

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



产业资源共享平台

China Electronics Optics Valley Union Holding Company Limited

中電光谷聯合控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：798)

截至2026年6月30日止六個月的中期業績公告

中電光谷聯合控股有限公司(「本公司」或「中電光谷」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至2026年6月30日止六個月(「報告期間」)的未經審核合併業績，連同截至2025年6月30日止六個月之比較數字如下。此等合併中期財務業績未經審核，但已經由本公司獨立核數師及本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

本集團於報告期間內之未經審核中期業績

未經審核簡明合併損益表

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收入	5	1,254,705	1,470,685
銷售及提供服務成本		(945,348)	(1,103,562)
毛利		309,357	367,123
其他收入		18,097	65,337
其他收益，淨額		12,904	3,978
銷售及分銷開支		(49,573)	(70,598)
行政開支		(131,282)	(157,742)
其他開支		(729)	(1,087)
(減值虧損)／財務及合約資產減值虧損撥回淨額		(102,351)	48,098
投資物業公允價值變動前之經營利潤		56,423	255,109
投資物業公允價值虧損	10	(109,297)	(3,543)
投資物業公允價值變動後之經營(虧損)／利潤		(52,874)	251,566
財務收入	6(a)	8,787	25,297
財務成本	6(a)	(147,053)	(181,509)
財務成本淨額	6(a)	(138,266)	(156,212)
分佔聯營公司利潤／(虧損)	11	101,736	(11,644)
分佔合營企業虧損	12	(23,746)	(11,471)
除所得稅前(虧損)／利潤	6	(113,150)	72,239
所得稅抵免／(開支)	7	17,187	(70,130)
期間(虧損)／利潤		(95,963)	2,109
以下各方應佔(虧損)／利潤：			
－本公司擁有人		(89,758)	1,771
－非控股權益		(6,205)	338
期間(虧損)／利潤		(95,963)	2,109
每股基本及攤薄(虧損)／盈利(人民幣分)	9	(1.21)	0.02

上述未經審核簡明合併損益表應與隨附附註一併閱讀。

未經審核簡明合併全面收益表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
期間(虧損)／利潤	(95,963)	2,109
其他全面(虧損)／收益		
將會重新分類至損益的項目		
－匯兌差額	(42,279)	212
將不會重新分類至損益的項目		
－透過其他全面收益按公允價值計量之權益投資之公允價值變動	(18,208)	377
－與該等項目有關的所得稅	—	(94)
期間其他全面(虧損)／收益，除稅後	(60,487)	495
期間全面(虧損)／收益總額	(156,450)	2,604
以下各方應佔：		
－本公司擁有人	(150,245)	2,266
－非控股權益	(6,205)	338
期間全面(虧損)／收益總額	(156,450)	2,604

上述未經審核簡明合併全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

未經審核簡明合併財務狀況表

		於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		602,150	578,658
使用權資產		55,869	60,802
投資物業	10	7,372,578	7,517,738
無形資產		64,257	65,152
於聯營公司之投資	11	765,027	718,345
於合營企業之投資	12	429,421	452,967
透過損益按公允價值計量之財務資產		942,463	930,219
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產		—	18,208
貿易及其他應收款項及預付款項	16	35,747	56,379
遞延所得稅資產		204,337	159,959
		10,471,849	10,558,427
流動資產			
開發中物業	13	2,244,258	2,400,126
持有待售竣工物業	14	3,597,689	3,749,538
存貨	15	85,222	82,583
貿易及其他應收款項及預付款項	16	3,105,108	3,334,721
預付所得稅		33,213	10,663
合約資產		373,162	395,514
原到期日超過三個月之銀行存款		24,860	24,760
受限制現金		43,306	61,076
現金及現金等價物		1,649,594	1,556,067
		11,156,412	11,615,048
資產總值		21,628,261	22,173,475

	附註	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
合約負債		343,085	299,917
貿易及其他應付款項	17	2,102,740	2,636,487
公司債券		500,000	—
銀行及其他借款		3,202,363	3,621,229
租賃負債		97,954	77,965
即期所得稅負債		515,356	662,538
遞延收益之流動部份		42,000	41,785
		<u>6,803,498</u>	<u>7,339,921</u>
流動資產淨值		<u>4,352,914</u>	<u>4,275,127</u>
資產總值減流動負債		<u>14,824,763</u>	<u>14,833,554</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		4,155,040	3,845,308
租賃負債		1,030,824	1,111,461
遞延所得稅負債		490,889	494,288
遞延收益之非流動部分		378,004	376,069
		<u>6,054,757</u>	<u>5,827,126</u>
負債總額		<u>12,858,255</u>	<u>13,167,047</u>
資產淨值		<u>8,770,006</u>	<u>9,006,428</u>
權益			
股本	18	608,879	608,879
庫存股	18	(121,056)	(121,056)
儲備		2,809,932	2,902,249
保留盈利		4,597,601	4,687,359
本公司擁有人應佔權益總額		7,895,356	8,077,431
非控股權益		874,650	928,997
權益總額		<u>8,770,006</u>	<u>9,006,428</u>
權益總額及非流動負債		<u>14,824,763</u>	<u>14,833,554</u>

上述未經審核簡明合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

1 一般資料

中電光谷聯合控股有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要從事園區運營服務、園區開發服務及產業投資。本集團主要於中國內地營運。

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊辦事處的地址為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司的普通股已在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，該等未經審核簡明中期合併財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列。

該等未經審核簡明中期合併財務報表已於2026年8月25日獲批准刊發，並已獲審閱，惟未獲審核。

2 編製基準

該等未經審核簡明中期合併財務報表乃根據國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的國際會計準則(「**國際會計準則**」)第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄D2之適用披露規定而編製。未經審核簡明中期合併財務報表不包括並無載有須於財務報表內載列的全部資料，並應與根據國際財務報告會計準則(「**國際財務報告準則**」)(包括所有國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋)編製的本集團截至2025年12月31日止年度之年度合併財務報表一併閱讀。

