275,127	2,754,181
總資產減流動負債		14,833,554	13,456,092

合併財務狀況表(續)

於12月31日			
	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他借款	28	3,845,308	2,644,556
租賃負債	16	1,111,461	955,045
遞延所得稅負債	29	494,288	494,891
遞延收益之非流動部分	30	376,069	489,875
		5,827,126	4,584,367
總負債		13,167,047	14,470,202
資產淨值		9,006,428	8,871,725
權益			
股本	31	608,879	617,407
庫存股	31	(121,056)	(121,056)
儲備	32	2,902,249	2,695,403
保留盈利	33	4,687,359	4,795,238
本公司擁有人應佔權益總額		8,077,431	7,986,992
非控股權益		928,997	884,733
總權益		9,006,428	8,871,725
總權益及非流動負債		14,833,554	13,456,092

上述合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

董事會於2026年3月24日批准第146至271頁的財務報表，並由以下董事代表董事會簽署。

黃立平

胡斌

合併權益變動表

	本公司擁有人應佔													
	物業											總計	非控股權益	總權益
	股本	庫存股	股份溢價	匯兌儲備	重估儲備	法定儲備	其他儲備	儲備總額	保留盈利	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2025年1月1日的結餘	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		
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	32,594	32,594	41,493	74,087		
其他全面收益，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	(1,307)	(1,307)	-	(1,307)	-	(1,307)		
匯兌差額	-	-	-	83,022	-	-	-	83,022	-	83,022	-	83,022		
年度全面收益總額	-	-	-	83,022	-	-	(1,307)	81,715	32,594	114,309	41,493	155,802		
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,420	38,420		
提取至法定儲備	-	-	-	-	-	140,473	-	140,473	(140,473)	-	-	-		
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,981)	(38,981)		
購回股份	-	(23,870)	-	-	-	-	-	-	-	(23,870)	-	(23,870)		
註銷股份	(8,528)	23,870	(15,342)	-	-	-	-	(15,342)	-	-	-	-		
撤銷註冊附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,332	3,332		
於2025年12月31日的結餘	608,879	(121,056)	1,193,018	72,003	49,772	1,041,960	545,496	2,902,249	4,687,359	8,077,431	928,997	9,006,428		

合併權益變動表(續)

附註	本公司擁有人應佔											
	股本 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	物業重估儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	儲備總額 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2024年1月1日的結餘	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
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	95,748	95,748	10,583	106,331
其他全面收益，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	(4,861)	(4,861)	-	(4,861)	-	(4,861)
匯兌差額	-	-	-	3,132	-	-	-	3,132	-	3,132	-	3,132
年度全面收益總額	-	-	-	3,132	-	-	(4,861)	(1,729)	95,748	94,019	10,583	104,602
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,532	69,532
收購附屬公司所產生之非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,345	1,345
提取至法定儲備	-	-	-	-	-	104,600	-	104,600	(104,600)	-	-	-
股息	34	-	(171,334)	-	-	-	-	(171,334)	-	(171,334)	(11,802)	(183,136)
註銷股份	(5,641)	22,249	(16,608)	-	-	-	-	(16,608)	-	-	-	-
購回股份	-	(1,539)	-	-	-	-	-	-	-	(1,539)	-	(1,539)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,835)	(15,835)
於2024年12月31日的結餘	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

上述合併權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

合併現金流量表

截至12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得現金	35(a)	269,261	333,014
已付所得稅		(165,520)	(303,624)
經營活動所得現金流量			
		103,741	29,390
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司，扣除所收取現金		251	2,934
撤銷／出售附屬公司的現金流入／(流出)淨額， 扣除所收取現金		10,999	(2,989)
已收利息		22,139	11,973
出售投資物業所得款項		239,742	76,667
出售物業、廠房及設備所得款項		86,495	5,989
出售透過損益按公允價值計量之財務資產所得款項	20	-	1,931
投資透過損益按公允價值計量之財務資產	20	-	(26,850)
於聯營公司之投資	12(B)	(12,907)	(36,765)
於合營企業之投資	12(B)	(51,898)	(59,701)
出售聯營公司所得款項		68,785	2,798
購買物業、廠房及設備		(83,601)	(34,749)
購買無形資產		(21,735)	(6,004)
原到期日超過三個月的銀行存款減少		666	1,520
給予關聯方及第三方之貸款		(70,984)	(71,848)
關聯方及第三方所償還貸款		44,178	92,313
已收取聯營公司股息	12(B)	28,876	58,528
已收取合營公司股息	12(B)	17,442	143
出售於合營企業之投資所得款項		3,645	-
投資活動所得現金流量			
		282,093	15,890

合併現金流量表(續)

截至12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
銀行及其他借款所得款項	35(c)	4,715,522	5,271,718
償還銀行及其他借款	35(c)	(4,715,782)	(4,939,198)
受限制現金減少/(增加)		71,213	(33,069)
償還應付關聯方貸款	35(c)	(38,898)	(4,688)
收取應付第三方貸款	35(c)	-	2,000
已付利息		(385,722)	(357,433)
支付予本公司擁有人的股息	34	-	(171,334)
支付予非控股權益的股息		(38,981)	(11,802)
非控股權益注資		38,420	69,532
租賃付款的本金部分	35(c)	(72,411)	(140,324)
購回股份		(23,870)	(1,539)
融資活動所用現金流量		(450,509)	(316,137)
現金及現金等價物減少淨額		(64,675)	(270,857)
於年初之現金及現金等價物		1,619,595	1,889,193
匯率變動的影響		1,147	1,259
於年末之現金及現金等價物		1,556,067	1,619,595

上述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。

本公司普通股在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，此等合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

此等合併財務報表已於2026年3月24日獲董事會批准發佈。

2 編製基準

此等合併財務報表已按照國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際財務報告準則會計準則(「國際財務報告準則」)(包括全部適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)編製。就編製合併財務報表而言，倘該等資料合理預期將會影響主要使用者作出決定，則該等資料被視為重大。此外，合併財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港《公司條例》規定的適用披露。

此等合併財務報表乃按歷史成本基準編製，惟誠如下文載列的重大會計政策信息所說明，於各報告期末按公平值計量的若干金融工具及投資性物業除外。

擬備符合國際財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干重大會計估計。管理層亦須於應用本集團的會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的方面，或對該等合併財務報表而言屬重大的假設及估計的方面均於附註4中予以披露。

2 編製基準(續)

2.1 應用新訂國際財務報告準則及其修訂

(a) 應用新訂國際財務報告準則及其修訂

於本年度，本集團已首次應用國際會計準則理事會頒佈且於本集團自2025年1月1日或之後開始之年度期間強制生效的下列國際財務報告準則修訂，以編製本集團合併財務報表：

國際會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

於本年度應用國際財務報告準則修訂對本集團本年度及過往年度的財務狀況及業績及／或該等合併財務報表所載披露概無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂國際財務報告準則及其修訂

本集團於本會計期間之合併財務報表中，尚未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂國際財務報告準則及其修訂：

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的修訂 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)	涉及依賴自然能源的電力的合約 ¹
國際財務報告準則會計準則—第11卷的年度改進	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
國際會計準則第21號修訂本	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 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企業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。本公司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，本公司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。

3 重大會計政策資料

3.1 合併原則及權益會計法

3.1.1 附屬公司

附屬公司指本集團擁有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體活動的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起合併。附屬公司自控制權終止日起終止合併。

集團內公司間交易、結餘及集團公司之間交易的未變現收益會予以對銷。除非有關交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦會予以對銷。附屬公司的會計政策已於需要時作出變動，以確保與本集團所採納的政策保持一致。

附屬公司業績及股本中的非控股權益分別於合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及財務狀況表中單獨呈列。

3.1.2 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但對其並無控制權或共同控制權的所有實體。於一般情況下，集團持有20%至50%的投票權。於初步按成本確認後，於聯營公司的投資乃以權益會計法入賬(見下文附註3.1.4)。

3.1.3 合營安排

根據國際財務報告準則第11號「合營安排」，於合營安排的投資分類為共同經營或合營企業。有關分類視乎每名投資者的合約權利和責任(而非合營安排的法律結構)而定。本集團擁有合營企業。

於合併財務狀況表內初步按成本確認後，於合營企業的權益使用權益法入賬(見下文附註3.1.4)。

3 其他潛在重大會計政策資料(續)

3.1 合併原則及權益會計法(續)

3.1.4 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後經調整以於損益中確認本集團應佔被投資方收購後的損益及於其他全面收益中確認本集團應佔被投資方其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司及合營企業的股息確認為投資賬面值扣減。

倘本集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營企業間交易的未變現收益以本集團於該等實體的權益為限予以對銷。除非有關交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予以對銷。權益入賬被投資方的會計政策已於需要時作出變動，以確保與本集團所採納的政策保持一致。

權益入賬投資的賬面值根據附註3.10所述政策進行減值測試。

3.2 所有者權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。所有者權益變動導致控股與非控股權益賬面值的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而終止合併入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公允價值計量，而賬面值變動於損益確認。公允價值為作為聯營公司、合營企業或財務資產就保留權益的其後入賬而言的初始賬面值。此外，先前在其他全面收益中確認與該實體有關的任何數額按猶如本集團已直接出售相關資產或負債的方式入賬。這意味著先前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益，或轉撥至適用國際財務報告準則指定／許可的另一個權益類別。

倘合營企業或聯營公司的所有者權益被削減但仍保留共同控制權或重大影響力，僅按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

3 重大會計政策資料(續)

3.3 業務合併

本集團採用收購會計法就所有業務合併入賬，不論是否已收購權益工具或其他資產。收購一間附屬公司所轉讓的對價包括：

- 已轉讓資產的公允價值；
- 被收購業務前擁有人所產生的負債；
- 本集團發行的股權；及
- 或然對價安排產生的任何資產或負債的公允價值。

於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日期的公允價值計量(少數例外情況除外)。本集團根據逐項收購基準，按公允價值或按非控股權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

- 已轉讓代價；
- 於被收購實體的任何非控股權益金額；及
- 之前於被收購實體的任何股權於收購日期的公允價值。

超出所收購可識別資產淨值的公允價值的金額入賬為商譽。倘該等金額少於已收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則該差額直接於損益確認為議價收購。

支付符合財務工具定義的或然代價的義務分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將按公允價值重新計量，而公允價值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值為於收購日期重新計量的公允價值。該重新計量所產生的任何盈虧於損益確認。

3 重大會計政策資料(續)

3.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本與減值之差列賬。成本計及投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收股息及應收股息入賬。

若附屬公司投資的股息超出宣派股息期內附屬公司的全面收益總額，或若獨立財務報表內投資的賬面值超出合併財務報表內被投資方的資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須於收取來自該等投資的股息後，進行附屬公司投資的減值測試。

3.5 分部報告

經營分部按照與向主要經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式呈報。負責分配資源和評估經營分部表現的主要經營決策者被認為作出策略性決定的本集團最高級行政管理人員。

3.6 外幣折算

(a) 功能及列報貨幣

本集團各實體的財務報表所列的項目均以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司之功能貨幣為港元(「港元」)。本公司主要附屬公司乃於中國註冊成立，而該等附屬公司將人民幣作為其功能貨幣。由於本集團的主要收入和資產均來自中國附屬公司，本集團決定以人民幣呈列其合併財務報表(除另行列明者外)。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值之日期的現行匯率換算為功能貨幣。除符合在其他全面收益中遞延入賬的合資格現金流量套期和合資格淨投資套期外，結算此等交易產生的匯兌收益及虧損。

與借款相關且被視作利息費用調整的匯兌收益及虧損，和與現金及現金等價物有關的匯兌收益及虧損於合併損益表內的「財務成本」中列報。所有其他匯兌收益及虧損於合併損益表內的「其他收益／(虧損)，淨額」中列報。

3 重大會計政策資料(續)

3.6 外幣折算(續)

(b) 外幣折算(續)

非貨幣財務資產及負債(例如透過損益按公允價值持有的權益)的折算差額於損益內確認為公允價值損益的一部分。非貨幣財務資產(例如分類為透過其他全面收益按公允價值計量(「透過其他全面收益按公允價值計量」)之權益)的折算差額計入其他全面收益。

(c) 集團公司

本集團功能貨幣與列報貨幣不一致的所有集團實體(當中各實體的貨幣並非嚴重通脹經濟體系的貨幣)，其業績和財務狀況均按以下方法折算為列報貨幣：

- 每份財務狀況表的資產及負債均按結算日的收市匯率折算；
- 每份損益表的收入及開支均按平均匯率折算(除非該平均值並非交易日通行匯率累積影響的合理約數，則在此情況下，收入及開支按交易日的匯率折算)；及
- 產生的所有匯兌差額於其他全面收益確認。

因收購海外實體產生的商譽及公允價值調整視為海外實體資產和負債，並按收市匯率折算。

3.7 物業、廠房及設備

除在建工程外，物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何耗蝕虧損入賬。歷史成本包括收購項目直接應佔開支。

後續成本僅於很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，且該項目的成本能可靠計量時，方會計入資產的賬面值或確認為一項單獨資產(如適用)。被替換部分的賬面值不再確認。所有其他維修及維護在其產生的財政期間內於損益表扣除。

3 重大會計政策資料(續)

3.7 物業、廠房及設備(續)

除在建工程外，物業、廠房及設備的折舊以直線法於其估計可用年期內將成本分攤至其剩餘價值，估計可用年期如下：

樓宇	20至30年
機器	3至10年
汽車	5至10年
家具、辦公設備及其他	3至10年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行檢討，及在適當時調整。倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額(附註3.10)。

在建工程指物業、廠房及設備所產生的直接建造成本減任何減值虧損。在建工程於有關資產竣工及可供使用前不計提折舊。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

當物業用途由業主自用改為投資物業時，則有關物業按公允價值重新計量並重新分類為投資物業。該重新計量所產生的任何收益於損益內確認，惟以撥回先前就該特定物業作出的減值虧損為限，任何收益餘額則於其他全面收益內確認，並於權益的重估儲備內呈列。任何虧損即時於損益內確認。

出售的收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並於損益內入賬。當重估價值的資產出售時，集團政策為就該等資產將計入其他儲備的任何款項均轉撥至保留盈利。

3.8 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)乃本集團為獲得長期租金收入或資本增值或同時獲得兩者而持有，但並非由本集團佔用。投資物業亦包括已在建設或開發供未來用作投資物業之物業。根據經營租賃持有之土地如符合投資物業其他定義則計入投資物業。

投資物業亦包括採用國際財務報告準則第16號「租賃」(「國際財務報告準則第16號」)後確認為使用權資產及本集團根據經營租賃分租的租賃物業。

3 重大會計政策資料(續)

3.8 投資物業(續)

投資物業初步按成本計量，當中包括相關交易成本及貸款成本(如適用)。初始確認後，投資物業會按公允價值列賬，亦即於各報告日由外聘估值師釐定的公開市場估價。公允價值根據就特定資產的任何性質、地點或狀況差異作出調整(如需要)後的活躍市價釐定。公允價值變動於損益內的「投資物業公允價值(虧損)/收益」下記錄為估值損益的部分。

投資物業於出售時或當投資物業不再可供使用及預期出售投資物業將無法帶來未來經濟利益時終止確認物業。倘本集團作為中間出租人將分租分類為融資租賃，則確認為使用權資產的租賃物業將予以終止確認。物業終止確認所產生之任何損益(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)乃於項目終止確認之期間計入損益。

倘持有待售竣工物業的項目由於用途有變而成為投資物業，則有關物業於當日的公允價值與其之前的賬面值之間的任何差異於損益內「投資物業公允價值(虧損)/收益」下確認為估值損益。

若物業、廠房及設備的某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公允價值的任何差額，將根據國際會計準則第16號以相同方式確認為重估。任何物業賬面值增加以撥回先前減值虧損的程度於損益中確認，而任何餘下增加於其他全面收益中確認，並直接增加權益中重估盈餘的權益。任何物業賬面值減少初步計入其他全面收益，對沖任何先前已確認重估盈餘，任何餘下減少計入損益。

3.9 無形資產

3.9.1 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及之前於被收購方之任何股權於收購日期之公允價值超出已收購可識別資產淨值之公允價值之差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃在合計前於經營分部層次進行監察。

3 重大會計政策資料(續)

3.9 無形資產(續)

3.9.1 商譽(續)

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現潛在的減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允價值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

