



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



中期報告

2026

目錄

公司資料	2
財務概要	4
主席報告書	5
管理層討論與分析	7
董事會報告	28
中期財務資料審閱報告	35
未經審核簡明合併損益表	36
未經審核簡明合併全面收益表	37
未經審核簡明合併財務狀況表	38
未經審核簡明合併權益變動表	40
未經審核簡明合併現金流量表	42
未經審核簡明中期合併財務報表附註	44
釋義	78



公司名稱

中電光谷聯合控股有限公司

公司秘書

張雪蓮女士

股份上市地點

香港聯合交易所有限公司

授權代表

劉波女士
張雪蓮女士

股票代號

798

審核委員會

邱洪生先生(主席)
彭衛東先生(於2026年1月13日獲委任)
胡立君先生(於2026年5月9日獲委任)
齊民先生(於2026年5月7日辭任)

股票簡稱

中電光谷

薪酬委員會

彭衛東先生(主席)(於2026年1月13日獲委任)
胡立君先生(於2026年5月9日獲委任)
臧塞軍先生
齊民先生(於2026年5月7日辭任)

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

提名委員會

劉波女士(主席)
胡立君先生(於2026年5月9日獲委任)
邱洪生先生
齊民先生(於2026年5月7日辭任)

獨立非執行董事

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)
胡立君先生(於2026年5月9日獲委任為獨立非執行董事)
齊民先生(於2026年5月7日辭任獨立非執行董事)

執行董事

黃立平先生(總裁)

註冊辦事處

Windward 3
Regatta Office Park
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands



中國總部及主要營業地點

中國
湖北省武漢市
洪山區
野芷湖西路16號
創意天地
高層1號樓

香港主要營業地點

香港上環
德輔道中199號
無限極廣場
35樓3518室

法律顧問

香港法律
禮德齊伯禮律師行有限法律責任合夥
香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心17樓

開曼群島法律
Appleby
香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心42樓
4201-03及12室

中國法律
競天公誠律師事務所
中國北京市
朝陽區
建國路77號
華貿中心3號寫字樓34層

核數師

大信國際(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
銅鑼灣
禮頓道77號
禮頓中心9樓

開曼群島股份過戶登記總處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3
Regatta Office Park
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖

主要往來銀行

中國工商銀行
交通銀行
興業銀行

公司網址

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

本集團截至2026年6月30日止六個月之未經審核中期業績以及資產及負債概要列示如下：

	截至6月30日止六個月		
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	變動 %
業績			
持續經營業務收入	1,254,705	1,470,685	-14.7%
毛利	309,357	367,123	-15.7%
除所得稅前(虧損)/利潤	(113,150)	72,239	-256.6%
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤	(89,758)	1,771	-5,168.2%
非控股權益應佔(虧損)/利潤	(6,205)	338	-1,935.8%
期間(虧損)/利潤	(95,963)	2,109	-4,650.2%

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元	變動 %
資產及負債			
非流動資產	10,471,849	10,558,427	-0.8%
流動資產	11,156,412	11,615,048	-3.9%
流動負債	6,803,498	7,339,921	-7.3%
流動資產淨值	4,352,914	4,275,127	1.8%
總資產減流動負債	14,824,763	14,833,554	-0.1%
總權益	8,770,006	9,006,428	-2.6%
非流動負債	6,054,757	5,827,126	3.9%
總權益及非流動負債	14,824,763	14,833,554	-0.1%



尊敬的各位股東：

2026年是「十五五」規劃的開局之年，也是中電光谷戰略轉型的關鍵之年。面對複雜多變的外部環境，以及市場需求偏弱、行業深度調整的形勢，中電光谷上下堅定信心，牢牢把握「去庫存、減負債、控風險、促轉型」的年度戰略目標，以「向難求成」的姿態，在產業變局中尋找新的增量機遇。

1、 迎難而上，韌性凸顯－在週期底部堅守經營基本盤

報告期內，受市場需求偏弱、內地物業板塊處於深度調整期等因素影響，公司實現收入為人民幣1,254.7百萬元，相比上年同期減少人民幣216.0百萬元；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。但值得注意的是於報告期間，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%，彰顯產業服務板塊快速成長，業務轉型成效逐步顯現。