3 重大會計政策資料

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

除應用國際會計準則理事會頒佈於2026年1月1日或之後開始的會計期間生效的國際財務報告準則之修訂外，截至2026年6月30日止六個月的未經審核簡明中期合併財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至2025年12月31日止年度的年度合併財務報表所呈列者一致。

4. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

(a) 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

於截至2026年6月30日止六個月期間，本集團已首次應用國際會計準則理事會頒佈的下列經修訂國際財務報告準則，該等修訂本於2026年1月1日或之後開始之年度期間就編製本集團之未經審核簡明中期合併財務報表強制生效：

國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類與計量(修訂本)
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然電力的合約
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)

於截至2026年6月30日止六個月應用國際財務報告準則之修訂本對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等未經審核簡明中期合併財務報表所載的披露事項並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團於本會計期間並無於該等未經審核簡明中期合併財務報表提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第19號及後續修訂本 國際會計準則第21號(修訂本) 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 國際會計準則第28號(修訂本)	不具公共問責性的附屬公司：披露 ¹ 換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ¹ 財務報表之呈列及披露 ¹
國際財務報告準則第20號 國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	對投資關聯企業及合資之公允價值選項之修正 ¹ 管制資產和管制負債 ² 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2027年1月1日或之後開始的會計期間生效

² 於2029年1月1日或之後開始的會計期間生效

³ 於將釐定日期或之後開始的會計期間生效

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

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

5 收入及分部資料

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

按主要產品或服務線劃分來自客戶合約的收入如下：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約的收入		
園區運營服務		
物業管理服務	414,042	417,166
設計與建造服務	257,539	372,343
物業租賃服務	59,413	80,202
能源服務	56,140	43,394
團體餐飲及酒店服務	57,212	72,387
其他	65,199	52,700
	<u>909,545</u>	<u>1,038,192</u>
園區開發服務		
產業園區空間銷售	225,690	315,268
自持園區物業租賃	119,470	117,225
	<u>345,160</u>	<u>432,493</u>
總計	<u><u>1,254,705</u></u>	<u><u>1,470,685</u></u>

分部報告

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

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

(a) 分部業績

用作評估營運分部表現的方法為經撇除投資物業的公允價值虧損、應佔聯營公司利潤／(虧損)、應佔合營企業虧損、財務收入、財務成本、折舊及攤銷及所得稅抵免／(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。

於期內向本集團主要營運決策者提供的本集團可呈報分部資料載列如下，該等資料乃用作分配資源及評估分部表現。

截至2026年6月30日止六個月(未經審核)

	園區運營 服務 人民幣千元	園區開發 服務 人民幣千元	產業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自客戶合約的收入	1,081,624	218,638	–	1,300,262
– 於某一時間點確認	47,149	145,009	–	192,158
– 隨時間確認	1,034,475	73,629	–	1,108,104
來自其他來源的收入				
– 租金收入	69,137	142,434	–	211,571
分部收入	1,150,761	361,072	–	1,511,833
分部間收入	(241,216)	(15,912)	–	(257,128)
來自外部客戶的收入	909,545	345,160	–	1,254,705
分部業績	32,669	58,789	(3,599)	87,859

截至2025年6月30日止六個月(未經審核)

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

(b) 分部收入與損益的對賬

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
收入			
分部收入		1,511,833	1,844,664
分部間收入抵銷		(257,128)	(373,979)
		<u>1,254,705</u>	<u>1,470,685</u>
可呈報分部收入			
		<u>1,254,705</u>	<u>1,470,685</u>
(虧損)／利潤			
來自本集團外部客戶的分部業績		87,859	299,654
投資物業公允價值虧損		(109,297)	(3,543)
分佔聯營公司利潤／(虧損)		101,736	(11,644)
分佔合營企業虧損		(23,746)	(11,471)
財務收入		8,787	25,297
財務成本		(147,053)	(181,509)
折舊及攤銷		(31,436)	(44,545)
所得稅抵免／(開支)		17,187	(70,130)
		<u>17,187</u>	<u>(70,130)</u>
		<u>(95,963)</u>	<u>2,109</u>
期間(虧損)／利潤		<u>(95,963)</u>	<u>2,109</u>

6 除所得稅前(虧損)/利潤

除所得稅前(虧損)/利潤乃經扣除/(計入)下列各項後得出：

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
(a) 財務成本淨額：			
財務收入：			
利息收入		(4,588)	(17,524)
匯兌收益淨額		(4,199)	(7,773)
小計		(8,787)	(25,297)
財務成本：			
銀行及其他借款利息開支		140,853	179,471
租賃負債利息開支		23,871	24,236
資本化利息開支		(17,671)	(22,198)
小計		147,053	181,509
財務成本淨額		138,266	156,212

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
(b) 員工成本：			
薪金、工資及其他福利		376,161	389,110
向界定供款退休計劃供款		31,283	31,445
		407,444	420,555

未經審核
截至6月30日止六個月
2026年 2025年
人民幣千元 人民幣千元

(c) 其他項目：

折舊	27,141	38,339
攤銷	4,295	6,206
已售物業成本	193,994	289,972
建築成本	226,964	366,862
無形資產撇銷	-	1,730
來自投資物業的租金收入	(178,883)	(199,203)
	<u>27,141</u>	<u>38,339</u>

7 所得稅(抵免)／開支

未經審核
截至6月30日止六個月
2026年 2025年
人民幣千元 人民幣千元

即期所得稅

企業所得稅(「企業所得稅」)	22,877	67,358
土地增值稅(「土地增值稅」)	10,786	20,209
	<u>33,663</u>	<u>87,567</u>

遞延所得稅

	(50,850)	(17,437)
	<u>(17,187)</u>	<u>70,130</u>

- (i) 根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團毋須繳納該等司法權區的任何所得稅。
- (ii) 由於本集團在上述兩個期間於香港均無應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提任何撥備。
- (iii) 除另有規定外，本集團位於中國大陸的附屬公司須按25%繳納中華人民共和國(「中國」)所得稅。根據企業所得稅法的有關規定，對於符合小型微利企業條件的合資格企業，年度應稅收入不超過人民幣3,000,000元的部分，減按25%計入應稅收入，企業所得稅稅率為20%。根據企業所得稅法的有關規定，部分子公司符合「高新技術企業」資格，可享受15%的優惠企業所得稅稅率。