3.9.2 軟件

與保養軟件程序有關的成本於產生時確認為開支。

其他不符合該等標準的開發開支於產生時確認為開支。之前確認為開支的開發成本不會於其後的期間確認為資產。

確認為資產的軟件開發成本於其介乎3至10年的估計使用年期內攤銷。

3.10 非財務資產減值

商譽及並無明確可用年期的無形資產毋須攤銷，但每年須就減值進行測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密測試。其他資產於出現事件或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，進行減值測試。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的數額確認。可收回金額乃扣除出售成本後的資產公允價值與使用價值的較高者。於評估減值時，資產按可獨立識別現金流入的最低層次分組，有關現金流入大致上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)的現金流入。出現減值的非財務資產(商譽除外)將於各報告期末進行檢討以確定其減值能否撥回。

3 重大會計政策資料(續)

3.11 財務工具

財務資產及財務負債於集團實體成為工具合約條文的訂約方時確認。所有以常規方式購入或出售之財務資產均按買賣日期基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產之財務資產購入或出售。

財務資產及財務負債初步均按照公允價值計量，惟來自客戶合約的貿易應收款項初步根據國際財務報告準則第15號「客戶合同收入」(「國際財務報告準則第15號」)計量除外。收購或發行財務資產及財務負債(透過損益按公允價值計量之財務資產及財務負債除外)直接應佔的交易成本，於初步確認時計入或從財務資產或財務負債(如適用)的公允價值扣除。直接應佔收購透過損益按公允價值計量之財務資產或財務負債的交易成本，即時於損益內確認。

實際利息法乃計算財務資產或財務負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率乃將估計日後現金收入及開支(包括構成整體部份的實際利率、交易成本及其他溢價或折扣所付或所收的所有到位費用)按財務資產或財務負債之預期使用年期，或較短期間(倘適用)實際貼現至初始確認時之賬面淨值之利率。

3.11.1 財務資產

(a) 財務資產的分類及後續計量

滿足以下條件其後按攤銷成本計量的財務資產：

- 以目的為收取合約現金流量之經營模式持有財務資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

滿足以下條件其後透過其他全面收益按公允價值計量(「透過其他全面收益按公允價值計量」)的財務資產：

- 財務資產於目的為同時出售及收取合約現金流量的業務模式內持有；及
- 其合約條款引致於指定日期的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

3 重大會計政策資料(續)

3.11 財務工具(續)

3.11.1 財務資產(續)

(a) 財務資產的分類及後續計量(續)

所有其他財務資產其後按公平值計入損益計量，惟在首次確認財務資產時，倘股本投資並非持作買賣用途或收購方於國際財務報告準則第3號「業務合併」(「國際財務報告準則第3號」)所適用之業務合併中確認的或然代價，則本集團可能會不可撤銷地選擇於其他全面收益中呈列該股本投資公平值的其後變動。

財務資產於下列情況為持作買賣：

- 收購的主要目的為於短期作出售用途；或
- 於初始確認時構成本集團合併管理的已識別財務工具組合的一部分，並具有近期實際短期獲利模式；或
- 並非作為指定及有效對沖工具的衍生工具。

此外，本集團可不可撤回地將一項須按攤銷成本或透過其他全面收益按公允價值計量的財務資產指定為透過損益按公允價值計量，前提為有關指定可消除或大幅減少會計錯配。

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入乃就其後按攤銷成本計量的財務資產使用實際利率法確認。對於購買或原始信貸減值財務資產以外的財務工具，利息收入通過對財務資產賬面總值採用實際利率計算，除非財務資產其後出現信貸減值。就其後出現信貸減值的財務資產而言，通過自下一個報告期起對該財務資產的攤銷成本採用實際利率確認利息收入。如出現信貸減值的財務工具的信貸風險改善，以致財務資產不再存在信貸減值，則通過自釐定該資產不再存在信貸減值後的報告期初起對該財務資產賬面總值採用實際利率確認利息收入。

3 重大會計政策資料(續)

3.11 財務工具(續)

3.11.1 財務資產(續)

(a) 財務資產的分類及後續計量(續)

(ii) 透過損益按公允價值計量的財務資產

不符合按攤銷成本或透過其他全面收益按公允價值計量或指定為透過其他全面收益按公允價值計量的條件的財務資產透過損益按公允價值計量。透過損益按公允價值計量的財務資產按各報告期末的公允價值計量，而任何公允價值收益或虧損於損益內確認。於損益內確認之收益或虧損淨額包括就財務資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益／(虧損)－淨額」項目。

(b) 財務資產及財務擔保合約減值

本集團對根據國際財務報告準則第9號「財務工具」(「國際財務報告準則第9號」)須進行減值評估的財務資產(包括貿易、其他應收款項、合約資產、銀行存款及受限制現金以及現金及現金等價物)及財務擔保合約使用預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。整個存續期內的預期信貸虧損指相關工具預期年期內所有可能發生之違約事件所產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的部分整個存續期內的預期信貸虧損。預期信貸虧損乃根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及於報告日期之現時狀況及未來狀況預測之評估作出調整。

本集團一直就貿易應收款項及合約資產確認整個存續期內的預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，本集團計量相當於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認以來信貸風險顯著上升，於此情況下，本集團則確認整個存續期內的預期信貸虧損。評估是否應該確認整個存續期內的預期信貸虧損乃基於初始確認以來違約可能性或風險有否出現顯著上升。

3 重大會計政策資料(續)

3.11 財務工具(續)

3.11.1 財務資產(續)

(b) 財務資產及財務擔保合約減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加

評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，本集團會比較於報告日期財務工具發生違約的風險與於初始確認日期財務工具發生違約的風險。於作出有關評估時，本集團會考慮合理及可靠之定量及定性資料，包括過往經驗及無須付出不必要成本或努力便可獲得之前瞻性資料。

具體而言，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮下列資料：

- 財務工具之內部信貸評級實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險之外部市場指標出現重大惡化，如信貸息差、債務人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況發生或將會發生不利變動，預期將導致債務人償債能力明顯下降；
- 債務人的經營業績實際或預期明顯轉差；及
- 債務人所處之監管、經濟或技術環境實際或預期發生重大不利變動，導致債務人償債能力顯著下降。

不論上述評估結果如何，本集團假設倘合約付款逾期超過30天，則信貸風險自初始確認以來顯著增加，除非本集團有能說明信貸風險並無顯著增加的合理可靠資料，則作別論。

3 重大會計政策資料(續)

3.11 財務工具(續)

3.11.1 財務資產(續)

(b) 財務資產及財務擔保合約減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

儘管有上述規定，倘一項財務工具於報告日期被確定為具有低信貸風險，則本集團假定該財務工具的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。倘一項財務工具存在以下情況，則被釐定為具有低信貸風險(i)該財務工具的違約風險較低；(ii)債務人有很強的能力於近期內履行其合約現金流量義務；及(iii)長期內經濟及商業狀況的不利變動可能但未必會降低債務人履行其合約現金流量義務的能力。本集團認為，當一項財務工具的內部或外部信用評級為「投資級」(根據全球公認的定義)，則該財務工具的信貸風險較低。

視乎財務工具的性質，評估信貸風險有否顯著增加可個別或集體進行。集體評估時，財務工具按共通的信貸風險特徵(例如過期狀況及信貸風險評級)進行組合。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤銷承擔一方之日被視為減值評估進行初始確認之日。於評估自信貸風險自財務擔保合約初始確認起是否有顯著上升時，本集團會考慮指定債務人違反合約風險的變動。

本集團定期監察識別信貸風險是否顯著增加所用標準的有效性，並酌情修訂以確保該標準能夠在款項逾期前識別信貸風險的顯著增加。

3 重大會計政策資料(續)

3.11 財務工具(續)

3.11.1 財務資產(續)

(b) 財務資產及財務擔保合約減值(續)

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，倘內部建立或自外部來源取得的資料顯示債務人不大可能向其債權人(包括本集團)悉數付款(並未考慮本集團所持有的任何抵押品)，則發生違約事件。

儘管有前述規定，本集團認為倘財務資產逾期90天，則已發生違約，除非本集團有合理和有依據的信息，能證明延長違約期才更為適當。

(iii) 信貸減值財務資產

當一項或多項對財務資產估計未來現金流量造成負面影響的事件發生時，即代表財務資產已出現信貸減值。財務資產出現信貸減值的證據包括涉及以下事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人陷入嚴重財務困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期的情況；
- 借款人的貸款人因有關借款人出現財務困難的經濟或合約理由而向借款人授予貸款人在其他情況下不會考慮的優惠；或
- 借款人可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手方有嚴重財務困難及並無實際可收回希望(如交易對手方已進行清算或已進入破產程序，或就貿易應收款項而言，有關金額已逾期超過三年(以較早發生者為準))，本集團會撤銷財務資產。根據本集團收回程序並考慮法律建議(如適用)，已撤銷財務資產可能仍受到執法活動之約束。一項撤銷構成一項終止確認事件。任何其後收回均於損益中確認。

3 重大會計政策資料(續)

3.11 財務工具(續)

3.11.1 財務資產(續)

(b) 財務資產及財務擔保合約減值(續)

(v) 預期信貸虧損的計量與確認

計量預期信貸虧損起到計算違約概率，違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的作用。評估違約概率及違約損失率乃基於歷史數據及前瞻性資料。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權數額，其乃根據加權的相應違約風險而釐定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期將收取按初始確認時釐定的實際利率貼現的現金流量之間的差額。

就財務擔保合約而言，本集團僅須於債務人發生違約事件時根據已擔保工具的條款作出付款。因此，預期信貸虧損為償付持有人所產生信貸虧損作出的預期付款的現值減本集團預期自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額。

就實際利率無法釐定的財務擔保合約的預期信貸虧損而言，本集團將應用反映貨幣時間價值及現金流量特定風險的目前市場評估的貼現率，惟僅在透過調整貼現率而非調整經貼現現金差額的方式考慮風險的情況下，方應用有關貼現率。

於報告日期，應收貿易款項及合約資產全期預期信貸虧損就具有共同信貸風險特徵的債務人經參考債務人還款記錄予以評估，就有關相關行業、相關國家的逾期風險的一般經濟狀況的因素調整，並評估現有及預測方向。

所有其他工具及財務擔保合約(除非自初始確認後信貸風險大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損)(包括其他應收款項、銀行存款及受限制現金以及現金及現金等價物)的十二個月預期信貸虧損乃參考債務人的過往還款記錄、信貸評級或財務狀況及逾期狀況，以及毋須付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料進行個別評估。

3 重大會計政策資料(續)

3.11 財務工具(續)

3.11.1 財務資產(續)

- (b) 財務資產及財務擔保合約減值(續)
- (v) 預期信貸虧損的計量與確認(續)

利息收入按財務資產的賬面總值計算，除非該財務資產信貸減值，於該情況下，利息收入按財務資產的攤銷成本計算。

除財務擔保合約外，本集團透過調整賬面值於損益確認所有財務工具的減值收益或虧損，惟貿易應收款項及合約資產除外，其相關調整乃透過虧損撥備賬予以確認。

- (c) 終止確認／修訂財務資產

本集團僅在收取資產現金流量的合約權利屆滿或已轉讓財務資產以及資產擁有權絕大部分風險及回報予另一實體時終止確認該財務資產。倘本集團保留已轉讓財務資產擁有權絕大部分風險及回報，則本集團將繼續確認該財務資產，並就已收所得款項確認有抵押借貸。

終止確認按攤銷成本計量的財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價之和之間的差額於損益中確認。

倘合約現金流量經過重新磋商或以其他方式予以修訂，將會修訂財務資產。

財務資產之合約條款一經修訂，本集團將評估經修訂之條款是否導致對原訂條款有重大修訂，當中計及所有相關事實及情況(包括定性因素)。倘定性評估並無定論，本集團認為，如果新條款項下現金流的折現現值(包括扣除已收取及使用原實際利率折現的任何費用的已付費用)與扣減已撇銷之總賬面值後原財務資產剩餘現金流的折現現值至少有10%的差異，則條款存在重大差異。

3 重大會計政策資料(續)

3.11 財務工具(續)

3.11.1 財務資產(續)

(c) 終止確認／修訂財務資產(續)

就並無導致終止確認之財務資產非重大修訂而言，相關財務資產之賬面值將以按財務資產原實際利率折現之經修訂合約現金流量現值計算。已產生之交易成本或費用乃調整至經修訂財務資產之賬面值，並於剩餘年內攤銷。對財務資產賬面值之任何調整均於修訂日期在損益中確認。

3.11.2 財務負債及權益

(a) 分類為債務或權益

債務及股本工具乃根據合約安排之實際內容及財務負債與股本工具之釋義分類為財務負債或權益。

(b) 股本工具

股本工具是指在扣除所有負債後證明實體於資產的剩餘權益的任何合約。本公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

本公司就於市場購入其股份以註銷而支付的代價(包括任何直接引致的增量成本)呈列為「庫存股」，並自總權益中扣除。

本公司亦就於市場購入本公司股份設立股份計劃信託(「股份計劃信託」)，並於日後獎勵僱員(「股份獎勵計劃」)。股份計劃信託就於市場購入本公司股份而支付的代價(包括任何直接引致的增量成本)呈列為「庫存股」，並自總權益中扣除。

(c) 財務負債

所有財務負債後續按攤銷成本使用實際利率法予以計量。

按攤銷成本計量的財務負債

財務負債包括貿易、其他應付款項，以及銀行及其他借款，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

3 重大會計政策資料(續)

3.11 財務工具(續)

3.11.2 財務負債及權益(續)

(d) 財務擔保合約

財務擔保合約為合約發行者根據某項債務工具之條款，因某特定債務人於到期日未能償還款項而須支付特定款項以補償合約持有者招致之損失的一項合約。財務擔保合約初始以其公允價值計量。後續計量則採用下列較高者：

- 根據國際財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- 首次確認的金額減去根據國際財務報告準則第15號原則而確認的累計收益金額(如適用)。

(e) 終止確認財務負債

當且僅當本集團的義務被解除、取消或到期時，本集團才終止確認財務負債。終止確認的財務負債的賬面值與已付和應付的對價之間的差額於損益確認。

3.12 開發中物業

開發中物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值按於日常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用可變動銷售開支及預期竣工成本，或按管理層根據當時市況作出的估計釐定。

物業發展成本包括於建築期間產生的土地使用權成本、工程費用、機器及設備折舊、資本化為符合條件資產的借貸成本及專業費用。於落成時，該等物業將轉撥入持有待售竣工物業。

3 重大會計政策資料(續)

3.12 開發中物業(續)

除非相關物業發展項目的建築期預計竣工超出正常業務週期，否則開發中物業於相關物業的建造工程開始時分類為流動資產。

3.13 持有待售竣工物業

於年報期末仍未售出的竣工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本包括未售物業應佔的成本。

可變現淨值按於日常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用可變動銷售開支，或按管理層根據當時市況作出的估計釐定。

3.14 存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本以先進先出計算法釐定。製成品及在建工程的成本包括設計成本、原材料、直接勞工、其他直接成本及相關的生產開支(按正常營運能力釐定)，但不包括借款成本。可變現淨值乃按日常業務過程中的估計售價，減去估計完成成本及估計銷售所需成本計算。

3.15 貿易應收款項

貿易應收款項指就於一般業務過程中出售商品或提供服務而應收客戶的款項。款項一般於3個月至12個月內結算，因此全部均分類為即期。

貿易應收款項初步按無條件代價之金額確認，除非其包含重大融資成份，否則以公允價值確認。本集團以收取合約現金流量為目的持有貿易應收款項，因此，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團減值政策的詳情，請參閱附註3.11.1(b)。

3 重大會計政策資料(續)

3.16 合約資產及合約負債

與客戶簽訂合約時，本集團有權向客戶收取代價，並承擔履約責任將商品轉移予客戶或向客戶提供服務。該等權利及履約責任的結合導致了資產淨值或負債淨額的產生，其取決於餘下權利及履約責任之間的關係。倘餘下權利的計量高於餘下履約責任的計量，則合約為一項資產，並確認為合約資產。相反，倘餘下履約責任的計量高於餘下權利的計量，則合約為一項負債，並確認為合約負債。有關本集團減值政策的說明。請參閱附註3.11.1(b)。

3.17 現金及現金等價物

就合併現金流量表之呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、存放於金融機構之通知存款、其他短期、原始到期日不超過三個月、能夠轉換成已知金額的現金及價值變動的風險並不重大的高流動性投資。