2、 模式突圍，向難求成－重塑「產業服務」新範式

報告期內，我們在模式創新上持續突破，「敏捷定制」與「綜合運營」等方法論在實踐中不斷成熟。敏捷定製項目以「有需求簽協議，憑協議搞建設」的創新機制，充分展現了對客戶需求的快速響應能力。與此同時，我們作為園區運營者，在拓展園區綜合運營業務的模式創新嘗試中，積極探索在項目策劃規劃和建設運營服務環節發揮總體控制作用的有效路徑，為業務轉型積累了寶貴經驗。

3、 AI+行動，重塑能力－與智能時代同頻的戰略升級

2026年是我們的「AI+行動元年」。三月，公司正式啟動AI+行動計劃，全面推開人工智能在產業園區規劃、設計、建設、運營、服務全鏈條的深度應用。這不僅是一次技術升級，更是一場關乎未來、關乎競爭力、關乎行業引領權的戰略轉型。

4、 創造價值、踐行責任－鑄就品牌核心基石

報告期內，公司堅定不移地將創造社會價值作為經營的出發點和落腳點，致力於在資源整合與產業服務中持續提升專業價值。憑藉在社會責任領域的卓越實踐，公司社會價值報告已連續三年獲得中國企業社會責任報告評級專家委員會「五星佳」評級，這些成績既是對我們轉型方向的充分肯定，也是對我們社會價值的高度認可。

5、 風險管控，築牢防線－主動預防，保障可持續發展

在當前複雜多變的市場環境下，我們著力推動風險管控模式創新升級。通過多維風險預警和總控管控機制，實現風險識別由事後向事前轉變。我們密切關注發展動向，做好風險預判與防控，預防突發性重大風險。持續完善制度流程體系，將風控要求深度融入各業務環節，推動風險管理模式從被動應對向主動預防轉型。

展望未來，我們要繼續圍繞「十五五」規劃開局之年的戰略部署，以「穿越週期」為主線，持續拓展企業發展認知維度和能力半徑。通過有關創新業務融合模式與價值創造機制，全面鍛造企業核心競爭優勢，奮力推動中電光谷穩健發展。

中電光谷聯合控股有限公司

董事長

劉波



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；本集團期間虧損人民幣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。獲國家發展和改革委員會、科技部火炬中心、中國創新創業交易辦公室、中國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 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	入賬平均售價 (每平方米 人民幣元)	收入 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	入賬平均售價 (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	225,690	65,015	3,471	315,268	58,855	5,357

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
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



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）
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
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

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）
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	點軍區電子信息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
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						5,085,813



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。截至報告期末，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、國鴻氫能科技(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

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

未來展望

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		2025	
	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	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%

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%。截至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，於報告期間內，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。該等轉變主要係多重影響疊加導致：(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。

財務狀況

開發中物業

本集團的開發中物業的賬面值由2025年12月31日的人民幣2,400.1百萬元減少人民幣155.8百萬元至2026年6月30日的人民幣2,244.3百萬元。

持有待售竣工物業

本集團的持有待售竣工物業的賬面值由2025年12月31日的人民幣3,749.5百萬元減少人民幣151.8百萬元至2026年6月30日的人民幣3,597.7百萬元，主要由於本集團於本報告期間項目竣工備案轉入的金額小於銷售結轉成本的金額。

貿易及其他應收款項

本集團的貿易及其他應收款項自2025年12月31日的人民幣3,391.1百萬元減少人民幣250.2百萬元，至2026年6月30日的人民幣3,140.9百萬元，主要是本期收回前期應收賬款。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項自2025年12月31日的人民幣2,636.5百萬元減少人民幣533.8百萬元，至2026年6月30日的人民幣2,102.7百萬元，主要因為本集團2026年上半年嚴格按照去化進度控制工程建設進度，導致相應應付工程款減少。

流動資金及資本來源

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

於報告期間，本集團經營活動現金淨流出為人民幣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公司債券人民幣500.0百萬元。

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2025年12月31日的1.58增加至2026年6月30日的1.64，主要是由於本報告期間本集團流動負債下降幅度大於流動資產下降幅度。

淨資本負債比率

本集團的淨資本負債比率，即淨負債（總借款減去不包含建設預售物業監察賬戶的現金總額）除以淨負債及總權益之和，由2025年12月31日的43.8%增長至2026年6月30日的45.3%。該比率仍在風險可控範圍。