- (iv) 本集團於中國開發的待售物業乃就土地增值部分按介乎30%至60%的累進稅率徵繳土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃費用、借款成本及所有合資格物業開發開支)計算。
- (v) 根據中國稅法，對在中國成立的外資企業於向海外投資者宣派的股息徵收10%的預提稅。該規定自2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日之後的盈利。倘中國與海外投資者所在的管轄區之間存在稅率協定，則適用於較低的預提稅率。因此，本集團須就此等於中國成立的外資附屬公司自2008年1月1日起產生的盈利而分派的股息繳納預提稅。

8 股息

期內已宣佈並確認派發之股息：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
普通股		
截至2025年12月31日止年度的末期股息為每股繳足股份0.49		
港仙(截至2025年6月30日止六個月：截至2024年12月31日		
止年度的末期股息為零港仙)	31,830	—
	<u>31,830</u>	<u>—</u>

董事會不建議派發截至2026年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

9 每股(虧損)／盈利

(a) 每股基本(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃按本公司擁有人應佔虧損人民幣89,758,000元(截至2025年6月30日止六個月：利潤為人民幣1,771,000元)計算。截至2026年6月30日止六個月之普通股加權平均數(扣除庫存股)為約7,408,560,000股(截至2025年6月30日止六個月：7,341,978,000股)。

(b) 每股攤薄(虧損)／盈利

於截至2026年及2025年6月30日止六個月內並無具潛在攤薄作用的普通股，故每股攤薄(虧損)／盈利相等於每股基本(虧損)／盈利。

10 投資物業

	未經審核	
	截至6月30日止六個月 2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
期初	7,517,738	7,448,361
轉撥自開發中物業及持有待售竣工物業	46,423	12,454
其他添置	—	219,868
公允價值虧損	(109,297)	(3,543)
出售	(77,228)	(35,738)
轉撥至已完工且持作銷售之物業	(5,058)	—
期末	<u>7,372,578</u>	<u>7,641,402</u>

投資物業包括多項向或將向第三方出租的辦公大樓、廠房及商業配套。各項租賃均設有1年至20年的初步不可撤銷租期。

於轉撥日及2026年6月30日，本集團按公允價值列賬之投資物業已由持有認可有關專業資格及近年於所估值投資物業的地點及分部具備相關經驗的獨立測量公司Cushman & Wakefield International Properties Advisers重新估值。於截至2026年6月30日止六個月，本公司就投資物業於期內未經審核簡明合併損益表已確認虧損總額達人民幣109,297,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣3,543,000元)及有關遞延稅項抵免人民幣27,324,000元(截至2025年6月30日止六個月：遞延稅項抵免人民幣886,000元)。

於2026年6月30日，本集團開發的賬面值為人民幣996,900,000元(2025年12月31日：人民幣1,000,500,000元)的若干投資物業並無房屋所有權證。本集團正申領相關房屋所有權證。

11 於聯營公司之投資

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
期初	718,345	853,810
添置	—	12,170
轉撥至以公允價值計入損益的金融資產	(5,331)	—
出售	(41,402)	(11,247)
分佔聯營公司除稅後利潤／(虧損)	101,736	(11,644)
股息	(8,321)	—
	<u>765,027</u>	<u>843,089</u>
期末	<u>765,027</u>	<u>843,089</u>

12 於合營企業之投資

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
期初	452,967	471,972
添置	200	2,762
分佔合營企業除稅後虧損	(23,746)	(11,471)
股息	—	(2,888)
期末	<u>429,421</u>	<u>460,375</u>

13 開發中物業

所有開發中物業均在正常的業務經營週期內，包含在流動資產。

所有開發中物業均位於中國，並按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

14 持有待售竣工物業

所有持有待售竣工物業均在正常的業務經營週期內，包含在流動資產。

所有持有待售竣工物業均位於中國，並按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

15 存貨

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
原材料	4,578	2,626
在建工程	2,212	2,281
成品	<u>80,672</u>	<u>79,916</u>
	87,462	84,823
減：按可變現淨值撇減	<u>(2,240)</u>	<u>(2,240)</u>
	<u>85,222</u>	<u>82,583</u>

16 貿易及其他應收款項及預付款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期部分		
貿易應收款項(i)	1,608,326	1,784,755
應收票據	12,323	13,815
借予關聯方貸款	804,992	799,811
應計應收利息	164,942	164,942
借予第三方的貸款及應計應收利息	554,307	575,382
應收按金	108,866	68,594
建築成本及原材料的預付款項	81,401	46,265
預付流轉稅及其他稅項	281,516	286,614
其他	193,506	195,657
	<u>3,810,179</u>	<u>3,935,835</u>
非即期部分		
其他應收款項	<u>39,722</u>	<u>56,379</u>
	<u>39,722</u>	<u>56,379</u>
減：虧損撥備計提		
－貿易應收款項	(218,148)	(205,806)
－其他應收款項	<u>(490,898)</u>	<u>(395,308)</u>
	<u>(709,046)</u>	<u>(601,114)</u>
合計	<u><u>3,140,855</u></u>	<u><u>3,391,100</u></u>

- (i) 貿易應收款項均自發票日期起計一年內到期。於報告期末，根據發票日期(或收入確認日期，以較早者為準)所進行的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,172,355	1,381,313
一至兩年	252,831	156,777
兩至三年	37,520	82,845
三至四年	29,653	72,525
超過四年	115,967	91,295
	1,608,326	1,784,755

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支付的整筆付款或分期付款。倘款項為預付整筆付款，款項一般須於簽署銷售合同當日結清。倘款項為分期付款，則根據合同條款結清。

17 貿易及其他應付款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項及應付票據	1,437,347	1,836,534
第三方墊款	3,000	3,000
其他應付稅項	80,659	86,955
關聯方墊款	31,221	31,815
應付建築擔保按金	257,982	253,774
應計工資	46,620	66,114
應付股息	34,257	8,127
其他應付款項及應計費用	211,654	350,168
	2,102,740	2,636,487