3.18 貿易應付款項

貿易應付款項指就於一般業務過程中向供應商取得的商品或服務的付款責任。若貿易應付款項於一年或以內(或如時間更長則於正常的業務經營週期內)到期，則分類為流動負債，否則作為非流動負債呈列。

貿易應付款項初步按公允價值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量。

3 重大會計政策資料(續)

3.19 借款及借款成本

(a) 借款

借款初步乃按公允價值(扣除已產生的交易成本)確認。借款其後按攤銷成本列賬，如扣除交易成本之後的所得款項及贖回價值出現差額，則於借款期內以實際利率法在損益內確認。

在貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非於報告期末本集團擁有權利可延遲負債的結算日期至報告期末以後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

在將附帶契諾的貸款安排分類為流動或非流動時，會考慮本集團須於報告期結束時或之前遵守的契諾。本集團於報告期後須遵守的契諾不影響於報告日期的分類。

若本集團與銀行訂立的協議條款與條件類似於本集團的融資活動，則本集團於合併財務狀況表中將供應商融資安排所產生的財務負債歸類於銀行及其他借款項下。

(b) 借款成本

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產(該等資產需經較長時間方能達至擬定用途或出售狀態)的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本，直至大致達至其擬定用途或出售狀態為止。

在特定借款撥作合資格資產支出前的暫時投資所賺取的投資收入，須從合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本已於其產生的期間於損益中確認。

3 重大會計政策資料(續)

3.20 即期及遞延所得稅

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不同於除稅前溢利，乃由於其他年度應課稅或可扣減之收入或開支及從未課稅或扣減之項目所致。本集團之當前稅務負債根據報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延所得稅乃綜合財務報表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利相應稅基臨時差額確認之稅項。遞延稅項負債一般會就所有應課稅臨時差額確認。遞延所得稅資產一般會就所有可扣減臨時差額確認，惟以可能存在可使用可扣減臨時差額予以抵銷的應課稅溢利為限。若臨時差額由不會影響應課稅溢利及會計溢利的初次確認一項交易之資產及負債(業務合併除外)所產生，則有關遞延所得稅資產及負債將不予確認，且不會產生相等的應課稅及可抵扣暫時性差異。此外，倘臨時差額乃由商譽之初步確認產生，則遞延所得稅負債不予確認。

遞延所得稅負債乃按因於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之應課稅臨時差額而確認，惟本集團可控制臨時差額轉回及此臨時差額於可見將來很可能不能轉回則除外。與該等投資相關之可扣減臨時差額所產生之遞延所得稅資產，僅會就可能有足夠之可使用臨時差額之利益予以抵銷的應課稅溢利且該等差額預期將於可見將來轉回予以確認。

遞延所得稅資產之賬面值於各報告期末作檢討，並相應進行扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供收回全部或部份資產為止。

遞延所得稅資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。所根據的稅率(及稅法)乃於報告期末已頒佈或已實質頒佈。

遞延所得稅負債及資產的計量反映本集團於報告期末，預期將要收回或償還其資產及負債的賬面值方式的稅務後果。

3 重大會計政策資料(續)

3.20 即期及遞延所得稅(續)

就以公允價值計量之投資物業之遞延所得稅負債或遞延所得稅資產，該等物業假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻除外。惟若該投資物業應予折舊及其目的為隨時間(而非透過出售)耗用大部份經濟效益的模式持有，有關假設會被推翻。倘假設被否定，該投資物業之遞延所得稅負債及遞延所得稅資產根據上文國際會計準則第12號所得稅(「國際會計準則第12號」)所載的一般準則(即如何將物業收回之預期方式)計量。

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延所得稅，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅務扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團分別應用國際會計準則第12號規定，就租賃負債及使用權資產所產生的所有可扣除及應課稅暫時性差異確認遞延所得稅資產(惟須符合可預期將產生應課稅利潤以抵銷該可扣除暫時性差異之條件)，並就所有可扣除及應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債。

當有法定可執行權利將當期稅項資產抵銷當期稅項負債時，以及當其與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收的所得稅有關時，遞延所得稅資產和負債均予以抵銷。即期及遞延所得稅於損益中確認，惟倘遞延稅項有關之項目在其他全面收益或直接在權益中確認，在此情況下，即期及遞延所得稅亦會於其他全面收益或直接於權益中各自確認。倘即期及遞延所得稅因業務合併之首次會計而產生時，稅務影響則包括在業務合併之會計內。

3 重大會計政策資料(續)

3.21 收入確認及其他收入

(a) 物業銷售及建築服務

收益乃於資產之控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約之法律，資產控制權可能隨著時間或於某一時刻轉移。倘本集團滿足下列條件，資產的控制權在一段時間內轉移：

- 提供客戶同時獲得且消耗所帶來的所有利益；或
- 本集團創建和增強由客戶控制的資產；或
- 本集團並未創建對本集團具有替代用途之資產，且本集團迄今對已履約付款具有可強制執行付款權利。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合約期間已完成履約責任的進度進行收入確認。

否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

當本集團在履行銷售合約責任過程中並未創建對本集團具有替代用途之資產且本集團迄今對已履約付款具有可強制執行付款權利時，物業銷售所得收入將隨時間確認。

已完成履約義務的進度按本集團完成履約義務而付出的努力或投入並參考每份合約截至報告期末已產生的合約成本佔總預算成本之比例衡量。

對於物業開發及在某一時點轉移物業控制權的銷售合約，收入於客戶獲得實物所有權且本集團現時有權付款並很可能收回對價時確認。

就建設服務而言，本集團的表現創造或增強資產或客戶在創建或增強資產時所控制的在建工程，因此本集團履行表現義務，並參考完成根據截至報告期末所產生的實際成本評估的特定交易，並按照每份合約的總估計成本百分比隨著時間確認收入。

(b) 能源供應費用

就能源供應費用收取的費用於預期服務期間遞延及確認。本集團隨時間確認收入，原因是客戶同時獲取及使用利益所致。

3 重大會計政策資料(續)

3.21 收入確認及其他收入(續)

(c) 服務費收入

與設計及開發管理服務、物業管理服務、團體餐飲及酒店服務、廣告服務及其他配套服務有關的服務費收入於提供服務之會計期間內確認。主要服務費收入隨時間確認，原因是本集團提供由客戶同時獲取及使用的利益所致。

(d) 物業租賃服務

本集團作為出租人的經營租賃的物業租賃服務及自持園區物業租賃在租賃期間以直線法確認。取得經營租賃所產生的初始直接成本加到相關資產的賬面值中，並依照與租金收入相同的基準在租賃期內確認為開支。相應租賃資產按其性質納入合併財務狀況表。

(e) 利息收入

向關聯人士提供貸款的利息收入、分租利息收入及透過損益按公允價值計量的財務資產的利息收入乃計入損益內「財務收入」。

倘利息收入自持作現金管理用途的財務資產賺取，則計入損益內「財務收入」。

(f) 股息收入

股息收入於確立收取款項的權利時確認。

3.22 僱員福利

(a) 僱員應享假期

僱員應享年假於賦予僱員時確認。截至報告期末已就僱員因所提供服務享有的年假的估計負債作出撥備。

僱員應享之病假及產假將於正式休假時方可確認。

3 重大會計政策資料(續)

3.22 僱員福利(續)

(b) 退休福利

根據中國規章及法規，本集團於中國的僱員參與多項由中國相關市級及省級政府運作的界定供款退休福利計劃，據此，本集團及於中國的僱員每月須向該等計劃作出按僱員薪金百分比計算的供款。

市級及省級政府承諾會承擔根據上述計劃應付予所有現有及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團並無進一步責任向其僱員支付退休付款及其他退休後福利。該等計劃的資產與本集團的資產分開持有，由中國政府管理的獨立管理基金持有。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款在其產生時支銷。

3.23 租賃

(a) 租賃的定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用或業務合併產生的日期或之後訂立或修訂的合約而言，本集團會於開始、修訂日期或收購日期(如適用)根據國際財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後被改動。

(b) 本集團作為承租人

(i) 將代價分配至合約成分

對於包含租賃成分及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約，本集團根據租賃成分的相對單獨價格及非租賃成分的單獨價格總和，將合約代價分配至各個租賃成分。

本集團採用可行權宜方法，不將非租賃組成部分與租賃組成部分區分開來，而是將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為一項單獨的租賃組成部分入賬。

3 重大會計政策資料(續)

3.23 租賃(續)

(b) 本集團作為承租人(續)

(ii) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對租期為自開始日期起計12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃採用短期租賃確認豁免。本集團亦就低價值資產租賃豁免確認。短期租賃及低價值資產租賃的租賃款項於租期內按直線法或其他有系統的方法確認為開支。

(iii) 使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前支付的任何租賃付款，減去所收到的任何租賃獎勵；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及移走相關資產、恢復其所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所要求的狀況將產生的成本的估計。

使用權資產按成本減去累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量進行調整。

倘本集團合理確定在租賃期屆滿時取得相關租賃資產的擁有權，則使用權資產自開始日期起至可使用年期屆滿期間折舊。否則，使用權資產按其估計可使用年期及租期的較短者按直線法折舊。

當本集團於租賃期末獲得相關租賃資產的所有權時，於行使購股權時，相關使用權資產的賬面值將轉移至物業、廠房及設備。

本集團在合併財務狀況報表中將使用權資產呈列為單獨項目。

3 重大會計政策資料(續)

3.23 租賃(續)

(b) 本集團作為承租人(續)

(iv) 可退還租賃按金

已付可退還租賃按金根據國際財務報告準則第9號入賬，並按公允價值初步計量。於初步確認時對公允價值的調整被認為是額外的租賃付款，並包括在使用權資產的成本中。

(v) 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，倘無法輕易釐定租賃的內含利率，本集團將使用租賃開始日期的增量借款利率。

租賃付款包括固定付款(包括實質上的固定付款)減去任何應收的租賃獎勵。

於開始日期後，租賃負債因應利息增長及租賃付款而進行調整。

本集團在以下情況下重新計量租賃負債(並對相關使用權資產進行相應調整):

- 租賃期發生變化，或對行使購買權所作的評估發生變化，在此情況下，於重新評估日期使用經修訂貼現率對經修訂的租賃付款進行貼現，以重新計量相關的租賃負債。
- 租賃付款因擔保剩餘價值項下的預期付款有所變化而出現改變，在此情況下，使用初始貼現率對經修訂的租賃付款進行貼現，以重新計量相關的租賃負債。

本集團在合併財務狀況報表中將租賃負債呈列為單獨項目。

3 重大會計政策資料(續)

3.23 租賃(續)

(b) 本集團作為承租人(續)

(vi) 租賃修改

不屬於原有條款及條件的租賃合約考慮因素的變化作為租賃修訂入賬，包括通過免除或減少租金提供的租賃獎勵。

在以下情況下，本集團將租賃修改作為一項單獨的租賃入賬：

- 該修改通過增加一項或多項相關資產的使用權而增加租賃的範圍；及
- 租賃代價增加的金額與增加範圍的單獨價格以及為反映特定合約情況而對該單獨價格進行的任何適當調整相符。

對於不作為單獨租賃入賬的租賃修改，於修改的生效日期，本集團根據經修改租賃的租賃期，使用經修訂貼現率對經修訂的租賃付款進行貼現，以重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，將租賃負債的重新計量入賬。當經修改合約包含租賃成分及一個或多個額外的租賃或非租賃成分時，本集團根據租賃部分的相對單獨價格及非租賃成分的單獨價格總和，將經修改合約中的代價分配至每個租賃成分。相關的非租賃成分計入各租賃成分中。

3 重大會計政策資料(續)

3.23 租賃(續)

(c) 本集團作為出租人

(i) 租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。倘租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人，有關合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

融資租賃項下應收承租人款項於開始日期確認為應收款項，金額等於租賃投資淨額，使用相關租賃中隱含的利率進行計量。初始直接成本(製造商或銷售商出租人所產生的費用除外)計入租賃淨投資的初始計量中。利息收入分配至各會計期間，以反映貴集團在租賃方面的未收回投資淨額的恆定期回報率。

經營租賃的租金收入在相關租賃期按直線法於損益中確認。磋商及安排經營租賃而產生的初始直接成本加入租賃資產的賬面值，該等成本於租賃期內按直線法確認為開支，惟根據公平價值模式計量的投資物業除外。

源自本集團日常業務過程中的租金收入作為收入呈列。

(ii) 將代價分配至合約成分

倘合約包括租賃及非租賃組成部分，本集團應用國際財務報告準則第15號以將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分，並按相對獨立的售價區分非租賃組成部分與租賃組成部分。

(iii) 可退還租賃按金

已收可退還租賃按金根據國際財務報告準則第9號列賬及初始按公平值計量。於初次確認時對公平值作出的調整視作承租人的額外租賃付款。

(iv) 租賃修改

不屬於原有條款及條件的租賃合約考慮因素的變化作為租賃修訂入賬，包括通過免除或減少租金提供的租賃獎勵。

本集團將經營租賃修改列作修改生效日期後的新租賃，與原租賃有關的任何預付或累計租賃付款視作新租賃的租賃付款一部分。

3 重大會計政策資料(續)

3.24 股息分派

本公司向股東分派的股息於本公司股東或董事(如適當)批准股息的期間內於本集團的財務報表內確認為負債。

3.25 政府補助

倘能夠合理確定本集團將收到補助及本集團符合所有附帶條件，則政府補助將按其公允價值確認。有關成本的政府補助乃遞延及按擬補償的成本配合所需期間於損益確認。有關物業、廠房及設備的政府補助作為遞延收益計入非流動負債，並在其擬補償的相關成本被確認為開支的期間內有系統地計入損益。

3.26 關連人士

任何一方如屬以下情況，即被視為與本集團有關聯：

- (a) 該方為一名人士或其所屬家庭之親密成員，而該人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員；或
- (b) 該方為實體，且符合下列任何條件：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)；
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)；
 - (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；

3 重大會計政策資料(續)

3.26 關連人士

(b) (續)

- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；及
- (viii) 實體或其所在集團任何一間成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

該名人士的近親指與該實體進行交易時預期可影響該名人士或受該名人士影響的該等家族成員。

4 重要會計估計及判斷

編製合併財務報表使用會計估計，根據定義，該等估計可能與實際結果有所不同。管理層亦需對本集團應用重大會計政策作出判斷。

本集團持續評估估計及判斷，而估計及判斷建基於過往經驗及其他因素，當中包括視乎具體情況對未來事件作出相信為合理的預期。

4 重要會計估計及判斷(續)

本集團作出有關未來的估計及假設，所得的會計估計按定義可能與相關實際結果有所不同。存在於下一個財政年度可能會導致資產及負債賬面值出現重大調整的重大風險的估計及假設詳述如下。

(a) 建造設計與管理合約的收入確認

根據本集團與第三方客戶簽訂的建造設計與管理安排，本集團設計及管理項目的責任因各項合約而異。釐定是否使用總額或淨額記錄該等收入乃基於評估本集團於交易中擔任主要責任人或代理人，按總額或淨額基準呈報收入。倘本集團在指定產品或服務轉讓予客戶前控制該產品或服務，則本集團為主要責任人。釐定本集團作為主要責任人的指標包括但不限於本集團是否(i)主要負責履行提供指定貨品或服務的承諾；(ii)於指定貨品或服務轉讓予客戶前或控制權轉讓予客戶後存在存貨風險；(iii)可酌情釐定指定貨品或服務的價格。

本集團根據個別建造設計與管理工程合約完成履約責任的進度確認建造設計與管理收入。有關進度乃由實體為履行履約責任而作出的努力或輸入數據(例如已耗用的資源、已付出的勞工時間及已產生的成本)而釐定，以達致履約責任的預期輸入總額。管理層對迄今產生的成本及預算成本的估計主要基於建造設計與管理預算以及內部工料測量師編製的實際成本報告(如適用)。數據輸入法乃根據實際發生成本佔建造設計與管理合約完成的估計總成本比例確認收入。隨著合約進展，本集團定期審查及修訂為每個建造設計與管理合約編製的預算中對建造設計與管理收入和成本作出的估算。

4 重要會計估計及判斷(續)

(b) 應收款項及合約資產之預期信貸虧損

貿易及其他應收款項及合約資產之虧損準備撥備乃基於預期虧損率之假設而定。於報告期末，根據本集團的過往記錄、現時市場狀況及前瞻性估計，本集團於作出該等假設及挑選輸入數據計算減值時使用判斷方法。有關使用的主要假設及輸入數據詳情，請參閱附註5.1(b)。該等假設及估計的變動可能對評估結果造成重大影響，且有必要於合併損益表作出額外減值損失。