債項

本集團尚未償還債項總額由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。根據現有融資還款計劃，本集團相關借款的合同到期日分布於2026年至2052年，其中2027年計劃償還金額為人民幣2,973.3百萬元（包含境外銀團到期本金）。於報告期內，本集團已按照相關融資協議約定履行還本付息義務，未發生重大逾期還款或未遵守融資契約的情形。本集團將通過經營活動所得現金、現有銀行授信及其他可用融資安排應對到期債務及日常流動資金需求。

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2026年6月30日，有關預售物業客戶按揭貸款的尚未解除擔保分別約為人民幣1,224.5百萬元及人民幣1,137.2百萬元。

流動資產淨值

本集團的流動資產主要包括開發中物業、持有待售竣工物業、貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物。本集團的流動資產總值於2026年6月30日約人民幣11,156.4百萬元，於2025年12月31日則為人民幣11,615.0百萬元。於2025年12月31日及2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物總額分別約人民幣1,556.1百萬元及人民幣1,649.6百萬元。本集團主要透過內部產生現金流量，即主要為預售及銷售其物業所得的現金以及銀行貸款及其他借款所得的現金為其開支撥款。

本集團的流動負債主要包括貿易及其他應付款項、銀行及其他借款以及即期稅項負債。貿易及其他應付款項指與其開發活動相關的成本。本集團的流動負債總額於2026年6月30日約人民幣6,803.5百萬元，於2025年12月31日則為人民幣7,339.9百萬元。

於2026年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣4,352.9百萬元，於2025年12月31日則為人民幣4,275.1百萬元。本集團的流動資產淨值增加，主要由於本報告期間一年內到期的非流動借款金額減少，導致流動負債減少。

資本開支及資本承擔

於報告期間內，本集團的資本開支為人民幣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。

有關薪酬政策及股份獎勵計劃的詳情，請參閱董事會報告中標題為「僱員及薪酬政策」及「股份獎勵計劃」的章節。

員工培訓與發展

我們倡導「讓學習成為一種工作方式」，尊重每一位員工的自我發展與職業規劃。立足建設與發展紮實的人力資源，我們構建了科學的人才培養體系與員工發展機制，按照培訓對象和培訓目的的不同，劃分為新員工培訓、校招「光谷之星」培訓、崗位培訓、專題培訓、關鍵幹部培訓五大類別。通過分層級的專項培訓體系，我們對員工進行具有針對性、個性化的培養，幫助員工快速學習崗位所需技能，結合個人發展規劃實現成長。我們還建立了內部線上學習平台OVU學雲，促使工作經驗知識化、經驗知識集團共用化，提供充分的內外部學習資源，助力綜合性經營人才的培養。

資產抵押

於2026年6月30日，尚未償還銀行借款乃由本集團賬面淨值合共達人民幣6,501.4百萬元的資產抵押，其中包括投資物業、開發中物業、持有待售竣工物業及物業、廠房與設備。

市場風險

本集團在日常業務過程中承受市場風險，主要為流動資金、利率、外匯及信貸風險。

流動資金風險

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



利率風險

本集團承受利率風險，主要乃關於本集團的公司債券、銀行及其他借款，其於截至2026年6月30日的尚未償還金額為人民幣7,857.4百萬元，利率結構為固定及浮動利率，利率範圍為2.51%-4.73%，報告期內平均利率為3.7%。本集團承擔債務責任，以支持自身的物業開發及一般營運資金需求。利率攀升可能增加本集團的融資成本。利率波動亦可能導致本集團的債務責任的公允價值大幅波動。本集團現時並無進行任何對沖活動管理利率風險。

外匯風險

本集團的功能貨幣為人民幣，而本集團的絕大部分營業額、開支、現金、存款及借款均以人民幣計值。本集團承受源自以港元計值的若干現金及銀行結餘的貨幣匯率風險。倘港元兌人民幣貶值，本集團的港元現金及銀行結餘的價值將會下跌。此外，倘本集團維持任何外幣計值資產或負債（包括籌措任何外幣計值債項），人民幣匯率的波動將會對該等資產及負債的價值造成影響，因而影響本集團的財務狀況及經營業績。本集團並無使用衍生財務工具對沖外幣風險。本集團會定期檢討所承受的外幣風險，並認為所承受的外幣風險並不重大。