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

於報告期末，根據發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,058,924	1,511,446
一至兩年	326,888	167,425
兩至三年	15,817	64,469
超過三年	35,718	93,194
	<u>1,437,347</u>	<u>1,836,534</u>

18 股本及庫存股

本公司的普通股載列如下：

	截至2026年6月30日止六個月			截至2025年6月30日止六個月		
	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	庫存股 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：						
期初	7,408,560	608,879	(121,056)	7,512,324	617,407	(121,056)
已購買股份(i)	-	-	-	-	-	(3,576)
期末	<u>7,408,560</u>	<u>608,879</u>	<u>(121,056)</u>	<u>7,512,324</u>	<u>617,407</u>	<u>(124,632)</u>

- (i) 於本期間內，並無任何股份被購回或註銷。於截至2025年6月30日止六個月，本公司購回共17,348,000股股份作註銷用途，總代價為3,870,640港元（相當於人民幣3,576,000元）。截至2025年6月30日止六個月內回購280,000股及17,068,000股股份已分別於2024年6月13日及2025年6月19日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上獲本公司股東授權。

股份購回平均價為每股0.223港元，價格介乎0.195港元至0.233港元。為收購股份而支付的總金額3,870,640港元（相當於人民幣3,576,000元）（從本公司的可分派利潤扣除，而當中並無減少資本）已作為股東權益內的對銷賬目，列作庫存股。於截至2025年6月30日止六個月所收購的庫存股份17,348,000股於2025年6月30日尚未註銷，其後已於2025年9月5日註銷。

- (ii) 於2026年6月30日，152,998,000股（2025年12月31日：152,998,000股）庫存股份均用作股份獎勵計劃用途，及該等股份均非用作註銷用途。

管理層討論與分析

審閱財務資料

本公司之獨立核數師大信國際(香港)會計師事務所有限公司已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號－《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》對截至2026年6月30日止六個月(「報告期間」)之本集團未經審核中期財務資料進行審閱。

2026年上半年度摘要

2026年，本公司直面更具挑戰性的化債減負、防控風險任務，始終頑強保持戰略定力、堅定不移跨越週期，迎難而上，錨定構建現代化產業體系和城市體系新進程中的創新發展機遇，穩步夯實經營根基、激活發展動能，推動綜合運營、園區開發、股權投資核心業務協同提質增效，持續賦能區域經濟轉型升級與可持續發展，全力實現「十五五」時期高質量發展良好開局。

於報告期間，本集團實現新增簽約額人民幣1,745.4百萬元，相比上年同期增加人民幣206.5百萬元，增長13%，其中綜合運營業務簽約額相比去年同期增加人民幣511.2百萬元，增長61%；園區開發業務簽約額相比去年同期減少人民幣304.7百萬元，減少43%，主要是辦公類園區簽約額相比去年同期減少人民幣225.1百萬元，製造類園區簽約額相比去年同期減少人民幣79.6百萬元；本集團實現銷售回款人民幣1,683.7百萬元，相比上年同期減少人民幣641.2百萬元，下降28%。

於報告期間，本集團實現收入為人民幣1,254.7百萬元，相比上年同期減少人民幣216.0百萬元；本公司期間虧損人民幣96.0百萬元，相比上年同期盈利人民幣2.1百萬元，變動金額為虧損人民幣98.1百萬元。

本集團實現的收入中，園區運營服務收入為人民幣909.5百萬元，佔總額的72.5%，凸顯了本公司以產業園綜合運營業務為主體的戰略發展格局。

於2026年6月30日，本集團在多個城市擁有優質產業園用地儲備約508.6萬平方米，主要為位於南京、泰州、成都、長沙、青島、上海、咸陽等城市的優質產業園用地。

業務回顧

截至2026年6月30日止，本集團打造以園區運營服務為主體，園區開發為支撐，產業投資為引擎的「一體兩翼」的業務格局。本集團擁有以下三個分部：(i)園區運營服務(包括設計與建造服務、物業管理服務、物業租賃服務、能源服務、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(與各主題園區產業相關的股權投資業務)。近年來，收入結構和利潤組成在一定程度體現了轉型變革戰略的成效。

按經營分部劃分的收入

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	收入	佔總額%	收入	佔總額%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
園區運營服務	909,545	72.5%	1,038,192	70.6%
設計與建造服務	257,539	20.5%	372,343	25.3%
物業管理服務	414,042	33.0%	417,166	28.4%
能源服務	56,140	4.5%	43,394	3.0%
團體餐飲及酒店服務	57,212	4.6%	72,387	4.9%
物業租賃服務	59,413	4.7%	80,202	5.5%
其他	65,199	5.2%	52,700	3.5%
園區開發服務	345,160	27.5%	432,493	29.4%
產業園區空間銷售	225,690	18.0%	315,268	21.4%
自持園區物業租賃	119,470	9.5%	117,225	8.0%
總計	1,254,705	100.0%	1,470,685	100.0%

園區運營服務

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

報告期間內，本集團為各地政府平台公司和大型企業的重點項目提供規劃諮詢、EPC(設計採購建造)、物業管理、區域能源等綜合運營服務，也為進駐旗下產業園的企業提供多元化、一站式的園區運營服務。本集團園區運營服務營業收入為人民幣909.5百萬元，相比2025年同期減少人民幣128.6百萬元。有關減少主要是受項目施工週期的影響，設計與建造服務收入有所下降。

設計與建造服務

「P+OEPC」綜合運營服務

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

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

中電光谷憑藉體系化運營能力積累了豐厚的戰略新興產業資源，發揮中電光谷跨區域協同招商平台的作用，打造獨特的「OEPC」模式，為地方政府及大型企業提供園區招商運營牽頭的項目全過程管理服務。報告期間內，本集團新增簽訂漢南低空產業園、礄口漢江灣人工智能產業園「OEPC」項目合同，金額為人民幣956.6百萬元，較上年同期增長82%。

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，受項目施工週期的影響，本集團設計與建造服務收入為人民幣257.5百萬元，較2025年同期減少人民幣114.8百萬元，下降30.8%。