(c) 投資物業公允價值

投資物業公允價值乃使用估值技術釐定。於估值時應用之相關主要假設涉及重大判斷及估計。判斷及估計詳情於附註17披露。

(d) 撇減開發中物業以及持有待售竣工物業存貨

誠如附註3.12及3.13所闡述，本集團的開發中物業以及持有待售竣工物業乃按成本與可變現淨值中的較低者列賬。基於本集團近期的經驗以及標的物業的性質，本集團估計售價、開發中物業的竣工成本以及出售物業將產生的成本。

倘竣工成本增加或可變現淨值減少，則可能須對持有待售竣工物業及待售開發中物業計提撥備，而計提有關撥備時須使用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則有關物業於有關估計發生變動期間的賬面值及撥備將作出相應調整。

鑒於中國物業市場波動不定而個別物業性質鮮明，以成本及收入計算的實際結果可能較報告期末所估計者有所增減。撥備的任何增減將影響未來年度的損益。

於2025年12月31日，持有待售竣工物業撥備金額為人民幣18,672,000元(2024年：人民幣15,226,000元)。根據管理層的最佳估計，截至2025年及2024年12月31日的開發中物業概無減值。

(e) 透過損益按公允價值計量之財務資產的公允價值計量

如附註5.3所述，本集團的若干財務資產按公允價值計量，公允價值乃根據使用估值技術的不可觀察輸入數據釐定。在確定相關估值技術及其相關輸入數據時需作出判斷和估計。與該等因素相關的假設變動可能會影響該等所呈報工具的公允價值。公允價值計量及披露詳情載於附註5.3。

4 重要會計估計及判斷(續)

(f) 確認遞延稅項資產

遞延稅項資產乃根據預期變現或結算資產賬面值的方式，以報告期末已頒佈或大致頒佈的稅率確認及計量。於釐定遞延稅項資產的賬面值時會對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及有關本集團營運環境的多項假設，並需要董事行使重大程度的判斷。該等假設及判斷的任何變動將影響將予確認遞延稅項資產的賬面值，繼而影響日後年度的淨利潤。

(g) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備

誠如附註13所闡述，本集團已根據相關中國稅務法律法規所載規定對土地增值稅估計、作出及計入稅項撥備。實際土地增值稅負債由稅務機關於物業開發項目竣工後釐定，且稅務機關可能反對計算土地增值稅撥備的基準。由於計算取決於最終評稅，釐定撥備水平須行使重大判斷。由於地方稅務局對土地增值稅計算基準的詮釋存在不確定性，實際結果或會高於或低於報告期末估計者。實際結果／估計的任何增減均將影響作出該等決定期間的所得稅撥備。

(h) 所得稅

本集團須於不同的司法權區繳付所得稅。於釐定所得稅撥備金額時需要作出估計及判斷。於日常業務過程中存在無法確定最終稅項決定的交易及計算。當此等事項的最終稅務結果有別於初步確認之金額時，該差額將在作出該決定的期間影響所得稅及遞延稅項撥備。

4 重要會計估計及判斷(續)

(i) 投資物業的遞延稅項

就計量使用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債而言，本集團管理層已審閱本集團的投資物業，並認為本集團在一種商業模式下持有投資物業，該商業模式的目的乃為隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的全部經濟利益。因此，在釐定本集團投資物業的遞延稅項時，董事已決定推翻透過銷售收回使用公平值模式計量之投資物業之假設。

因此，假設未來稅務結果乃由於將投資物業作租賃用途而非出售而引致，本集團按管理層的最佳估計確認該等投資物業公允價值變動的遞延稅項。倘投資物業隨後由本集團出售而並非以租賃方式隨時間消耗投資物業的絕大部分經濟利益，則最終稅務結果將有別於綜合財務報表所確認的遞延稅項負債。倘投資物業被出售，鑑於企業所得稅及土地增值稅的影響，本集團於出售時可能須繳納較高稅項。

5 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的業務面臨各種財務風險：市場風險(包括匯兌風險，以及利率風險)、信貸風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃集中於財務市場不可預測的情況，務求盡量減輕本集團財務表現可能受到的不利影響。

風險管理由本集團高級管理層進行，當中包括本集團執行董事。

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險

(i) 匯兌風險

本集團絕大部分營運活動均於中國進行，而大部分交易以人民幣計值。於2025年及2024年12月31日，除銀行借貸約人民幣441,698,000元外(2024年：人民幣783,574,000元)，集團公司並無就其各自的功能貨幣而言持有重大外幣計值貨幣資產及貨幣負債。

於2025年12月31日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%，而所有其他變數維持不變，則截至2025年12月31日止年度之除稅後盈利將增加／減少人民幣16,564,000元(2024年：人民幣29,384,000元)。

管理層認為，由於報告期末的年末風險並不反映年內風險，故敏感度分析不能代表內在外匯風險。

(ii) 利率風險

本集團的利率風險來自現金及現金等價物、受限制現金、原定到期日三個月以上銀行存款，以及按浮息發放的借款。

由於現金及現金等價物、受限制現金以及原定到期日三個月以上銀行存款的理財產品的投資之利率預期不會出現大幅變動，本集團預計該等資產不會受重大影響。

本集團的銀行貸款及其他借款的利率及償還條款於附註28披露。本集團並無進行任何對沖活動以管理利率風險。

於2025年12月31日，如借款的利率上升／下降50個基點，而所有其他變數維持不變，年內的除稅後利潤將分別減少／增加人民幣17,544,000元(2024年：人民幣15,889,000元)，主要由於浮息借款的利息開支增加／減少所致。敏感度分析並不包括資本化利息開支的財務影響。

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

本集團借款總額(附註28)承受源自利率變動的風險及年末借款總額的合約到期日如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
浮息借款	4,678,329	4,237,075
固定利率借款		
1年或以下	2,457,181	2,784,236
1至2年	326,851	286,090
2至5年	1,566	138,000
5年以上	2,610	52,600
	7,466,537	7,498,001

(iii) 其他價格風險

本集團承受來自透過損益按公允價值計量的無報價投資的價格風險。本集團的股權價格風險主要集中於這些從事電子與高科技產業的實體所進行的非上市股權投資。此外，本集團已監控價格風險，並將會考慮於有需要時對沖風險。

透過損益按公允價值計量的敏感度分析於附註5.3中披露。

(b) 信貸風險

本集團面臨的信貸風險與其現金及現金等價物、受限制現金、原定到期日三個月以上銀行存款、合約資產、貿易及其他應收款項以及就按揭融資向銀行提供的擔保相關。於各附註所披露之資產賬面總值，以及本集團在財務擔保被要求履行時可能須支付之最高金額，均代表其於報告期末所承擔之最高信貸風險。

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

(i) 貿易應收款項及合約資產

本集團已制定信貸風險管理政策，據此對所有要求信貸超過一定金額的客戶進行個別信貸評估。該等評估集中於客戶過往於到期時付款的記錄及現時的付款能力，並考慮客戶的特定資料以及與客戶經營所在的經濟環境有關的資料。在接受任何新客戶前，本集團評估潛在客戶的信貸質素，繼而應用內部信用評級機制，並按客戶界定信貸限額。本集團會定期對源自銷售物業之逾期應收分期付款及建造合約應收款項進行審閱及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項之可回收性，並藉以減低信貸風險。就租賃物業的租金收入而言，目前持有的租賃按金充裕，足以應付潛在信貸風險。

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，該預期信貸虧損就貿易應收款項及合約資產採用使用撥備矩陣計算的全期預期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損、貿易應收款項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。就重大結餘及信貸風險的應收貿易款項及合約資產而言，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擁有大體一致的風險特徵。

組別1：應收交易對手(非政府機關)貿易應收款項及合約資產；

組別2：應收政府機關的貿易應收款項及合約資產。

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產(續)

於2025年12月31日，就貿易應收款項及合約資產計提的虧損撥備釐定如下：

貿易應收款項及合約資產(組別1)

人民幣千元	1年內	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	總計
於2025年12月31日						
賬面總值	1,311,583	202,804	59,498	20,937	63,699	1,658,521
預期虧損率	3.3%	18.0%	34.6%	73.7%	100.0%	10.8%
虧損撥備	43,028	36,524	20,603	15,421	63,699	179,275

人民幣千元	1年內	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	總計
於2024年12月31日						
賬面總值	1,058,878	170,110	68,515	45,056	24,296	1,366,855
預期虧損率	4.0%	11.5%	32.9%	58.5%	100.0%	9.9%
虧損撥備	42,118	19,483	22,544	26,340	24,296	134,781

貿易應收款項及合約資產(組別2)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
賬面總值	460,145	498,920
預期虧損率	0.1%	0.1%
虧損撥備	26	445

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產(續)

就重大結餘及重大結餘及信貸風險的應收貿易款項而言，該等會個別評估減值撥備。於2025年12月31日，該等應收款項人民幣77,194,000元(2024年：人民幣56,198,000元)已確認虧損撥備人民幣42,096,000元(2024年：人民幣26,000,000元)，預期信貸虧損率為54.5%(2024年：46.3%)。

本集團在貿易應收款項及合約資產方面並無集中信貸風險，其風險敞口分散於多個交易對手方及客戶。

(ii) 其他應收款項(不包括預付款項)

其他應收款項(不包括預付款項)之信貸質量已經參考對方過往付款記錄及業務表現的歷史資料進行評估。本集團亦密切監察對方的財務狀況，包括其淨資產支持，該等對方主要從事中國物業發展業務，其物業發展項目均具盈利能力。

本集團根據國際財務報告準則第9號應用十二個月預期信貸虧損評估以計量其他應收款項(不包括預付款項)的虧損撥備，惟不包括管理層認為信貸風險已顯著增加的結餘及/或被認為已發生信貸減值的結餘。其他應收款項的預期信貸虧損根據歷史結算記錄及/或財務狀況單獨評估，就於報告期末債務人的特定因素、整體經濟狀況以及對狀況的當前及預測方向之評估進行調整。

本集團已為本集團物業若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。這些擔保的詳細披露載於附註36。

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 其他應收款項(不包括預付款項)(續)

本集團其他應收款項(不包括預付款項)的預期信貸虧損模式基於的假設總結如下：

類別	本集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常(「第1階段」)	客戶違約風險很低且有能力產生合約要求的現金流量	未來12個月的預期虧損。對於預期存續期在12個月之內的資產，預期虧損基於預期存續期計量(「12個月預期信貸虧損」)
關注(「第2階段」)	信貸風險顯著增加的應收款項；倘利息及／或本金還款逾期30天，則推定信貸風險將顯著增加	全期預期虧損
不良(「第3階段」)	利息及／或本金還款逾期90天	全期預期虧損

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 其他應收款項(不包括預付款項)(續)

就此而言，於2025年及2024年12月31日，其他應收款項(不包括預付款項)的虧損撥備釐定如下。以下的預期信貸虧損亦已納入前瞻性資料。

	正常	關注	不良	總計
於2025年12月31日				
賬面總值(人民幣千元)	376,222	–	1,498,358	1,874,580
預期虧損率	0.4%	–	26.3%	
虧損撥備(人民幣千元)	1,520	–	393,788	395,308
於2024年12月31日				
賬面總值(人民幣千元)	655,176	11,978	1,475,012	2,142,166
預期虧損率	1.5%	1.8%	25.5%	
虧損撥備(人民幣千元)	9,867	211	376,195	386,273

(iii) 年內虧損撥備變動

於2025年及2024年12月31日，財務資產虧損撥備分析如下：

	合約資產 人民幣千元	貿易應收款項 — 即期 人民幣千元	其他應收款項 (不包括預付款項) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日	19,279	141,947	386,273	547,499
年內於損益中確認的虧損 撥備(撥回)/增加	(3,688)	63,859	9,035	69,206
於2025年12月31日	15,591	205,806	395,308	616,705

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iii) 年內虧損撥備變動(續)

	合約資產 人民幣千元	貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 (不包括預付款項) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	28,338	118,698	247,703	394,739
年內於損益中確認的虧損 撥備(撥回)/增加	(9,059)	23,436	138,644	153,021
其他	-	(187)	(74)	(261)
於2024年12月31日	19,279	141,947	386,273	547,499

(iv) 現金及現金等價物、受限制現金、原定期日三個月以上銀行存款

為管理此風險，現金及現金等價物、受限制現金及原定期日三個月以上銀行存款乃主要存放在國有銀行及其他中型或大型上市金融機構。管理層並不預期該等對手方因違約而引致任何重大虧損。

(c) 流動資金風險

本集團旗下個別經營實體負責各自現金管理，包括現金盈餘短期投資、參與銀行的供應商融資安排及為滿足預期現金需求而籌集的貸款，須取得本公司董事會批准。本集團的政策為定期監察流動資金需求及其是否遵守放款契諾，以確保維持充足的現金儲備及來自主要金融機構的足夠承諾額度以滿足其長短期的流動資金需求。

如附註28及35(c)所披露，本集團與另一間銀行訂立供應商融資安排，以協助供應商獲取信貸及促進提前結算。此項安排使本集團獲得較相關原定付款到期日更長的付款期限。由於僅有少量負債受此供應商融資安排影響，且本集團可透過類似條款取得其他融資來源，故此項安排未對本集團構成重大流動性風險。

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險

下表為按相關到期組別將本集團的非衍生財務負債作出的分析，分類方法基於報告期末至合約到期日的剩餘期間。下表披露的金額為合約未貼現現金流量。

於2025年12月31日

	合約現金流		超過1年但少	超過2年但少	超過5年	
	賬面值	量	1年內	於2年	於5年	超過5年
	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
銀行及其他借款	7,466,537	7,730,243	3,861,357	1,918,347	921,760	1,028,779
租賃負債	1,189,426	1,557,613	136,231	149,752	383,011	888,619
貿易及其他應付款項，不包括 累計工資及其他應付稅項	2,483,418	2,483,418	2,483,418	-	-	-
	11,139,381	11,771,274	6,481,006	2,068,099	1,304,771	1,917,398

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

於2024年12月31日

	賬面值 人民幣千元	合約現金流 量 人民幣千元	1年內 人民幣千元	超過1年但少 於2年 人民幣千元	超過2年但少 於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元
銀行及其他借款	7,498,001	8,137,864	5,087,745	1,186,031	1,023,505	840,583
租賃負債	1,036,645	1,403,448	128,968	115,869	318,981	839,630
貿易及其他應付款項，不包括 累計工資及其他應付稅項	3,388,504	3,388,504	3,388,504	-	-	-
	11,923,150	12,929,816	8,605,217	1,301,900	1,342,486	1,680,213

5.2 資本管理

本集團管理資金的目標為保障本集團的持續經營能力，以向股東提供回報和為其他持份者提供利益，以及維持最佳資本結構以節省資金成本。

為保持或調整資本結構，本集團或可能調整向股東派付的股息金額、向股東退還的資本、發行新股份或出售資產以減低債務。

本集團與業內其他集團一樣，同樣以淨債務總資本比率監察資本。該比率乃將債務淨額除以總資本計算得出。債務淨額等於合併財務狀況表所列的借款總額(包括合併財務狀況表所列的「即期及非即期借款」、「貿易及其他應付款項」所列的「關聯方墊款」及「第三方墊款」及「租賃負債」，減現金及現金等價物以及用於融資用途的受限制現金。總資本則等於合併財務狀況表所列的「權益」加債務淨額。

5 財務風險管理(續)

5.2 資本管理(續)

於2025年及2024年12月31日的資本負債比率如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
債務淨額(附註35(b))	7,100,213	6,883,053
總權益	9,006,428	8,871,725
總資本	16,106,641	15,754,778
淨債務總資本比率	44.08%	43.69%

5.3 公允價值估算

下表呈列於匯報期結束時按國際財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定公允價值等級架構的三個等級經常計量之本集團金融工具公允價值。公允價值計量所屬級別乃參照在估值技術中使用之輸入項目之可觀察程度及重要性而釐定，有關等級界定如下：

- 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，本集團適時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。

5 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估算(續)

有關按公允價值計量的投資物業，有關披露事項請參閱附註17。

下表呈列本集團於2025年12月31日按公允價值計量的財務資產：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
透過損益按公允價值計量之財務資產				
— 非上市股權投資	—	—	930,219	930,219
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產				
— 非上市股權投資	—	—	18,208	18,208

下表呈列本集團於2024年12月31日按公允價值計量的財務資產：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
透過損益按公允價值計量之財務資產				
— 非上市股權投資	—	—	844,192	844,192
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產				
— 非上市股權投資	—	—	19,515	19,515