信貸風險

本集團主要因貿易及其他應收款項而承受信貸風險。就投資物業所得租金收入而言，我們相信，本集團持有充裕按金，足以應付本集團所承受的潛在信貸風險。應收款項的賬齡分析乃定期進行，而本集團會就此進行密切監控，以盡量減低與該等應收款項有關的任何信貸風險。鑒於本集團客戶數量眾多，本集團並無信貸集中風險。本集團於報告期內並無錄得任何重大壞賬虧損。

重大收購事宜

截至2026年6月30日止六個月，本集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購。

重大出售事宜

截至2026年6月30日止六個月，本集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大出售。

董事會欣然提呈其報告及本集團截至2026年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

中期股息

董事會不建議派付於報告期間之任何中期股息。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間內，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（定義見上市規則）。

董事

於報告期及直至本中期報告日期的董事為：

非執行董事

劉波女士(董事長)
張傑先生
胡斌先生
曾玉梅女士
臧塞軍先生

獨立非執行董事

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)
胡立君先生(於2026年5月9日獲委任為獨立非執行董事)
齊民先生(於2026年5月7日辭任獨立非執行董事)

執行董事

黃立平先生(總裁)



齊良先生已辭任獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會委員，自2025年12月18日起生效。齊良先生辭任後，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，且低於董事會成員人數的三分之一，未能符合上市規則第3.10(1)及3.10A條的規定。此外，繼齊良先生辭任後，本公司未能符合上市規則第3.21及3.25條項下審核委員會及薪酬委員會組成要求的規定及相關委員會職權範圍的規定。本公司已致力物色合適人選以獲委任為獨立非執行董事，並出任審核委員會及薪酬委員會委員。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、薪酬委員會主席及審核委員會委員。彭先生獲委任後，當時的董事會由一(1)名執行董事、五(5)名非執行董事及三(3)名獨立非執行董事組成，自此本公司當時已符合上市規則第3.10(1)條及第3.10A條的規定。此外，在彭先生獲委任為審核委員會委員及薪酬委員會主席後，本公司已符合上市規則第3.21及3.25條項下審核委員會及薪酬委員會組成要求的規定，以及相關委員會職權範圍的規定。

齊民先生已辭任獨立非執行董事、審核委員會委員、薪酬委員會委員及提名委員會委員，自2026年5月7日起生效。繼齊民先生辭任後，當時的董事會成員包括一(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。當時董事會中的獨立非執行董事人數少於三人，亦相當於少於董事會人數的三分之一，未能符合上市規則第3.10(1)及3.10A條的規定。此外，繼齊民先生辭任後，本公司未能符合上市規則第3.21、3.25及3.27A條項下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會組成要求的規定及相關委員會職權範圍的規定。本公司已致力物色合適人選出任獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。於2026年5月9日，胡立君先生（「**胡先生**」）已獲委任為獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。繼胡先生獲委任後，董事會現由一(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。據此，本公司已符合上市規則第3.10(1)及3.10A條之規定。在胡先生獲委任為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員後，本公司已符合上市規則第3.21、3.25及3.27A條項下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會組成要求的規定，以及相關委員會職權範圍的規定。

董事資料更改

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（股票代碼：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變更須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

董事購買股份或債券的權利

於報告期間內，概無授予任何董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女通過購買股份或本公司債券而獲益的權利或由彼等行使任何該等權利。本公司或其任何附屬公司亦概無作出任何安排致使董事或彼等各自配偶或未滿18歲的子女於任何其他法人團體獲得該等權利。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2026年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊之權益及淡倉，或(ii)須根據上市規則附錄C3所載之標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司的權益

董事姓名	權益性質	所持股份數目 ⁽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於2026年6月30日發行的股份總數7,408,560,000計算。
- (3) 黃立平先生持有AAA Finance及Lidao BVI各100%股權，根據證券及期貨條例，黃立平先生被視作於AAA Finance所持有的1,784,188,000股股份及Lidao BVI所持有的120,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，據各董事或本公司最高行政人員所知，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相關法團的股份、相關股份或債權證中擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊內之權益或淡倉，或(ii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。



主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2026年6月30日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，以下人士（並非董事或本公司最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	所持股份數目 ⁽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2026年6月30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) 該等股份由科投香港持有。湖北省科投持有科投香港的100%股權。根據證券及期貨條例，湖北省科投被視作於科投香港所持有的全部股份中擁有權益。
- (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2026年6月30日，概無任何人士（並非董事或本公司最高行政人員）知會本公司其於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄的本公司股份或相關股份中擁有5%或以上的權益或淡倉。