物業管理服務

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

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

麗島物業依託智能服務系統連續成功中標包括政府、學校、藝術場館、大企業辦公樓宇、軌道交通、多城市移動營業廳等本集團外項目。報告期間內，本集團新增簽約交通銀行鄂州／襄陽／黃石等分行物業服務項目、武漢軌道交通1號線3標段和5號線1標段物業服務項目、華中電力金融大廈物業服務等項目，金額為人民幣32.0百萬元，較上年同期減少42%。報告期間內，本集團的物業管理服務收入為人民幣414.0百萬元，較2025年同期減少人民幣3.2百萬元，下降0.8%。2026年6月底，麗島物業管理物業面積3,552.7萬平方米，相比去年同期增加259萬平方米，同比增長7.87%，其中企業客戶服務面積佔比76.72%。未來，麗島物業還將繼續推廣智慧園區、智慧社區管理模式，屆時，物業管理服務的營業收入預期將進入高速上漲通道。

物業租賃服務

OVU創客星創立於2015年8月，是中電光谷旗下科技企業孵化器和眾創空間專業運營公司。OVU創客星緊跟國家發展戰略，定位於為不同區域和產業，引入並培育戰略性新興產業集群，以科創服務為核心競爭力，賦能企業科技創新與價值增長。秉承為「創業者鏈接一切資源」的宗旨，構建了以「1+2+3+4+5+N」為核心框架的科技創新服務體系，涵蓋雙創生態營造、多級孵化體系、加速賦能及綜合運營管理等，有效促進大中小企業協同創新。公司在深圳、武漢、成都、西安、長沙等22個凝聚創新力量的特色城市，建設運營34個站點，創新創業空間面積達40萬平方米，服務創新創業團隊2,000餘家，集聚各類創新創業者達8萬餘人，成為華中區規模最大的共享辦公品牌。

截至2026年6月30日止，OVU創客星已成功運營並申報榮獲22個國家級產業空間的授牌，包括：2個國家級示範基地、7個國家級科技企業孵化器、9個國家級眾創空間、3個國家級小型微型企業創業創新示範基地、1個國家級廣告產業孵化基地。獲國家發展及改革委員會、科技部火炬中心、中國創新創業交易辦公室、中科協企業服務中心等機構頒發各類榮譽80餘項。

截至2026年6月30日止，已出租物業總面積27.8萬平方米，實現收入人民幣59.4百萬元，較2025年同期收入減少25.9%。

能源服務

本集團附屬公司武漢中電節能有限公司(「**中電節能**」)是專業提供綜合能源服務和低碳智慧園區投資、建設、運營全產業鏈服務的高新技術企業。公司依託中電光谷產業鏈優勢，融合信息技術(IT)、運營技術(OT)、暖通、配電、裝備、運營等多個專業，傾力打造OVU零碳雲，採用大數據+雲計算+物聯網技術及雲化分佈型微服務架構，提供踐行綜合能源「雙碳路徑」的數字化解決方案。該系統是國內首個基於PKS體系具有實驗、生產雙功能的綜合能源低碳數字化系統，以綜合能源服務的理念為核心，集成了低碳智慧園區服務為重點的「1+N」產業生態業務體系。

截至2026年6月30日止，中電節能擁有近59項DHC相關專利，能源運營服務面積達1,200萬平方米。

報告期間內，中電節能新增簽約武漢臨空港經濟技術開發區國家網絡安全人才與創新基地(一期)及臨空港新城市政道路綜合運營服務、武漢市公安局機關大院能源託管服務等項目，金額約人民幣172.4百萬元，較上年同期增長109%。報告期間內，本集團的能源服務收入為人民幣56.1百萬元，較2025年同期增加人民幣12.7百萬元，增長29.4%。

團體餐飲及酒店服務

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

中電光谷聚焦產業園區全生命週期運營服務，依託豐富的產業載體開發、園區運營及資源整合優勢，佈局專業化、多元化酒店業務板塊，構建起涵蓋高端品牌合作酒店、產業加速器配套酒店的多層次酒店服務體系，形成集酒店或公寓項目諮詢、設計、建設、運營於一體的酒店全產業鏈服務能力，精準匹配商務接待、產業配套、會議宴會等多元市場需求，助力園區產業服務提質升級，完善城市配套服務生態。

報告期間內，團體餐飲及酒店服務實現收入為人民幣57.2百萬元，相比2025年同期下降21.0%。

園區開發服務

報告期間內，本集團園區開發服務收入為人民幣345.2百萬元，較2025年同期減少人民幣87.3百萬元，下降20.2%。主要是本期蔡甸、溫州等製造類項目竣工交付確認收入，使得製造類銷售收入同比增加人民幣73.3百萬元；但辦公類銷售收入減少人民幣162.9百萬元，主要是受國內物業板塊宏觀環境承壓、經營挑戰加劇及房地產行業持續疲弱的影響。

截至2026年6月30日止六個月已出售及交付的項目包括：

已出售及交付物業	截至6月30日止六個月					
	2026年 已出售及交付			2025年 已出售及交付		
	收入	建築面積	入賬平均售價	收入	建築面積	入賬平均售價
	(人民幣千元)	(平方米)	(每平方米 人民幣元)	(人民幣千元)	(平方米)	(每平方米 人民幣元)
北方區	140,138	38,203	3,668	137,206	13,981	9,814
南方區	23,756	5,421	4,382	96,943	25,786	3,759
OVUD事業群	61,796	21,391	2,889	51,032	11,492	4,441
成都公司	—	—	—	10,904	1,453	7,504
綿陽公司	—	—	—	19,183	6,143	3,123
河源公司	—	—	—	—	—	—
合計	<u>225,690</u>	<u>65,015</u>	<u>3,471</u>	<u>315,268</u>	<u>58,855</u>	<u>5,357</u>