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。年內概無公平值層級之轉撥。

5 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估算(續)

(a) 第一級財務工具

於交投活躍市場買賣的財務工具的公允價值根據報告期末市場報價計算。交投活躍市場乃指可輕易地及定期從交易所、經銷商、經紀人、行業集團、報價服務或規管機構取得報價的市場，而有關報價是在經常進行的真實公平市場交易的基礎上呈現。本集團所持財務資產所用的市場報價為當時的買盤價。此等工具列為第一級。

(b) 第二級財務工具

非於交投活躍市場買賣的財務工具(如場外衍生工具)的公允價值以估值技術計算。該等估值技巧充份利用可獲得的可觀察市場數據，從而盡量減少依賴實體的特有估計數據。倘按公允價值計量工具所需的重大輸入數據全部為可觀察數據，則該項工具列為第二級。

(c) 第三級財務工具

倘一項或多項重大輸入數據並非以可觀察市場數據為基礎，則該工具歸類為第三級。

下表呈列截至2025年及2024年12月31日止年度的第三級工具變動：

	透過損益按公允價值計量之財務資產	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的年初結餘	844,192	817,449
轉撥自聯營企業的投資	25,225	—
轉撥自聯營企業的投資的淨收益	40,900	—
其他添置	—	16,850
出售	—	(1,931)
公允價值變動	19,902	11,824
於12月31日的年末結餘	930,219	844,192
計入「其他收益／(虧損)－淨額」的年內已確認收益 (附註8)	19,902	11,824

5 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估算(續)

(c) 第三級財務工具(續)

	透過其他全面收益按公允價值計量 之財務資產	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的年初結餘	19,515	18,151
公允價值變動	(1,307)	1,364
於12月31日的年末結餘	18,208	19,515

於2025年及2024年12月31日。有關使用重大不可觀察輸入值(第三層級)的公允價值計量的定量資料如下：

2025年12月31日

描述	估值方法	重大不可觀察 輸入值	區間	公允價值對輸入值的敏感度
非上市權益投資	市場法	市淨率	1.2至9.8	市淨率越高，公允價值越高
		企業價值對 銷售比率	13.4至17.7	企業價值對銷售比率越高，公允價值 越高
		缺乏市場流通性 折讓	13.3%至15.6%	缺乏市場流通性折讓越高，公允價值 越低

5 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估算(續)

(c) 第三級財務工具(續)

2024年12月31日

描述	估值方法	重大不可觀察輸入 值	區間	公允價值對輸入值的敏感度
非上市權益投資	市場法	市銷率	8.6至8.9	市銷率越高，公允價值越高
		市淨率	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	19.3	企業價值對銷售比率越高，公允價值 越高
		缺乏市場流通性折 讓	13.3%至33.5%	缺乏市場流通性折讓越高，公允價值 越低

本集團就財務申報目的根據具體情況管理第三層級工具的估值。於每個報告期末，本集團會使用估值技術對其第三層級工具的公允價值進行評估。

第三級工具的估值主要包括於非上市實體的投資。由於該投資並無在活躍市場買賣，故公允價值已透過使用適用估值技術釐定，其中主要包括標準公眾公司的公允價值。

5 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估算(續)

(c) 第三級財務工具(續)

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2024年12月31日止年度 · 非上市權益投資的公允價值變動將增加或減少人民幣22,000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2024年12月31日止年度 · 非上市權益投資的公允價值變動將減少或增加人民幣25,000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12月31日止年度 · 非上市權益投資的公允價值變動將增加或減少人民幣4,641,000元(2024年：人民幣3,048,000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12月31日止年度 · 非上市權益投資的公允價值變動將減少或增加人民幣715,000元(2024年：人民幣469,000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12月31日止年度 · 非上市權益投資的公允價值變動將增加或減少人民幣1,907,000元(2024年：人民幣1,350,000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12月31日止年度 · 非上市權益投資的公允價值變動將減少或增加人民幣352,000元(2024年：人民幣502,000元)。

於2025年及2024年12月31日 · 估值技術並無變動。

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。

6 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)。

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、數字公寓服務等服務。
- 園區開發服務：此分部包括產業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量方法為經撇除投資物業公允價值(虧損)／收益、分佔聯營公司(虧損)／利潤、分佔合營企業虧損、財務收入、財務成本、折舊及攤銷，以及所得稅開支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。

於年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。

6 收入及分部資料(續)
(a) 分部業績(續)

截至2025年12月31日止年度

	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	2,775,547	1,615,116	-	4,390,663
— 於某一時間點	116,084	1,579,224	-	1,695,308
— 隨時間確認	2,659,463	35,892	-	2,695,355
來自其他來源的收入				
— 租金收入	130,300	328,752	-	459,052
分部收入	2,905,847	1,943,868	-	4,849,715
分部間收入	(769,230)	(160,960)	-	(930,190)
來自外部客戶的收入	2,136,617	1,782,908	-	3,919,525
銷售成本	(1,642,307)	(1,244,622)	-	(2,886,929)
毛利	494,310	538,286	-	1,032,596
分部業績	302,923	474,372	21,702	798,997

6 收入及分部資料(續)

(a) 分部業績(續)

	其他分部資料			總計 人民幣千元
	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	
折舊及攤銷	(38,808)	(25,652)	(1,800)	(66,260)
財務及合約資產之減值虧損淨額	(38,961)	(30,245)	-	(69,206)
已售物業成本	-	(1,212,598)	-	(1,212,598)
僱員福利開支(附註10)	(615,454)	(196,692)	-	(812,146)
園區營運的其他營運成本	(671,348)	-	-	(671,348)
建造服務成本	(473,228)	-	-	(473,228)
撤減持有待售竣工物業	-	(3,446)	-	(3,446)
撤減存貨	(2,240)	-	-	(2,240)

6 收入及分部資料(續)

(a) 分部業績(續)

截至2024年12月31日止年度

	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	2,991,931	1,123,655	–	4,115,586
—於某一時間點	178,593	1,089,472	–	1,268,065
—隨時間確認	2,813,338	34,183	–	2,847,521
來自其他來源的收入				
—租金收入	118,824	329,731	–	448,555
分部收入	3,110,755	1,453,386	–	4,564,141
分部間收入	(894,951)	(80,659)	–	(975,610)
來自外部客戶的收入	2,215,804	1,372,727	–	3,588,531
銷售成本	(1,704,427)	(786,993)	–	(2,491,420)
毛利	511,377	585,734	–	1,097,111
分部業績	197,184	403,830	13,773	614,787

6 收入及分部資料(續)

(a) 分部業績(續)

	其他分部資料			總計 人民幣千元
	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	
折舊及攤銷	(60,863)	(27,477)	(1,949)	(90,289)
財務及合約資產之減值虧損淨額	(72,764)	(80,257)	–	(153,021)
已售物業成本	–	(716,522)	–	(716,522)
僱員福利開支(附註10)	(697,298)	(184,303)	–	(881,601)
園區營運的其他營運成本	(593,724)	–	–	(593,724)
建造服務成本	(560,157)	–	–	(560,157)
撇減持有待售竣工物業	–	(15,226)	–	(15,226)

(b) 分部業績與年度利潤對賬

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分部業績	798,997	614,787
投資物業公允價值(虧損)/收益	(99,672)	4,520
分佔聯營公司(虧損)/利潤	(36,133)	36,142
分佔合營企業虧損	(49,816)	(35,261)
財務收入	34,397	60,307
財務成本	(341,748)	(350,620)
折舊及攤銷	(66,260)	(90,289)
所得稅開支	(165,678)	(133,255)
年度利潤	74,087	106,331

6 收入及分部資料(續)

(c) 按性質分類有關本集團來自客戶合約的收入的資料：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
園區運營服務		
物業管理服務	831,569	793,253
設計與建造服務	678,716	780,711
物業租賃服務	112,333	111,244
能源服務	176,946	198,015
團體餐飲與酒店服務	140,802	150,837
其他	196,251	181,744
	2,136,617	2,215,804
園區開發服務		
產業園區空間銷售	1,513,664	1,109,433
自持產業園區物業租賃	269,244	263,294
	1,782,908	1,372,727
總計	3,919,525	3,588,531

本集團之全部收入來自中國大陸市場，而逾99%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。

6 收入及分部資料(續)

(d) 分配予客戶合約餘下履約責任的交易價格

截至2025年12月31日，因設計及建造合約產生的分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格及預期確認收益的時間點如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	569,313	353,783
一年後	200,058	509,813
	769,371	863,596

就物業管理服務、物業租賃服務及自持園區物業租賃而言，本集團按其有權開立發票的金額確認收入，該金額直接對應迄今完成的服務價值。本集團已選擇採用實務簡便法，據此無須披露此類合約的剩餘履約義務。能源服務合約條款通常設定於對方通知本集團不再需要服務時即告終止，其原始預期期限為一年或更短。團體餐飲及酒店服務等，均於短時間內提供服務。按國際財務報告準則第15號所允許，基於前述披露的原因，本集團並無披露該等類型合同的餘下履約責任。

6 收入及分部資料(續)

(e) 與客戶合約相關的資產及負債

本集團確認與客戶合約相關的資產及負債如下：

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
與建築服務相關的流動合約資產		400,701	438,649
與物業銷售相關的流動合約資產		10,404	2,466
減：準備撥備	5.1(b)	(15,591)	(19,279)
合約資產總額		395,514	421,836
與出售物業相關的合約負債	(ii)	249,006	396,966
與能源服務相關的合約負債	(ii)	50,911	59,231
合約負債總計		299,917	456,197

6 收入及分部資料(續)

(e) 與客戶合約相關的資產及負債(續)

(i) 合約資產

截至2024年1月1日，合約資產金額為人民幣661,378,000元(扣除虧損撥備人民幣28,338,000元)。

合約資產主要與本集團就交換於報告日期銷售及建造合約尚未開立發票的已履行履約責任有條件收取代價的權利有關。當權利成為無條件時，合約資產將轉撥至貿易應收款項，此情形通常發生於達成與客戶協議之特定里程碑，且該等里程碑經客戶接受之時點。

於2025年12月31日，合約資產(扣除虧損撥備)的預期收回或結算時間如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	255,665	419,370
一年後	139,849	2,466
	395,514	421,836

本集團將合約資產歸類為流動資產，因為本集團預計該等資產將在正常運營週期內變現。

截至2025年12月31日，合約資產的信貨風險及減值評估詳情載於附註5.1(b)。

6 收入及分部資料(續)

(e) 與客戶合約相關的資產及負債(續)

(ii) 合約負債

截至2024年1月1日，合約負債金額為人民幣365,434,000元。

截至2025年12月31日止年度，本集團根據合約中設立的計費標準收取客戶付款款項。合約款項通常在合約履約責任完成前收到，該等款項主要來自於物業銷售。

2025年年初合約負債人民幣456,197,000元(2024年：人民幣365,434,000元)中，於本報告期間人民幣360,313,000元(2024年：人民幣106,484,000元)獲確認為與遠期合約負債相關的收入。

管理層預期於2025年12月31日分配至與物業銷售相關的未履行合約的交易價格人民幣299,917,000元(2024年：人民幣456,197,000元)將於未來兩個財政年度內確認為收入。

截至2025年12月31日合約負債的顯著減少，乃因上季度整體合約活動下降所致。截至2024年12月31日合約負債的顯著增加，則源於該年度結束時，與物業預售相關的客戶整體收款增加，以及能源供應活動產生的臨時性收款所致。

7 其他收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
政府補助(附註)	189,857	108,161
	189,857	108,161

附註：政府補助主要為支持營運及對當地經濟的貢獻而從地方政府獲得的獎勵。並無與補助有關的未滿足條件或有事項。

8 其他收益／(虧損)，淨額／財務及合約資產減值虧損淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
(a) 其他收益／(虧損)，淨額		
透過損益按公允價值計量之財務資產公允價值收益(附註20)	19,902	11,824
轉撥自聯營企業的投資的淨收益(附註20)	40,900	-
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益淨額	(10,780)	53
撤銷註冊／出售附屬公司之虧損	(4,982)	(2,144)
出售投資物業的(虧損)／收益	(4,522)	2,334
出售聯營公司的收益／(虧損)	10,647	(479)
訴訟虧損撥備撥回／(撥備)(i)	8,717	(23,223)
其他	3,410	6,844
	63,292	(4,791)

- (i) 於2024年8月，本集團一間附屬公司收到溫州市龍灣區人民法院(「法院」)的判決書，據此，該附屬公司責令就延遲交付房產證向業主支付賠償金。於2024年10月，本集團不服判決提起上訴，於2025年6月，二審法院推翻一審法院判決，本案發回重審。其中一名業主於2025年12月與附屬公司訂立和解協議並申請撤訴，訴訟損失較前期撥備大幅減少；據此，管理層預期將進行若干訴訟撥備的撥回。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
(b) 財務及合約資產之減值虧損淨額		
以下各項(確認)／撥回減值		
— 貿易應收款項	(63,859)	(23,436)
— 其他應收款項	(9,035)	(138,644)
— 合約資產	3,688	9,059
	(69,206)	(153,021)

9 按性質劃分的開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已售物業成本	1,212,598	716,522
僱員福利開支(附註10)	812,146	881,601
園區營運的其他營運成本	671,348	593,724
建造服務成本	473,228	560,157
撇減持作出售竣工物業(附註22)	3,446	15,226
撇減存貨(附註23)	2,240	-
折舊(附註15及16)	55,565	82,716
其他專業服務費用	21,686	17,926
廣告成本	13,035	18,120
攤銷(附註18)	10,695	7,573
核數師酬金		
— 核數服務	2,600	2,750
— 非核數服務	1,000	1,280
其他開支	91,144	116,787
銷售成本、銷售及分銷開支、行政開支總額	3,370,731	3,014,382

10 僱員福利開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	746,969	829,089
向界定供款退休計劃供款	65,177	52,512
	812,146	881,601

(a) 界定供款退休計劃

由於中國政府規例規定，本集團須為其所有於中國的僱員每月按其僱員合資格薪金的16%至20%(2024年：16%至20%)向國家主辦的退休計劃供款。國家主辦的退休計劃負責向所有退休僱員支付全數退休金，而本集團毋須就支付實際退休金或退休後福利負上任何其他責任。

截至2025年12月31日止年度，本集團並無動用已沒收供款以扣減本年度的供款(2024年：無)。

(b) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士並無(2024年：零名)董事，其酬金反映於附註41所示的分析中。年內應付該五名(2024年：五名)人士的酬金如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物福利	2,085	4,373
界定退休金計劃供款	243	285
酌情花紅	5,574	9,424
	7,902	14,082

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無向五名最高薪酬人士支付或應付加入本集團的獎勵或離職補償。

10 僱員福利開支(續)

(b) 五名最高薪酬人士(續)

該五名最高薪酬人士的酬金介乎以下範圍：

	2025年	2024年
1,000,001港元至1,500,000港元	1	–
1,500,001港元至2,000,000港元	3	–
2,000,001港元至2,500,000港元	1	–
2,500,001港元至3,000,000港元	–	2
3,000,001港元至3,500,000港元	–	3
	5	5

11 財務收入及成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行及其他借款利息開支	(348,783)	(358,151)
資本化利息開支	43,974	56,363
租賃負債利息開支(附註16)	(45,987)	(50,809)
匯兌收益淨額	9,048	1,977
財務成本	(341,748)	(350,620)
存款利息收入	7,558	11,973
分租利息收入(附註16)	3,697	2,628
向第三方及關聯方提供之貸款之利息收入	23,142	45,706
財務收入	34,397	60,307
財務成本淨額	(307,351)	(290,313)

來自特別為建造物業安排的融資的借款成本乃按介乎2.75%至4.94%(2024年:3.28%至5.64%)的年利率資本化，而其他借款成本則使用4.33%(2024年:5.48%)的平均年利率資本化。