重大收購事宜

截至2026年6月30日止六個月，本集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購。

重大出售事宜

截至2026年6月30日止六個月，本集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大出售。

企業管治

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

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

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的標準守則作為有關董事進行本公司證券交易的行為守則。

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



僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團在中國內地及香港合共有7,064名僱員。於截至2026年6月30日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣407.4百萬元。

僱員薪酬政策乃參考有關當地市場的薪酬信息、行業的整體薪酬標準、通脹水準、企業營運效率及僱員資格、職位、年資及表現等因素而釐定。

僱員薪酬包括基本工資、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團設有年審制度評核僱員績效，作為我們釐定加薪幅度、花紅及晉升的基準。

薪酬委員會的組成目的乃參考本集團董事及高級管理層的個人貢獻及表現以及可作比較的市場慣例，制訂本集團的薪酬政策及本集團董事及高級管理層的酬金架構。

股份獎勵計劃

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

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

於2016年，本公司就股份獎勵計劃委任之受託人根據股份獎勵計劃以122,928,380港元（等值於人民幣110,105,000元）之總代價購買合共152,998,000股股份。於2026年1月1日及2026年6月30日，根據股份獎勵計劃可供授出的股份數目為152,998,000股股份。截至2026年6月30日，概無授出該152,998,000股股份（佔本公司已發行股份約2%）。根據股份獎勵計劃可供發行的股份總數為152,998,000股，佔2026年1月1日及2026年6月30日本公司已發行股份約2%。根據該計劃，每年可向經甄選參與者獎授之最高股份數目不得超過本公司不時已發行股本之百分之二（2%）（不包括已歸屬於相關經甄選參與者之股份）。薪酬委員會可單獨及全權酌情於其認為適當之情況下於獎勵股份可予歸屬前施加任何條件（包括但不限於歸屬期間及／或表現目標、向本公司支付若干購買價及經甄選參與者將須達成的其他標準（如有））。由於2016年12月22日至2026年6月30日尚未授予獎勵，因此尚未確定相關的歸屬期間、購買價格（及其付款期限和釐定依據）。

審核委員會審閱中期業績及報告

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

代表董事會
中電光谷聯合控股有限公司
董事長
劉波

中國，武漢
2026年8月25日



致中電光谷聯合控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第36頁至第77頁的中電光谷聯合控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)未經審核簡明中期合併財務報表，包括於2026年6月30日的未經審核簡明合併財務狀況表與截至該日止六個月期間的未經審核簡明合併損益表、未經審核簡明合併全面收益表、未經審核簡明合併權益變動表和未經審核簡明合併現金流量表及未經審核簡明合併中期財務報表附註(包括重大會計政策資料)。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號擬備及列報該等未經審核簡明中期合併財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等未經審核簡明中期合併財務報表作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會所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」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程式。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

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

大信國際(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

銅鑼灣

禮頓中心

禮頓道77號

9樓

2026年8月25日

鍾偉全

執業證書編號：P05444

未經審核簡明合併損益表

未經審核
截至6月30日止六個月

	附註	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收入	7	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	8	18,097	65,337
其他收益，淨額	9(a)	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	9(b)	(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	15	(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	10(a)	8,787	25,297
財務成本	10(a)	(147,053)	(181,509)
財務成本淨額		(138,266)	(156,212)
分佔聯營公司利潤/(虧損)	16	101,736	(11,644)
分佔合營企業虧損	17	(23,746)	(11,471)
除所得稅前(虧損)/利潤	10	(113,150)	72,239
所得稅抵免/(開支)	11	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)	13	(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 人民幣千元	2025年 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

	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)
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	602,150	578,658
使用權資產		55,869	60,802
投資物業	15	7,372,578	7,517,738
無形資產		64,257	65,152
於聯營公司之投資	16	765,027	718,345
於合營企業之投資	17	429,421	452,967
透過損益按公允價值計量之財務資產	6(a)	942,463	930,219
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產	6(a)	—	18,208
貿易及其他應收款項及預付款項	21	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	18	2,244,258	2,400,126
持有待售竣工物業	19	3,597,689	3,749,538
存貨	20	85,222	82,583
貿易及其他應收款項及預付款項	21	3,105,108	3,334,721
預付所得稅		33,213	10,663
合約資產	24	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	22	43,306	61,076
現金及現金等價物	23	1,649,594	1,556,067
		11,156,412	11,615,048
資產總值		21,628,261	22,173,475
流動負債			
合約負債	24	343,085	299,917
貿易及其他應付款項	25	2,102,740	2,636,487
公司債券	26	500,000	—
銀行及其他借款	27	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
		6,803,498	7,339,921
流動資產淨值		4,352,914	4,275,127
資產總值減流動負債		14,824,763	14,833,554