1、產業園區空間銷售情況

報告期間內，產業園區空間銷售收入貢獻前三名分別是南通光谷聯合工業園區開發有限公司(「**南通公司**」)、中電光谷數智科技(湖北)有限公司(「**蔡甸公司**」)、中國電子溫州產業園發展有限公司(「**溫州公司**」)。其中南通公司以敏捷定制為抓手，自主拓客與整合渠道並行，精準洞察客戶核心需求，深化政府合作，落地優質項目，上半年新增引入南通賽洋電子有限公司、江蘇紅越進出口貿易有限公司等客戶，簽約金額人民幣62.2百萬元，實現銷售收入人民幣45.8百萬元，佔產業園區空間銷售收入的20.3%；蔡甸公司圍繞公司產業定位，加大域外招商拓展力度，聯動各區平台公司開展輕、重資產項目聯合推介，積極引進外地優質實體企業落地，實現簽約金額人民幣36.1百萬元，實現銷售收入人民幣44.6百萬元，佔產業園區空間銷售收入的19.8%；溫州公司在積極攻克入園審批難題的基礎上，以項目回款為經營核心，實現銷售收入人民幣44.5百萬元，佔產業園區空間銷售收入的19.7%。

報告期間內，貢獻本集團產業園空間銷售收入的城市達到17個、項目達到25個。本集團在全國其他重要城市的產業園業務的佈局已獲得市場和客戶的廣泛認可，多區域的園區佈局有利於降低系統風險，確保產業園銷售收入年度目標的實現。

產業園空間銷售項目概覽

報告期間內，本集團實現產業園銷售簽約面積9.0萬平方米，較去年同期減少3.9萬平方米，實現產業園銷售簽約合同額人民幣396.9百萬元，較去年同期減少人民幣304.7百萬元。

截至2026年6月30日止六個月本集團產業園銷售簽約金額及簽約面積詳情：

城市及項目	簽約金額 (人民幣千元)		簽約面積 (平方米)	
	截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年	2026年	2025年
北方區	238,839	461,368	53,566	82,261
南方區	37,118	105,632	7,128	17,824
OVUD事業群	83,283	74,201	20,141	16,149
成都公司	15,736	40,281	1,692	4,449
綿陽公司	17,052	10,542	5,437	5,186
河源公司	4,827	9,552	1,721	2,930
合計	396,855	701,576	89,685	128,799

產業園開發與竣工情況

報告期間內，產業園區新開工面積合計14.9萬平方米，新竣工面積合計8.7萬平方米。截至2026年6月30日止，在建面積合計46.8萬平方米。

產業園用地儲備

報告期間內，本集團擁有武漢、上海、青島、長沙、成都、合肥、瀋陽、重慶、西安、溫州、鄂州、黃石、黃岡、咸陽、南通、南京、泰州等多個城市的優質產業園用地儲備約508.6萬平方米，為「十五五」期間產業園業務規模的穩步增長，發揮好「壓艙石」作用奠定基礎。

產業園用地儲備表

截至2026年6月30日止之產業園用地儲備總覽：

序號	項目	城市	位置	用途	本集團對項目 之權益佔比	2026年6月 土地儲備 (平方米)
1	光谷軟件園	武漢	湖北省武漢市關山大道1號	工業	100%	39,741
2	金融港一期	武漢	湖北省武漢市光谷大道77號	工業	100%	27,215
3	金融港二期	武漢	湖北省武漢市光谷大道77號	工業	100%	25,009
4	創意天地	武漢	湖北省武漢市洪山區野芷湖西路16號	商業	100%	135,374
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%	53,071
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%	167,809
8	青島研創中心	青島	山東省青島市峨嵋山路以東、江山路以西、 開發區一中以南	住宅／工業	100%	66,531
9	青島海洋科技園	青島	山東省青島市青島經濟技術開發區長江西路以 南、江山南路以西、濱海大道以北	工業	100%	189,221
10	黃岡光谷聯合科技城	黃岡	湖北省黃岡市黃州區中環路與新港北路交界	工業	70%	76,879
11	瀋陽光谷聯合科技城	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區盛京大街與四環線交匯處	工業	100%	4,375
12	瀋陽中電光谷信息港	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與四環線交匯處	工業	100%	38,412

序號	項目	城市	位置	用途	2026年6月	
					本集團對項目 之權益佔比	土地儲備 (平方米)
13	瀋陽創客公社	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街與沈北路交匯處	商業	100%	30,924
14	瀋陽中電光谷科技城	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街77號	工業	100%	45,319
15	OVU新型工業示範基地	瀋陽	遼寧省瀋陽市沈北新區四環路北七星大街西	工業	100%	77,000
16	鄂州光谷聯合科技城	鄂州	湖北省鄂州市葛店開發區高新三路	工業	80%	175,073
17	黃石聯合科技城	黃石	湖北省黃石市黃金山工業新區寶山路與金山大道 交匯處	工業	100%	174,577
18	麗島半山華府	黃石	湖北省黃石市開發區杭州西路76號	住宅	100%	16,756
19	合肥金融港	合肥	安徽省合肥市徽州大道與楊子江路交匯處	商業	100%	202,255
20	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	74%	87,079
21	中國電子(溫州)信息港	溫州	浙江省溫州市溫州經濟技術開發區金海園區	工業	95%	113,447
22	上海中電信息港	上海	松江區松江工業園101街坊114/1丘	科研	100%	189,063
23	成都芯谷	成都	東升街道豐樂社區1組、彭鎮光榮社區7組	科研／商業	80%	529,215
24	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
25	中國(長沙)信息安全產業園	長沙	高新區嶽麓大道	工業	100%	310,873

序號	項目	城市	位置	用途	2026年6月	
					本集團對項目 之權益佔比	土地儲備 (平方米)
26	OVU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
27	歐微優科創園	天津	天津高新區華苑科技園	商業	80%	96,489
28	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%	79,061
29	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%	53,572
30	重慶中電光谷科技城	重慶	重慶市沙坪壩青鳳高科產業園組團一期	工業	100%	20,327
31	中電西部智造園	重慶	重慶市北碚區蔡家崗	工業	100%	73,455
32	長沙中電智造園	長沙	長沙市經濟技術開發區黃興大道以東，螺絲塘路以南	工業	60%	57,263
33	中電光谷綿陽科技園	綿陽	綿陽國家級高新技術產業開發區	工業	100%	290,296
34	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%	208,181
35	宜昌網信園	宜昌	點軍區電子資訊產業園團結路與天臺路交匯處	工業	100%	55,092
36	中電光谷邯鄲智造中心	邯鄲	河北省邯鄲冀南新區南馬頭經四街東側、春和路南側、南馬頭經五街西側	工業	80%	96,971
37	OVU武漢數智產業園	武漢	湖北省武漢市蔡甸區星光大道88號	工業	100%	67,240
38	咸陽生物城	咸陽	咸陽市星火大道以北，衛青路以西、漢武大道以東、緯二路以南	工業	60%	202,684