12(A) 附屬公司

以下為於2025年12月31日的主要附屬公司列表：

公司名稱	註冊成立地點及法律實體類別	實繳/註冊資本	本公司持有實際權益		主要業務及經營地點
			直接	間接	
光谷聯合控股有限公司*	中國有限責任公司	人民幣1,560,000,000元/ 人民幣2,150,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
武漢光谷聯合集團有限公司*	中國有限責任公司	人民幣1,940,000,000元/ 人民幣2,500,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
青島光谷聯合發展有限公司*	中國有限責任公司	人民幣200,000,000元/ 人民幣200,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
武漢麗島物業管理有限公司*	中國有限責任公司	人民幣110,000,000元/ 人民幣110,000,000元	-	100%	在中國從事物業管理 服務
合肥光谷聯合發展有限公司*	中國有限責任公司	人民幣180,000,000元/ 人民幣180,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
中電光谷建築設計院有限公司*	中國有限責任公司	人民幣52,500,000元/ 人民幣300,000,000元	-	100%	在中國從事建造服務
長沙中電產業園發展有限公司*	中國有限責任公司	人民幣300,000,000元/ 人民幣300,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
上海華悅投資發展有限公司	中國有限責任公司	人民幣390,000,000元/ 人民幣390,000,000元	-	100%	在中國從事物業開發
武漢光聯創客星孵化器有限公司*	中國有限責任公司	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	-	100%	在中國從事物業租賃 服務

* 該等實體均為中國公司。英文版中公司名稱的英文譯名僅供參考。該等實體的正式名稱為中文名稱。

12(A) 附屬公司(續)

於2025年及2024年12月31日，概無附屬公司擁有對本集團而言屬重大的非控股權益。

上表列載之本公司附屬公司乃本公司董事認為對本集團業績或資產有主要影響之附屬公司。本公司董事認為列出其他附屬公司之詳情會使篇幅冗長。

在報告期末，概無任何附屬公司發行債務證券。

12(B) 使用權益法入賬的投資

於合併財務狀況表確認金額如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
聯營公司	718,345	853,810
合營企業	452,967	471,972
	1,171,312	1,325,782

於合併損益表確認為分佔(虧損)/利潤的金額如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
聯營公司	(36,133)	36,142
合營企業	(49,816)	(35,261)
	(85,949)	881

12(B) 使用權益法入賬的投資(續)

於聯營公司之投資

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	853,810	841,208
添置	12,907	38,265
轉撥至透過損益按公允價值計量之財務資產	(25,225)	–
其他出售	(58,138)	(3,277)
分佔(虧損)/利潤	(36,133)	36,142
股息	(28,876)	(58,528)
於12月31日	718,345	853,810

本公司董事認為，概無聯營公司對本集團而言屬重大。

於合營企業之投資

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	471,972	447,675
添置	51,898	59,701
其他出售	(3,645)	–
分佔虧損	(49,816)	(35,261)
股息	(17,442)	(143)
於12月31日	452,967	471,972

本公司董事認為，概無合營企業對本集團而言屬重大。

13 所得稅開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅(「企業所得稅」)	115,086	151,314
土地增值稅(「土地增值稅」)	79,180	50,402
即期稅項開支總額	194,266	201,716
遞延稅項(附註29)：		
— 暫時性差異	(28,588)	(68,461)
遞延稅項收益總額	(28,588)	(68,461)
所得稅開支	165,678	133,255

13 所得稅開支(續)

本集團就除稅前利潤繳付的稅項與理論上使用適用於合併實體利潤的加權平均稅率所得的金額之間的差異如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前利潤	239,765	239,586
按國內法定稅率25%計算的稅項(附註(i)(ii)(iii))	59,941	59,897
以下各項的稅務影響：		
— 分佔聯營公司及合營企業業績	21,487	(220)
— 不可扣稅的開支	6,508	2,367
— 中國附屬公司採用指定稅項計算方法(附註(iii))	(11,150)	(22,161)
— 並無確認遞延所得稅稅務資產的稅項虧損及暫時性差異	29,507	55,570
有關已出售物業的土地增值稅(附註(iv))	79,180	50,402
土地增值稅的稅務影響	(19,795)	(12,600)
所得稅開支	165,678	133,255

- (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) 由於本集團於兩個年度內在香並無應課稅收入，故並無就香港利得稅計提任何撥備。
- (iii) 除非另有訂明，本集團的中國內地附屬公司須按25%的稅率繳交中華人民共和國(「中國」)所得稅。根據企業所得稅法有關規定，符合條件的小型微利企業，其年度應課稅收入在人民幣100萬元以下的部分須就其應課稅收入的25%按稅率20%計算企業所得稅；而年度應課稅收入在多於人民幣100萬元但在人民幣300萬元以下的部分須就其應課稅收入的25%按稅率20%計算企業所得稅。根據企業所得稅法相關規定，若干附屬公司符合「高新技術企業」資格，可享有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。

14 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算得出，惟不包括本集團購回的普通股(附註31)。

	2025年	2024年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	32,594	95,748
已發行普通股的加權平均數(以千股計)	7,316,735	7,359,797
每股基本盈利(人民幣分)	0.45	1.30

於2025年及2024年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。

15 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	家具、辦公 設備及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2025年12月31日止年度						
年初賬面淨值	465,644	75,396	1,076	22,068	14,592	578,776
其他添置	23,092	35,907	-	1,891	22,711	83,601
轉撥自待售竣工物業	82,230	-	-	-	-	82,230
轉撥至投資物業	(18,619)	-	-	-	-	(18,619)
折舊支出	(24,459)	(17,852)	(990)	(6,754)	-	(50,055)
其他出售	(59,248)	(386)	(86)	(770)	(36,785)	(97,275)
年末賬面淨值	468,640	93,065	-	16,435	518	578,658
於2025年12月31日						
成本	796,236	263,657	23,041	101,869	518	1,185,321
累計折舊	(327,596)	(170,592)	(23,041)	(85,434)	-	(606,663)
賬面淨值	468,640	93,065	-	16,435	518	578,658

15 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	家具、辦公 設備及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度						
年初賬面淨值	584,514	86,661	272	15,903	20,940	708,290
其他添置	11,287	599	3,370	14,752	9,040	39,048
轉撥自在建工程	8,107	7,110	-	-	(15,217)	-
轉撥自持有待售竣工物業	43,877	-	-	-	-	43,877
轉撥自投資物業	44,544	-	-	-	-	44,544
轉撥自持有待售竣工物業	(165,273)	-	-	-	-	(165,273)
折舊支出	(53,151)	(15,485)	(1,589)	(6,420)	-	(76,645)
其他出售	-	(2,810)	(970)	(2,156)	-	(5,936)
出售附屬公司	(8,261)	(679)	(7)	(11)	(171)	(9,129)
年末賬面淨值	465,644	75,396	1,076	22,068	14,592	578,776
於2024年12月31日						
成本	768,781	228,136	23,127	100,748	14,592	1,135,384
累計折舊	(303,137)	(152,740)	(22,051)	(78,680)	-	(556,608)
賬面淨值	465,644	75,396	1,076	22,068	14,592	578,776

15 物業、廠房及設備(續)

折舊開支於損益中下列項目入賬：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銷售成本	36,049	61,912
行政開支	12,452	11,473
銷售及分銷開支	1,554	3,260
	50,055	76,645

16 租賃

(i) 於財務狀況表確認的金額

合併財務狀況表顯示以下與租賃有關的金額：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
使用權資產		
物業	60,802	69,543
租賃負債		
即期	77,965	81,600
非即期	1,111,461	955,045
	1,189,426	1,036,645

16 租賃(續)

(i) 於合併財務狀況表確認的金額(續)

下表呈列截至2025年12月31日止年度的使用權資產變動：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	69,543	71,876
(出售)／添置淨額	(3,231)	6,445
出售附屬公司	-	(2,707)
折舊(附註16(ii))	(5,510)	(6,071)
於12月31日	60,802	69,543

(ii) 於損益表確認的金額

合併損益表顯示以下與租賃有關的金額：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
使用權資產的折舊支出		
物業(附註16(i))	5,510	6,071
利息開支(計入財務成本)(附註11)	(45,987)	(50,809)
利息收入(計入財務收入)(附註11)	3,697	2,628

於2025年，租賃的現金流出總額為人民幣118,398,000元(2024年：人民幣191,133,000元)。

(iii) 本集團的租賃活動及入賬租賃活動之方法

本集團租賃各種物業。租賃合約一般固定為期3至20年。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款的抵押品。

17 投資物業

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的年初結餘	7,448,361	7,570,607
轉撥自持有待售竣工物業	274,209	92,609
轉撥自物業、廠房及設備	18,619	–
其他添置	253,010	34,764
轉撥至持有待售竣工物業	(22,112)	–
轉撥至物業、廠房及設備	–	(44,544)
出售	(354,677)	(209,595)
公允價值變動	(99,672)	4,520
於12月31日的年末結餘	7,517,738	7,448,361

就投資物業於損益內確認的金額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
自有物業租金收入	269,244	263,294
分租租金收入	112,333	111,244
產生租金收入的物業的直接經營開支	21,628	21,667
未產生租金收入的物業的直接經營開支	4,403	4,550

17 投資物業(續)

於2025年12月31日，本集團並無有關日後維修及保養工作的合約責任(2024年：無)。

於2025年12月31日，本集團已就若干獲授銀行貸款質押賬面總值為人民幣3,914,390,000元(2024年：人民幣2,517,241,000元)的投資物業(附註28)。

投資物業包括多項向第三方出租或待租賃的商業物業。各項租賃均設有1年至20年的初步不可撤銷租期。

於2025年12月31日，本集團開發的賬面值為人民幣1,000,500,000元(2024年：人民幣1,489,100,000元)的若干投資物業尚未取得房屋所有權證，本集團正在取得相關房屋所有權證。

本集團的投資物業根據經營租賃向租戶租賃，一般按季支付租金。概無依賴指數或利率的可變租賃付款。

儘管本集團面臨現有租賃期末的餘值變動風險，本集團一般會簽訂新的經營租賃，因此於該等租賃期完結時不會立即確認餘值的減少。關於未來餘值的預期反映在物業的公允價值中。

有關投資物業租賃的最低應收租賃款項，請參閱附註37(b)。

17 投資物業(續)

本集團的估值程序

本集團的投資物業於轉撥日以及2025年及2024年12月31日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 (「C&W」)進行估價。所有投資物業就其目前用途以最有效及最佳方式使用。於2025年，本集團於損益表已確認虧損人民幣99,672,000元(2024年：總收益人民幣4,520,000元)及有關遞延稅項人民幣24,918,000元(2024年：人民幣1,130,000元)。

本集團的管理層會就財務報告審閱由獨立估值師進行的估值，管理層與估值師至少每半年一次討論估值過程及結果，與本集團的中期及年度報告日期相符。

於各財政年度結算日，財務部會：

- 核實獨立估值報告中的所有重大輸入數據；
- 評估物業估值與往年估值報告比較的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

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

估值按照以下方法進行：

- (i) 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物業規模等因素的差異作出調整；及／或
- (ii) 採用收益法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以年期收益率及復歸回報率計算物業的市場價值；或
- (iii) 在評估發展用地時一般採用的餘值法，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、營銷及法律成本以及利息付款、預計發展商利潤、土地收購成本、利息付款及土地利潤計算。

17 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(續)

在釐定公允價值層級第三級的公允價值時，估值技術於年內並無變動。

採用重大不可觀察輸入數據計算的公允價值(第三級)的資料如下：

說明	於2025年 12月31日的 公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數 據的範圍(可能 性-加權平均)	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
已竣工投資物業(包括 用作分租的投資 物業)	7,491,738	直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元/平方米)	5,880	經調整市場價格愈高，公允價值則愈高。
		收益法	市場月租金率 (人民幣元/平方米)	12 - 185	市場月租金率愈高，公允價值則愈高。
			年期收益率	3.00% - 7.30%	年期收益率愈高，公允價值則愈低。
			復歸回報率	3.50% - 7.50%	復歸回報率愈高，公允價值則愈低。
在建投資物業	26,000	直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元/平方米)	1,313	經調整市場價格愈高，公允價值則愈高。

17 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(續)

說明	於2024年 12月31日的 公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數 據的範圍(可能 性-加權平均)	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
已竣工投資物業(包括 用作分租的投資 物業)	7,429,361	直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元/平方米)	1,292	經調整市場價格愈高,公允價值則愈高。
			收益法	市場月租金率 (人民幣元/平方米)	14-164
		收益法	年期收益率	3.00%-8.50%	年期收益率愈高,公允價值則愈低。
			復歸回報率	3.50%-9.00%	復歸回報率愈高,公允價值則愈低。
在建投資物業	19,000	直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元/平方米)	568	經調整市場價格愈高,公允價值則愈高。
			餘值法	物業單價率 (人民幣元/平方米)	4,237
		餘值法	預算建築成本(人民幣千元)	16,291	預算建築成本愈高,公允價值則愈低。
			工程的剩餘百分比	10.88%	工程的剩餘百分比愈高,公允價值則愈低。
			發展商預計利潤率	5.00%	發展商預計利潤愈高,公允價值則愈低。

除本合併財務報表所載外,對公允價值造成重大影響的不可觀察輸入值之間並無重大相關性。

截至2025年及2024年12月31日止年度,公允價值層級(定義見附註5.3)的第1級與第2級之間並無轉移,第3級亦無轉入或轉出。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。

18 無形資產

	商譽 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2025年12月31日止年度			
年初賬面淨值	10,515	45,327	55,842
添置	–	21,735	21,735
攤銷支出	–	(10,695)	(10,695)
撤銷無形資產	(1,730)	–	(1,730)
年末賬面淨值	8,785	56,367	65,152
於2025年12月31日			
成本	8,785	106,435	115,220
累計攤銷及減值	–	(50,068)	(50,068)
賬面淨值	8,785	56,367	65,152

	商譽 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度			
年初賬面淨值	8,528	46,891	55,419
添置	1,987	6,009	7,996
攤銷支出	–	(7,573)	(7,573)
年末賬面淨值	10,515	45,327	55,842
於2024年12月31日			
成本	10,515	84,700	95,215
累計攤銷及減值	–	(39,373)	(39,373)
賬面淨值	10,515	45,327	55,842

人民幣10,695,000元(2024年：人民幣7,573,000元)的攤銷計入合併損益表內的「行政開支」。

19 按種類劃分財務工具

	按攤銷成本 人民幣千元	透過損益 按公允價值 人民幣千元	透過其他全面收 益按公允價值 人民幣千元	總計 人民幣千元
資產				
於2025年12月31日				
現金及現金等價物	1,556,067	-	-	1,556,067
貿易及其他應收款項	3,058,221	-	-	3,058,221
受限制現金	61,076	-	-	61,076
原始期限超過三個月之銀行存款	24,760	-	-	24,760
透過損益按公允價值計量之財務資產	-	930,219	-	930,219
透過其他全面收益按公允價值計量之 財務資產	-	-	18,208	18,208
總計	4,700,124	930,219	18,208	5,648,551
資產				
於2024年12月31日				
現金及現金等價物	1,619,595	-	-	1,619,595
貿易及其他應收款項	3,094,804	-	-	3,094,804
受限制現金	217,883	-	-	217,883
原始期限超過三個月之銀行存款	25,426	-	-	25,426
透過損益按公允價值計量之財務資產	-	844,192	-	844,192
透過其他全面收益按公允價值計量之 財務資產	-	-	19,515	19,515
總計	4,957,708	844,192	19,515	5,821,415

19 按種類劃分財務工具(續)

	按攤銷成本 人民幣千元
負債	
於2025年12月31日	
銀行及其他借款	7,466,537
貿易及其他應付款項(不包括非財務負債)	2,483,418
租賃負債	1,189,426
總計	11,139,381
負債	
於2024年12月31日	
銀行及其他借款	7,498,001
貿易及其他應付款項(不包括非財務負債)	3,388,504
租賃負債	1,036,645
總計	11,923,150

20 透過損益按公允價值計量之財務資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	844,192	817,449
添置	–	16,850
轉撥自聯營企業的投資	25,225	–
轉撥自聯營企業的投資的淨收益	40,900	–
透過損益按公允價值計量之財務資產公允價值收益(附註8)	19,902	11,824
出售	–	(1,931)
於12月31日	930,219	844,192
減：非即期部分	(930,219)	(844,192)
即期部分	–	–

透過損益按公允價值計量之財務資產包括以下各項：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非上市證券－中國(i)	930,219	844,192
	930,219	844,192

- (i) 於2025年12月31日，該等投資主要指於若干公司的股權投資。該等投資的公允價值乃主要參考獨立專業估值師或管理層提供的評估公允價值，而公允價值的計量分類為公允價值層級的第三級。有關用於釐定公允價值的方法及假設的資料列載於附註5.3。

21 開發中物業

所有開發中物業均在正常經營週期內計入流動資產。

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。

開發中物業預計可竣工且可收回：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	382,974	265,145
一年後	2,017,152	1,683,017
	2,400,126	1,948,162

於2025年12月31日，本集團已就若干獲授銀行貸款質押賬面總值人民幣974,736,000元(2024年：人民幣1,585,024,000元)的開發中物業(附註28)。

22 持有待售竣工物業

所有竣工物業均在正常營業週期內計入流動資產。

所有位於中國的持有待售竣工物業均按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

於2025年12月31日，持有待售竣工物業的撇減撥備結餘為人民幣18,672,000元(2024年：人民幣15,226,000元)。該等物業於本年度損益確認的撇減金額為人民幣3,446,000元(2024年：人民幣15,226,000元)。

持有待售竣工物業預計可變現且可收回：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	976,918	1,585,949
一年後	2,772,620	3,258,613
	3,749,538	4,844,562

於2025年12月31日，本集團已就若干獲授銀行貸款質押賬面總值人民幣1,068,038,000元(2024年：人民幣2,008,044,000元)的持有待售竣工物業(附註28)。

23 存貨

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
原材料	2,626	598
在建工程	2,281	5,556
成品	79,916	65,040
	84,823	71,194
減：撇減至可變現淨值	(2,240)	—
	82,583	71,194

存貨撇減至可變現淨值的變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	—	—
年內撇減至可變現淨值	2,240	—
於12月31日	2,240	—

23 存貨(續)

因某些存貨成本高於其可變現淨值，故將撇減至可變現淨值列為存貨成本並確認為開支。

24 貿易及其他應收款項及預付款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期部分		
貿易應收款項(a)	1,784,755	1,480,858
借予第三方的貸款及應計應收利息(b)	575,382	637,871
原材料及建築成本的預付款項	46,265	233,208
預付流轉稅及其他稅項	286,614	255,842
應收票據	13,815	21,252
應收按金(c)	68,594	149,689
借予關聯方的貸款(附註38(c))	799,811	719,482
應計應收利息(附註38(c))	164,942	142,029
其他	195,657	242,041
	3,935,835	3,882,272
非即期部分		
其他應收款項	56,379	229,666
借予關聯方的貸款(附註38(c))	-	136
	56,379	229,802
減：準備撥備		
— 貿易應收款項	(205,806)	(141,947)
— 其他應收款項及長期應收款項	(395,308)	(386,273)
	(601,114)	(528,220)
總計	3,391,100	3,583,854

24 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

- (a) 貿易應收款項均自發票日期起計1年內到期。於報告期末，根據發票日期(或收入確認日期，以較早者為準)，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	1,381,313	1,097,349
一至兩年	156,777	191,678
兩至三年	82,845	68,665
三至四年	72,525	39,525
超過四年	91,295	83,641
	1,784,755	1,480,858

貿易應收款項主要與出售物業有關。出售物業所得款項乃根據有關買賣協議條款預付的整筆付款或分期付款。倘款項為預付整筆付款，款項一般需於簽署銷售合約當日結清。倘款項為分期付款，則根據合約條款結清。

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。於2025年12月31日，貿易應收款項的虧損撥備增加至人民幣205,806,000元(2024年12月31日：人民幣141,947,000元)。

於2025年12月31日，其他應收款項(不包括預付款項)的虧損撥備增加至人民幣395,308,000元(2024年：人民幣386,273,000元)

- (b) 於2025年12月31日，向第三方提供的貸款及應計應收利息人民幣575,382,000元(2024年：637,871,000元)屬非貿易性質，無抵押，年利率為5%(2024年：5%)，並須按要求償還。
- (c) 於2025年12月31日，應收按金人民幣68,594,000元(2024年：人民幣149,689,000元)主要指租金按金、招標按金及履約按金，屬非貿易性質，無抵押，免息，並須按要求償還。

截至2025年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的信貸風險及減值評估詳情載於附註5.1(b)。

25 受限制現金

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
因以下各項受限制：		
— 監察賬戶	26,578	112,172
— 按揭存款	12,479	64,976
— 擔保函	6,621	9,161
— 其他	15,398	31,574
總計	61,076	217,883

26 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
手頭現金	113	116
銀行現金	1,426,942	1,554,331
存放於關聯方金融機構之其他現金(附註38(c))	129,012	65,148
現金及現金等價物	1,556,067	1,619,595

27 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付賬款及應付票據	1,836,534	2,527,516
第三方墊款	3,000	3,000
其他應付稅項	86,955	101,433
應付建築擔保按金	253,774	305,937
關聯方墊款(附註38(c))	31,815	70,713
應計工資	66,114	71,919
應付股息	8,127	–
其他應付款項及應計費用	350,168	601,085
總計	2,636,487	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2025年12月31日，根據發票日期的應付賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	1,511,446	2,026,903
一至兩年	167,425	349,585
兩至三年	64,469	43,258
超過三年	93,194	107,770
	1,836,534	2,527,516

28 銀行及其他借款

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期		
有抵押		
— 銀行及其他借款	794,536	1,048,000
— 非即期銀行及其他借款即期部分	806,916	955,514
	1,601,452	2,003,514
無抵押		
— 銀行及其他借款(i)	1,486,667	1,652,323
— 非即期銀行及其他借款即期部分	533,110	1,197,608
	2,019,777	2,849,931
	3,621,229	4,853,445
非即期		
有抵押		
— 銀行及其他借款	3,410,957	3,285,561
減：非即期銀行及其他借款即期部分	(806,916)	(955,514)
	2,604,041	2,330,047
無抵押		
— 銀行及其他借款	1,774,377	1,512,117
減：非即期銀行及其他借款即期部分	(533,110)	(1,197,608)
	1,241,267	314,509
	3,845,308	2,644,556

28 銀行及其他借款(續)

(i) 截至2025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4天至365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

並非屬於供應商融資安排部分的可資比較貿易應付款項一般於發票日期後60天內結付。

於2025年，人民幣498,427,000元(2024年：人民幣409,410,000元)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12月31日，賬面值為人民幣348,985,000元(2024年：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，本集團供應商融資安排項下的借款及負債償還情況如下：

	銀行及其他借款		供應商融資安排項下的負債	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內或按要求	3,272,244	4,496,834	348,985	356,611
1年後但2年內	1,894,769	1,087,343	—	—
2年後但5年內	921,760	884,018	—	—
5年後	1,028,779	673,195	—	—
	7,117,552	7,141,390	348,985	356,611

(ii) 截至2025年12月31日止年度，銀行及其他借款按2.7%至4.83%的年利率計息(2024年：2.5%至6.21%)。

28 銀行及其他借款(續)

銀行貸款由具有以下賬面值的下列資產作擔保：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業、廠房及設備	277,056	37,426
投資物業(附註17)	3,914,390	2,517,241
開發中物業(附註21)	974,736	1,585,024
持有待售竣工物業(附註22)	1,068,038	2,008,044
	6,234,220	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4.3%(2024年：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。

截至2024年12月31日止年度，本集團未能遵守兩筆銀團貸款有關綜合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2024年12月31日，銀團貸款為人民幣1,013,574,000元倘在貸款人的要求下須即時償還，導致於2024年12月31日，本集團若干銀行及其他借款總額人民幣1,345,475,000元觸發交叉違約條件。

本集團並未於該報告期末之前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437,883,000元(原定合約償還日期超過2025年12月31日)被分類為流動負債。

28 銀行及其他借款(續)

於2025年3月，本集團成功取得銀團貸款的書面豁免，豁免遵守截至2024年12月31日止年度的相關財務契諾，並自貸款人取得書面豁免，豁免遵守貸款人就附帶交叉違約條件、金額為人民幣507,845,000元之借款遵守交叉違約條件的要求。此外，本集團已於年結日後從其中一筆銀團貸款中進一步提取人民幣575,000,000元。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，進一步了解到由於就上述銀團貸款取得豁免，銀行實際上可酌情不將該等借款視為觸發交叉違約條件。

於2025年8月，有關合併EBITDA與利息償付率之銀團貸款財務契諾已予修訂。根據修訂後之該等契諾條款，利息償付率在任何時間不應低於2.00倍，且該修訂條款自2024年12月31日起追溯生效。本集團已遵守此修訂條款，未違反任何財務契諾。

本集團將繼續監察其遵守銀團貸款的契諾規定的情況以滿足利息償付率。

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

本集團面臨即期及非即期借款產生的風險的詳情載於附註5.1(a)及5.1(c)。

29 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
抵銷前		
遞延稅項資產	382,083	375,099
遞延稅項負債	(716,412)	(738,381)
抵銷後		
遞延稅項資產	159,959	131,609
遞延稅項負債	(494,288)	(494,891)

遞延所得稅賬的整體變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	(363,282)	(431,477)
於損益計入／(扣除)(附註13)	28,588	(2,835)
重新分類(附註13)	–	71,296
於其他全面收益扣除	–	(341)
撤銷註冊附屬公司	(234)	–
視作出售附屬公司	–	(728)
收購附屬公司	599	803
於12月31日	(334,329)	(363,282)

年內遞延所得稅資產及負債的變動(不計及同一稅區結餘互相抵銷)如下：

29 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產

	土地增值稅 撥備產生的 暫時性差異 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	未動用 稅項虧損 人民幣千元	集團內公司 間交易的未 變現利潤 人民幣千元	呆賬撥備 人民幣千元	就補貼預付 所得稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	104,180	139,504	31,588	46,220	43,650	-	1,541	366,683
於損益內確認	(28,802)	(66,097)	16,172	2,043	8,068	-	5,661	(62,955)
重新分類	-	-	-	-	-	71,296	-	71,296
收購附屬公司	-	-	803	-	-	-	-	803
視作出售附屬公司	-	-	(338)	-	(390)	-	-	(728)
於2024年12月31日	75,378	73,407	48,225	48,263	51,328	71,296	7,202	375,099
於損益內確認	11,026	(22,756)	(21,014)	(17,500)	29,846	26,234	1,382	7,218
撤銷註冊附屬公司	-	-	(232)	-	(2)	-	-	(234)
於2025年12月31日	86,404	50,651	26,979	30,763	81,172	97,530	8,584	382,083

附註：於評估有關本集團於當期或前期蒙受稅項虧損的附屬公司的遞延稅項資產是否可變現時，管理層會考慮該等附屬公司的預測未來應課稅收入。因此，本集團於2025年12月31日已確認遞延稅項資產人民幣26,979,000元(2024年：人民幣48,225,000元)，原因為本集團估計該等附屬公司擁有可能產生足夠的未來應課稅利潤以動用有關遞延稅項資產的物業開發項目。

遞延所得稅資產因應相關稅務利益可透過未來應課稅利潤變現而就所結轉的稅項虧損作出確認。於2025年12月31日，本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的人民幣106,699,000元(2024年：人民幣228,279,000元)虧損確認人民幣543,003,000元(2024年：人民幣913,117,000元)的遞延所得稅資產。

29 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產(續)

未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
2025年	-	35,385
2026年	15,282	348,671
2027年	26,356	109,271
2028年	48,539	197,510
2029年	69,437	222,280
2030年	64,462	-
	224,076	913,117

中國大陸境內所有附屬公司的稅項虧損均可結轉，最長結轉期限為五年。

29 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	投資物業 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	隨時確認收入 人民幣千元	重估透過損益 按公允價值計 量之財務資產 人民幣千元	重估透過其他全 面收益按公允價 值計量之財務資 產 人民幣千元	對未來分配的 所得稅徵收預 扣所得稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	(629,384)	(17,580)	(1,780)	(127,242)	(3,275)	(17,038)	(1,861)	(798,160)
於損益內確認	61,392	194	1,096	(3,265)	-	-	703	60,120
其他全面收益	-	-	-	-	(341)	-	-	(341)
於2024年12月31日	(567,992)	(17,386)	(684)	(130,507)	(3,616)	(17,038)	(1,158)	(738,381)
於損益內確認	36,129	2,250	(9,224)	(4,706)	-	(500)	(2,579)	21,370
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	599	599
於2025年12月31日	(531,863)	(15,136)	(9,908)	(135,213)	(3,616)	(17,538)	(3,138)	(716,412)

29 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債(續)

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%的預扣稅。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，則適用於較低的預扣稅率。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扣稅。

於2025年12月31日，本公司控制此等附屬公司的股息政策，於可見將來可能將不會分派該等2025年的溢利。

30 遞延收入

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
遞延收入(a)	417,854	544,306
減：即期部份	(41,785)	(54,431)
	376,069	489,875

(a) 遞延收入主要為遞延政府補助。

31 股本及庫存股

本公司普通股的變動載列如下：

	2025年			2024年		
	股份數目 (千股)	人民幣千元	庫存股 人民幣千元	股份數目 (千股)	人民幣千元	庫存股 人民幣千元
法定普通股： 於1月1日及12月31日 普通股，已發行及繳足：	10,000,000	1,000,000	-	10,000,000	1,000,000	-
於1月1日	7,512,324	617,407	(121,056)	7,574,352	623,048	(141,766)
已購回股份	-	-	(23,870)	-	-	(1,539)
註銷股份	(103,764)	(8,528)	23,870	(62,028)	(5,641)	22,249
於12月31日	7,408,560	608,879	(121,056)	7,512,324	617,407	(121,056)

- (i) 於2025年12月31日止年度，本公司購回共103,764,000(2024年：4,508,000)股股份作註銷用途，總代價為25,636,824港元(相當於人民幣23,870,000元)(2024年：1,691,760港元(相當於人民幣1,539,000元))。截至2025年12月31日止年度，本公司股東分別在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」)上授權進行購回280,000股股份及103,484,000股股份。截至2024年12月31日止年度，本公司股東在2023年6月15日舉行的股東週年大會上授權進行購回。

股份購回平均價為每股0.247港元(2024年：0.375港元)，價格介乎0.195港元至0.265港元(2024年：0.345港元至0.38港元)。為收購股份而支付的總金額25,636,824港元(相當於人民幣23,870,000元)(2024年：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。截至2025年12月31日止年度內收購之庫存股份103,764,000股，於2025年9月及11月註銷。截至2024年12月31日止年度內收購之庫存股份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12月31日，152,998,000股(2024年：152,998,000股)庫存股份乃全數作股份獎勵計劃之用及概無該等股份作註銷之用。

31 股本及庫存股(續)

本公司庫存股的變動分析如下：

	就以下用途而回購之股份		總計 (千股)
	股份獎勵 (千股)	註銷 (千股)	
截至2024年12月31日止年度			
期初股份數目	152,998	57,520	210,518
已購回	–	4,508	4,508
註銷股份	–	(62,028)	(62,028)
期末股份數目	152,998	–	152,998
截至2025年12月31日止年度			
期初股份數目	152,998	–	152,998
已購回	–	103,764	103,764
註銷股份	–	(103,764)	(103,764)
期末股份數目	152,998	–	152,998

32 儲備

	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元 (附註(b))	物業重估儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註(a))	其他儲備 人民幣千元 (附註(c))	總計 人民幣千元
於2025年1月1日的結餘	1,208,360	(11,019)	49,772	901,487	546,803	2,695,403
提取自保留盈利	-	-	-	140,473	-	140,473
匯兌差額	-	83,022	-	-	-	83,022
註銷股份	(15,342)	-	-	-	-	(15,342)
透過其他全面收益按公允價值計量 之股權投資之公允價值變動	-	-	-	-	(1,307)	(1,307)
於2025年12月31日的結餘	1,193,018	72,003	49,772	1,041,960	545,496	2,902,249
於2024年1月1日的結餘	1,396,302	(14,151)	49,772	796,887	551,664	2,780,474
提取自保留盈利	-	-	-	104,600	-	104,600
匯兌差額	-	3,132	-	-	-	3,132
已付股息(附註34)	(171,334)	-	-	-	-	(171,334)
註銷股份	(16,608)	-	-	-	-	(16,608)
透過其他全面收益按公允價值計量 之股權投資之公允價值變動	-	-	-	-	1,023	1,023
重新分類至損益的套期收益	-	-	-	-	(5,884)	(5,884)
於2024年12月31日的結餘	1,208,360	(11,019)	49,772	901,487	546,803	2,695,403

32 儲備(續)

(a) 中國法定儲備

根據本集團現時旗下中國附屬公司的組織章程細則，一般儲備金按除稅後利潤的某一百分比劃撥，稅項則根據中國會計規則及規例釐定。該劃撥百分比由各附屬公司的董事釐定。該儲備金可用以抵銷附屬公司的累計虧損或增資，除清盤以外不可用作分派。