序號	項目	城市	位置	用途	本集團對項目 之權益佔比	2026年6月 土地儲備
						(平方米)
39	洪澤生態經濟示範園二期	淮安	淮安市洪澤經濟開發區硯馬路南側、開拓路東側	工業	100%	83,343
40	泰州智造港	泰州	江蘇省泰州市海陵區鳳凰東路	工業	70%	136,058
41	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%	246,370
42	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%	145,210
43	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						<u>5,085,813</u>

2、自持園區物業租賃情況

截至2026年6月30日止，本集團自持物業可出租面積96.1萬平方米，已出租面積68.5萬平方米，出租率71%。報告期間內，實現租金收入為人民幣119.5百萬元，較上年同期增長1.9%。優質自持物業可以豐富園區生態體系，提升園區經營活力，助力招商引資，提升集團品牌力。

產業投資

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

「零度資本」是由中電光谷發起設立的专业性投資機構。公司主要開展私募股權投資、併購重組、投融資對接、投資諮詢及創業投資服務等業務，與多地政府合作設立了天使投資基金、產業投資基金、併購基金。零度資本圍繞數字城市、智能製造、網絡信息和新材料方向進行股權投資並逐步建立了多樣化的企業產業生態。公司抓住國內區域經濟中的產業升級大趨勢，培養創新企業，構建創新生態。在對產業生態和產業發展的深刻理解上，建立了一套貫穿初創企業到上市公司的成長和併購方法論，設計具有針對性的產業生態構建方案，幫助各地政府推進產業升級和轉型。截止報告期末，零度資本下設譽達通基金、東湖零度基金、原上智谷基金、吳江基金等10支基金，助推數字城市、網絡信息、智能製造、新材料4大領域發展。

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

報告期間內，中電中金基金投資的浙江來福諧波傳動股份有限公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，投資的翼華科技(北京)股份有限公司完成多輪融資；同時，中電中金基金完成對中信科移動通信技術股份有限公司、山東彩客新材料有限公司的全部股權退出，完成對惟遠能源技術股份有限公司、國鴻氢能科技(嘉興)股份有限公司、北京樂研科技股份有限公司、湖南申億精密零部件股份有限公司、上海聚虹光電科技有限公司、惠然科技有限公司、上海合晶硅材料股份有限公司七個項目的部分股權退出。

期後重大事項

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

未來展望

去庫存與減負債實現雙向賦能

下半年，本集團以去庫存、降負債為核心目標，聚力推動企業轉型升級與資產結構優化，通過落實各項務實舉措，推動存量資產去庫存取得實質成效，實現資金回籠，壓降負債。

因地制宜實施資產資本化

推進經營輕量化轉型，以資產資本化為核心實施路徑，全力盤活存量不動產資產，爭取依託各項資產資本化舉措，積極優化融資結構，實現經營轉型實質性突破。

堅定貫徹「以銷定建、敏捷定制」開發原則

面對產業園市場總量承壓、結構分化的現狀，要堅決摒棄組團規模化開發模式，堅持「先確定客戶需求、再合作共建載體」的建設方式，科學把控項目開發節奏，嚴控新增開工規模，貼合實際穩健經營，有效防範經營風險，夯實可持續發展基礎。

進一步提高投資性物業經營質量

持續深耕投資性物業經營管理，正視不同項目因區位、業態等客觀因素產生的指標差異，靈活優化經營策略，以數字化工具為提升資產經營管理效能的重要支撐，進一步提高投資性物業的經營質量，穩步提質增效，提升存量價值。

財務回顧

收入

於報告期間內，本集團的收入約為人民幣1,254.7百萬元，與2025年同期相比減少人民幣216.0百萬元，下降14.7%。下表載列本集團按經營分部劃分的收入：

	截至6月30日止六個月			
	2026 收入 (人民幣千元)	佔總額 %	2025 收入 (人民幣千元)	佔總額 %
園區運營服務	909,545	72.5 %	1,038,192	70.6 %
設計與建造服務	257,539	20.5 %	372,343	25.3 %
物業管理服務	414,042	33.0 %	417,166	28.4 %
能源服務	56,140	4.5 %	43,394	3.0 %
團體餐飲及酒店服務	57,212	4.6 %	72,387	4.9 %
物業租賃服務	59,413	4.7 %	80,202	5.5 %
其他	65,199	5.2 %	52,700	3.5 %
園區開發服務	345,160	27.5 %	432,493	29.4 %
產業園區空間銷售	225,690	18.0 %	315,268	21.4 %
自持園區物業租賃	119,470	9.5 %	117,225	8.0 %
總計	1,254,705	100 %	1,470,685	100 %

銷售成本

銷售成本主要包括(i)有關本集團的園區開發業務的已售物業成本(主要包括購地成本、建築成本、資本化利息及有關收購項目公司公允價值調整的其他成本)；及(ii)產業園運營服務成本。

於報告期間內，本集團的銷售成本為人民幣945.3百萬元，較2025年同期減少人民幣158.3百萬元，下降14.3%。截止2025年6月30日及2026年6月30日止，本集團的銷售成本分別約佔本集團收入的75.0%和75.3%。

毛利及毛利率

於報告期間內，本集團整體毛利為人民幣309.4百萬元，較2025年同期減少人民幣57.7百萬元。整體毛利率為24.7%，相比2025年同期毛利率25.0%減少0.3個百分點。

其他收入

於報告期間內，本集團其他收入為人民幣18.1百萬元，較2025年同期減少人民幣47.2百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括廣告及宣傳開支、銷售及營銷員工成本、差旅及通訊開支、辦公室行政開支、折舊開支以及其他。

於報告期間內，本集團的銷售及分銷開支為人民幣49.6百萬元，較2025年同期減少29.8%。

行政開支

行政開支主要包括行政員工成本、辦公室行政開支、差旅開支、會議及通訊開支、其他間接稅項、折舊及攤銷開支、專業費用以及其他。

於報告期間內，本集團的行政開支為人民幣131.3百萬元，較2025年同期減少人民幣26.4百萬元，減少16.8%。

投資物業公允價值變動

於報告期間內，本集團的投資物業公允價值損失為人民幣109.3百萬元，較2025年同期增加損失人民幣105.8百萬元，主要是受市場影響，租金有所下調，造成估值下降，導致自持物業本期確認公允價值變動虧損為人民幣43.4百萬元。本集團在釐定公允價值層級第三級的公允價值時，並無更改任何估值技術。

財務及合約資產減值虧損

於報告期間內，本集團財務及合約資產減值虧損為人民幣102.4百萬元，較2025年同期增加虧損人民幣150.5百萬元，主要是本集團結合公司借款人的借款期限、資產、負債及預計資產未來的可變現情況來預計可回收性及回收金額，本期計提了對第三方借款及關聯方借款的減值，而去年同期，本集團收回部分第三方借款的還款沖回了部分減值。本集團對財務及合約資產減值的方法未發生更改。

所得稅開支

於報告期間內，本集團所得稅抵免為人民幣17.2百萬元，較2025年同期減少支出人民幣87.3百萬元，主要原因為：(i)中國土地增值稅減少人民幣9.4百萬元；(ii)中國企業所得稅開支(不含遞延所得稅)減少人民幣44.5百萬元；及(iii)中國企業遞延所得稅抵免增加人民幣33.4百萬元。

報告期間虧損

由於上述原因，於報告期間，本集團業績表現由盈轉虧，除稅前虧損為人民幣113.2百萬元，而2025年同期則為除稅前溢利人民幣72.2百萬元。該等轉變主要系多重影響疊加導致：(1)在國內物業板塊宏觀環境承壓、經營挑戰加劇及房地產行業持續疲弱的影響下，客戶延緩對本集團園區運營服務及園區開發服務的需求，令本集團園區運營服務和園區開發服務兩個部分確認收入有所減少；(2)受市場影響，租金有所下調，導致投資性物業公允價值下降；及(3)本公司計提了一定金額的資產減值損失。

流動資金及資本來源

本集團的現金主要用於支付就園區開發產生的建築成本、土地成本、基建成本及財務成本、償還債務及撥支營運資金及一般經常性開支，本集團的現金流入主要來自預售及銷售旗下物業所得的現金以及銀行貸款及其他借款所得款項。

於報告期間，本集團經營活動現金淨流出為人民幣335.7百萬元，主要是存量項目建設支出。

於報告期間，本集團融資活動的現金淨流入為人民幣331.4百萬元，主要是本期新發行首期超短融資券人民幣500.0百萬元。

債項

本集團尚未償還債項總額由2025年12月31日的人民幣7,466.5百萬元增加人民幣390.9百萬元至2026年6月30日的人民幣7,857.4百萬元。

資本開支及資本承擔

於報告期間內，本集團的資本開支為人民幣13.4百萬元。本集團的資本開支主要有關購置物業、廠房及設備以及購買無形資產的開支。

於2026年6月30日，本集團有關物業開發開支及投資的未付承擔為人民幣2,330.1百萬元。

本集團估計，資本開支及資本承擔將會隨業務及營運持續擴充而進一步增加。本集團預計該等資本開支及資本承擔將主要以銀行借款及經營活動所得現金流量撥支。在必要時本集團可按可接納的條款籌措額外資金。

僱員

截至2026年6月30日，本集團聘有7,064名全職僱員。於報告期間內，本集團的員工成本約為人民幣407.4百萬元，相比去年同期減少人民幣13.2百萬元。本集團與僱員訂立勞動合同，涵蓋的事宜包括職位、僱用條款、工資、僱員福利以及違約責任及終止事由。僱員薪酬包括基本工資、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團已實行僱員績效及晉升措施以及僱員薪酬福利制度。一般而言，本集團依照各僱員的資格、職位及年資釐定僱員薪金。

根據中國相關勞動規則及法規，本集團參與由相關地方政府機關管理及營運的法定供款養老金計劃。本集團須向該等計劃繳納供款，金額為地方市政府每年公佈的平均薪金的16.0%至20.0%。地方政府機關承擔應付予退休僱員的全部養老金責任。當僱員於其有權全數享有供款利益前退出該計劃，其被沒收之供款將不會用作減少本集團對法定供款養老金計劃的供款。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間內，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2026年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))。

企業管治

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

本公司已採納上市規則附錄C1所載之企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文，作為本公司企業管治常規之基礎。於報告期間內，本公司一直遵守企業管治守則的原則及守則條文。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為有關董事進行本公司證券交易的行為守則。

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

董事資料變更

胡立君先生於2026年7月9日獲委任為深圳證券交易所上市公司浙江萬豐奧威汽輪股份有限公司(股份代碼：002085)獨立董事。

除上文所披露外，自刊發本公司截至2025年12月31日止年度報告以來，本公司並不知悉其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

審核委員會審閱中期業績

審核委員會已連同管理層及獨立核數師審閱本集團所採納的會計原則及政策以及截至2026年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

股息

董事會不建議派付於報告期間之任何中期股息。

刊發中期業績及2026年中期報告

本公告將於本公司網站(<http://www.ceovu.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊登。2026年中期報告將於適當時候按相關股東選擇收取公司通訊的方式寄發予股東，並於本公司及聯交所網站刊登。

承董事會命
中電光谷聯合控股有限公司
董事長
劉波

中華人民共和國湖北武漢
2026年8月25日

於本公告日期，本公司董事包括非執行董事劉波女士(董事長)、臧塞軍先生、張傑先生、胡斌先生及曾玉梅女士；獨立非執行董事邱洪生先生、彭衛東先生及胡立君先生；以及執行董事黃立平先生(總裁)。