(b) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算非人民幣功能貨幣的業務的財務報表產生的所有相關匯兌差額。該儲備按附註3.6所載的重大會計政策處理。

(c) 其他儲備

其他儲備主要包括出售／收購代價及其於各出售／收購日期的資產淨值之間的差額產生的資本儲備盈餘／虧絀以及按公允價值計入其他全面收益的債務工具的公允價值變動。

33 保留盈利

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日		
年度利潤	4,795,238	4,804,090
提取至法定儲備	32,594	95,748
	(140,473)	(104,600)
於12月31日	4,687,359	4,795,238

34 股息

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
普通股		
截至2024年12月31日止年度的末期股息為每股繳足股份零港仙 (2023年：2.50港仙)	-	171,334

報告期間完結後，本公司董事會擬宣派本公司每股0.49港仙(相當於約人民幣0.43分)的末期股息，惟須待股東於即將舉行的股東週年大會上批准。於報告期間完結後擬派發的末期股息，並未於報告期末確認為負債。截至2024年12月31日止年度，本公司董事會並無建議派付任何股息。

35 現金流資料

(a) 經營所得現金

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除所得稅前利潤	239,765	239,586
就以下各項作出的調整：		
財務成本(附註11)	341,748	350,620
折舊(附註9)	55,565	82,716
財務及合約資產之減值虧損淨額(附註8(b))	69,206	153,021
撤減持作出售竣工物業(附註9)	3,446	15,226
出售投資物業之虧損／(收益)(附註8(a))	4,522	(2,334)
攤銷(附註9)	10,695	7,573
撤銷註冊／出售附屬公司的虧損(附註8(a))	4,982	2,144
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)(附註8(a))	10,780	(53)
透過損益按公允價值計量之財務資產公允價值收益 (附註8(a))	(19,902)	(11,824)
分佔合營企業虧損(附註12(B))	49,816	35,261
出售聯營公司之(收益)／虧損(附註8(a))	(10,647)	479
轉撥自聯營企業的投資的淨收益(附註8(a))	(40,900)	–
投資物業公允價值虧損／(收益)(附註17)	99,672	(4,520)
撤銷無形資產(附註18)	1,730	–
分佔聯營公司虧損／(利潤)(附註12(B))	36,133	(36,142)
財務收入(附註11)	(34,397)	(60,307)
政府補助	(126,452)	–
訴訟虧損撥備撥回(附註8(a))	(8,717)	–
撤減存貨(附註9)	2,240	–
營運資金變動：		
— 合約負債、遞延收入及貿易及其他應付款項	(1,113,074)	12,772
— 受限制現金	85,594	118,304
— 合約資產及貿易及其他應收款項	271,824	162,014
— 持有開發中物業及待售已竣工物業及存貨	335,632	(731,522)
經營所得現金	269,261	333,014

35 現金流資料(續)

(b) 債務淨額對賬

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及現金等價物	1,556,067	1,619,595
受限制現金	34,498	105,711
關聯方墊款	(31,815)	(70,713)
第三方墊款	(3,000)	(3,000)
租賃負債	(1,189,426)	(1,036,645)
銀行及其他借款	(7,466,537)	(7,498,001)
債務淨額	(7,100,213)	(6,883,053)

(c) 融資活動產生的負債對賬

	融資活動的負債				總計 人民幣千元
	銀行及其他借款 人民幣千元 (附註28)	租賃負債 人民幣千元 (附註16)	關聯方墊款 人民幣千元 (附註27)	第三方墊款 人民幣千元 (附註27)	
於2024年1月1日的債務總額	(6,933,270)	(1,090,581)	(74,504)	(1,000)	(8,099,355)
現金(流入)/流出	(332,520)	140,324	4,688	(2,000)	(189,508)
新租賃	-	(35,579)	-	-	(35,579)
匯兌調整	(23,701)	-	(897)	-	(24,598)
利息開支	-	(50,809)	-	-	(50,809)
其他非現金變動	(208,510)	-	-	-	(208,510)
於2024年12月31日的債務總額	(7,498,001)	(1,036,645)	(70,713)	(3,000)	(8,608,359)
現金流出	20,766	118,398	38,898	-	178,062
新租賃	-	(253,010)	-	-	(253,010)
匯兌調整	3,072	-	-	-	3,072
利息開支	-	(45,987)	-	-	(45,987)
租賃終止	-	27,818	-	-	27,818
其他非現金變動	7,626	-	-	-	7,626
於2025年12月31日的債務總額	(7,466,537)	(1,189,426)	(31,815)	(3,000)	(8,690,778)

36 或然項目

本集團為若干銀行就本集團物業買家訂立的按揭貸款授出的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團有責任償還未償還按揭貸款，連同拖欠買家結欠銀行的任何應計利息及罰款。本集團的擔保期自授出有關按揭貸款之日起至買家獲得個別房產證或完全結清按揭貸款之日(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12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
就授予本集團物業買家的按揭融資向銀行提供的擔保	1,224,453	1,150,910

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

本集團尚未就該等擔保確認任何遞延收入，原因為本公司董事認為其公允價值甚低。

37 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 物業開發支出	2,313,359	2,766,567
承擔包括： 開發中物業	2,313,359	2,766,567

(b) 經營租賃承擔－本集團作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議出租多項樓宇設施。投資物業租賃的最低應收租賃款項如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	287,909	220,720
1年以上但5年以內	508,959	412,653
5年以上	264,170	135,301
	1,061,038	768,674

38 關聯方交易

(a) 主要管理人員薪酬

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

主要管理人員的薪酬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利	18,373	23,992
退休計劃供款	827	561
	19,200	24,553

上述支付予主要管理人員的薪酬計入「僱員福利開支」(附註9)。

38 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

除上文所披露者外，下文為本集團與其關聯方於期內進行的重大交易概要。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
(i) 合營企業		
設計及建造服務收入	5,227	16,963
管理層諮詢服務收入	3,725	5,585
收購一家附屬公司	–	4,485
借予關聯方的貸款	64,484	71,457
向關聯方提供之貸款之利息收入	21,617	26,954
其他	–	2,848
(ii) 聯營公司		
設計及建造服務收入	17,542	7,371
產業園物業租賃收入	160	174
管理層諮詢服務收入	2,830	4,245
借予關聯方的貸款	–	600
(iii) 主要股東		
存放於主要股東金融機構的現金累計款項	3,802,753	3,206,938
於主要股東旗下的金融機構提取的現金累計款項	3,866,617	2,792,938
來自主要股東旗下金融機構的借款	1,289,586	2,131,814
償還來自主要股東旗下金融機構的借款	1,281,382	1,924,585
存款利息收入	282	302
其他借款利息開支	43,876	31,310
已付經營租金	4,352	10,927
設計及建造服務收入	15,931	8,998
產業園物業租賃收入	3,293	6,128
購買設計及建造服務	2,030	5,734
借予關聯方的貸款	–	136
關聯方償還的貸款	136	4,640
關聯方償還墊款	2,033	4,688
其他	636	2,200

以上建造材料銷售及服務費的價格乃根據相關協議的條款而釐定。

38 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
(i) 合營企業		
向關聯方貸款－即期部分(i)	799,811	718,882
應計應收利息－即期部分(i)	164,942	142,029
管理層諮詢服務收入	1,701	1,701
設計及建造服務收入	2,040	1,042
(ii) 聯營公司		
向關聯方貸款－即期部分(i)	—	600
關聯方墊款(ii)	31,097	31,014
設計及建造服務收入	9,344	4,586
產業園物業租賃收入	2,419	2,419
(iii) 主要股東		
存放於主要股東旗下金融機構的現金	129,012	65,148
借款(iii)	1,119,782	1,492,432
向關聯方貸款－非即期部分(i)	—	136
租賃負債	9,499	15,679
關聯方墊款(ii)	718	39,699
應付物業管理費	2,196	3,000

- (i) 向關聯方提供的貸款為無抵押，並須自報告日末起1至2年內(2024年：1至2年內)償還。截至2025年12月31日止年度，貸款平均利率為7.0%(2024年：7.0%)。
- (ii) 於2025年及2024年12月31日，關聯方墊款為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。
- (iii) 除附註28(i)所披露的與主要股東訂立的供應商融資安排人民幣37,155,000元，來自主要股東的借款人民幣392,627,000元為無抵押，其餘來自主要股東的借款以本集團賬面值分別為人民幣214,755,000元、人民幣80,956,000元及人民幣3,639,000元的投資物業、物業、廠房及設備以及待售已竣工物業作抵押，按年利率4.0%至4.2%(2024年：4.0%至4.6%)計息及須按要求償還。

39 報告期後事件

除上文附註34所述者外，概無任何報告期後其他重大事件須根據國際財務報告準則會計準則調整或披露。

40 本公司的財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之投資		3,395,931	3,511,183
其他應收款項		-	264,033
		3,395,931	3,775,216
流動資產			
現金及現金等價物		77,363	52,061
其他應收款項		198,995	231,006
		276,358	283,067
總資產		3,672,289	4,058,283
流動負債			
應付附屬公司款項		1,193,564	1,201,721
銀行借款		805,276	1,013,574
總負債		1,998,840	2,215,295
權益資本及儲備			
股本	31	608,879	617,407
庫存股	31	(121,056)	(121,056)
儲備	(a)	1,963,244	2,075,081
累計虧損	(b)	(777,618)	(728,444)
總權益		1,673,449	1,842,988
總權益及負債		3,672,289	4,058,283

40 本公司的財務狀況表(續)

附註：

(a) 儲備

	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日之結餘	1,208,360	866,721	2,075,081
匯兌差額	–	(96,495)	(96,495)
註銷股份	(15,342)	–	(15,342)
於2025年12月31日之結餘	1,193,018	770,226	1,963,244
於2024年1月1日之結餘	1,396,302	830,829	2,227,131
匯兌差額	–	35,892	35,892
已付股息	(171,334)	–	(171,334)
註銷股份	(16,608)	–	(16,608)
於2024年12月31日之結餘	1,208,360	866,721	2,075,081

(b) 本公司之累計虧損變動

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	(728,444)	(601,616)
年度虧損	(49,174)	(126,828)
於12月31日	(777,618)	(728,444)

41 董事福利及利益

(a) 董事及行政總裁酬金

截至2025年12月31日止年度：

姓名	薪金、		酌情花紅	退休福利 計劃僱主供款	總計
	袍金	津貼及福利			
	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
行政總裁及執行董事：					
黃立平	-	676	592	63	1,331
非執行董事：					
胡斌	-	357	-	63	420
劉波(董事長)(ii)	-	-	-	-	-
張傑	-	-	-	-	-
曾玉梅(iv)	-	-	-	-	-
臧塞軍(vi)	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：					
齊民	280	-	-	-	280
邱洪生	280	-	-	-	280
齊良	280	-	-	-	280
總計	840	1,033	592	126	2,591

41 董事福利及利益(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

截至2024年12月31日止年度

姓名	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃僱主供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
行政總裁及執行董事：					
黃立平	-	1,007	803	59	1,869
非執行董事：					
胡斌	-	622	7	59	688
劉桂林(i)	-	-	-	-	-
劉波(董事長)(ii)	-	-	-	-	-
孫穎(iii)	-	-	-	-	-
張傑	-	-	-	-	-
向群雄(v)	-	-	-	-	-
曾玉梅(iv)	-	-	-	-	-
臧塞軍(vi)	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：					
齊民	235	-	-	-	235
邱洪生	235	-	-	-	235
齊良	235	-	-	-	235
總計	705	1,629	810	118	3,262

- (i) 劉桂林先生已辭任非執行董事及董事長，自2024年7月4日起生效。
- (ii) 劉波女士已獲委任為非執行董事及董事長，自2024年7月4日起生效。
- (iii) 孫穎女士已辭任非執行董事，自2024年3月26日起生效。
- (iv) 曾玉梅女士已獲委任為非執行董事，自2024年3月26日起生效。
- (v) 向群雄先生已辭任非執行董事，自2024年10月30日起生效。
- (vi) 臧塞軍先生已獲委任為非執行董事，自2024年10月30日起生效。

41 董事福利及利益(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

年內，概無就有關管理本公司或其附屬公司的其他服務已向董事支付或董事應收酬金。

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團概無向任何董事支付或應付加入本集團的獎勵或離職補償。

(b) 董事的退休福利

年內，本集團運作的界定福利退休金計劃並無已向董事支付或董事應收的退休福利。

(c) 董事的離職福利

年末或年內任何時間概無董事的離職福利。

(d) 就獲提供董事服務而向第三方提供的代價

概無就年末或年內任何時間獲提供董事服務而向第三方提供代價。

(e) 有關以董事、董事控制法人團體及與董事有關連的實體為受益人的貸款、準貸款及其他買賣的資料

年末或年內任何時間概無以董事、董事控制法人團體及與董事有關連的實體為受益人的貸款、準貸款及其他買賣。

(f) 董事於交易、安排或合約的重大權益

年末或年內任何時間，本公司概無訂立與本集團業務有關，且本公司董事於其中直接或間接享有重大權益的重大交易、安排及合約。

釋義

「本公司」、「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「聯繫人」或「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「組織章程細則」	指	本公司經修訂及重列的組織章程細則
「董事會」	指	本公司董事會
「董事」	指	本公司董事
「審核委員會」	指	本公司的審核委員會
「提名委員會」	指	本公司的提名委員會
「薪酬委員會」	指	本公司的薪酬委員會
「中國」	指	中華人民共和國，就本報告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「報告期」	指	2025年1月1日至2025年12月31日止12個月期間

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股東」	指	我們不時的股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「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(由中國電子擁有約81.7%權益)擁有100%權益的附屬公司
「中電華大科技」	指	中國電子華大科技有限公司，前稱中國電子集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司
「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
「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
「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
「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
「香港中電光谷」	指	中電光谷聯合有限公司(前稱3A銀信投資有限公司)，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

釋義(續)

「光谷聯合控股」	指	光谷聯合控股有限公司，前稱聯合置業(武漢)有限公司，於1993年7月23日在中國註冊成立的有限責任公司，為中電光谷聯合有限公司的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「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
「慧聯無限」	指	武漢慧聯無限科技有限公司，於2013年10月15日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有19.34%權益的公司
「合肥光谷聯合」	指	合肥光谷聯合發展有限公司，於2013年9月13日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合全資附屬公司
「黃石光谷聯合」	指	黃石光谷聯合發展有限公司，於2005年1月24日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「湖北匯盛」	指	湖北匯盛科技發展有限公司，於2005年12月8日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「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
「光谷金融港發展」	指	武漢光谷金融港發展有限公司，於2008年7月24日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「青島光谷聯合」	指	青島光谷聯合發展有限公司，於2011年9月1日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司

「瀋陽光谷聯合」	指	瀋陽光谷聯合發展有限公司，於2012年5月29日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢東湖高新」	指	武漢東湖高新集團股份有限公司，於1993年1月12日在中國註冊成立的有限責任公司，並於上海證券交易所上市(證券代碼：600133)
「武漢麗島物業管理」	指	武漢麗島物業管理有限公司，於2000年7月19日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢麗島科技」	指	武漢麗島科技有限公司，於2000年12月13日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司
「武漢美生置業」	指	武漢美生置業有限公司，前稱美生置業(武漢)有限公司，於2007年1月11日在中國註冊成立的有限責任公司，武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢鳴鴻」	指	武漢鳴鴻科技發展有限公司，於2001年2月8日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「武漢光谷軟件園」	指	武漢光谷軟件園有限公司，於2005年9月8日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「長沙中電」	指	長沙中電產業園發展有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「中電財務」	指	中國電子財務有限責任公司，一間根據中國法律成立之公司，為中國電子之附屬公司

釋義(續)

「西部智谷」	指	咸陽西部智谷實業有限公司，一間於中國成立之有限公司及本公司間接持股50%的非全資附屬公司
「彩虹集團」	指	彩虹集團有限公司，前稱彩虹集團公司，一間於中國成立之有限公司及中國電子的間接全資附屬公司
「中電節能」	指	武漢中電節能有限公司，於2010年7月26日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有87.88%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司
「南通光谷聯合」	指	南通光谷聯合工業園區開發有限公司，一間於中國成立之有限公司及本公司間接持股70%的非全資附屬公司
「上海華悅」	指	上海華悅投資發展有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「武漢紫緣酒店」	指	武漢紫緣酒店管理有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「全派餐飲」	指	武漢全派餐飲管理有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2026年4月17日，即本年度報告付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

於本年度報告內，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。

CEC
中国电子

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