	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)
非流動負債			
銀行及其他借款	27	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
		6,054,757	5,827,126
負債總額		12,858,255	13,167,047
資產淨值		8,770,006	9,006,428
權益			
股本	28	608,879	608,879
庫存股	28	(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		8,770,006	9,006,428
權益總額及非流動負債		14,824,763	14,833,554

上述未經審核簡明合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

董事會於2026年8月25日批准第36頁至第77頁的未經審核簡明中期合併財務報表，並由以下董事代表董事會簽署。

黃立平
董事

胡斌
董事

未經審核簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔										非控股	
	物業								總計		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	總計	權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2026年1月1日之結餘	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
期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(89,758)	(89,758)	(6,205)	(95,963)
其他全面虧損，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	(18,208)	(18,208)	-	(18,208)	-	(18,208)
匯兌差額	-	-	-	(42,279)	-	-	-	(42,279)	-	(42,279)	-	(42,279)
期間之全面虧損總額	-	-	-	(42,279)	-	-	(18,208)	(60,487)	(89,758)	(150,245)	(6,205)	(156,450)
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500	500
來自非控股股東的股本削減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,700)	(8,700)
股息	-	-	(31,830)	-	-	-	-	(31,830)	-	(31,830)	(1,000)	(32,830)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,942)	(38,942)
於2026年6月30日之結餘	608,879	(121,056)	1,161,188	29,724	49,772	1,041,960	527,288	2,809,932	4,597,601	7,895,356	874,650	8,770,006

未經審核簡明合併權益變動表（續）



本公司擁有人應佔													非控股	
	股本	庫存股	股份溢價	匯兌儲備	物業 重估儲備	法定儲備	其他儲備	儲備總額	保留盈利	總計	權益	總權益		
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2025年1月1日之結餘	617,407	(121,056)	1,208,360	(11,019)	49,772	901,487	546,803	2,695,403	4,795,238	7,986,992	884,733	8,871,725		
期間利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	1,771	1,771	338	2,109		
其他全面收益，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	283	283	-	283	-	283		
匯兌差額	-	-	-	212	-	-	-	212	-	212	-	212		
期間之全面收益總額	-	-	-	212	-	-	283	495	1,771	2,266	338	2,604		
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,627	9,627		
購回股份	28	(3,576)	-	-	-	-	-	-	-	(3,576)	-	(3,576)		
註銷附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	314	314	-	314		
於2025年6月30日之結餘	617,407	(124,632)	1,208,360	(10,807)	49,772	901,487	547,086	2,695,898	4,797,323	7,985,996	894,698	8,880,694		

上述未經審核簡明合併權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

未經審核簡明合併現金流量表

未經審核
截至6月30日止六個月

	附註	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
經營所得現金流量			
經營(所用)／所得現金		(133,397)	144,544
已付所得稅		(202,302)	(290,070)
經營活動所用現金流量		(335,699)	(145,526)
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司，扣除所收取現金		—	251
於聯營公司之投資	16	—	(12,170)
於合營企業之投資	17	(200)	(2,762)
購買物業、廠房及設備		(9,968)	(19,934)
出售物業、廠房及設備所得款項		542	—
購買無形資產		(3,413)	(1,064)
出售投資物業所得款項		50,471	37,794
出售聯營公司投資所得款項		45,917	11,247
出售附屬公司的現金流入淨額，扣除所收取現金		9,360	2,685
原到期日超過三個月的銀行存款增加		(100)	(7,334)
給予關聯方及第三方之貸款		(5,181)	—
關聯方及第三方所償還貸款		—	44,178
已收利息		4,588	5,266
已收取聯營公司股息		8,321	—
已收合營企業股息		—	2,888
向第三方還款		—	(2,410)
投資活動所得現金流量		100,337	58,635



未經審核
截至6月30日止六個月

	附註	2026年 人民幣千元	2025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		2,472,684	2,910,920
償還銀行及其他借款		(2,463,223)	(2,819,624)
發行公司債券所得款項	26	500,000	—
受限制現金減少／（增加）	22	17,770	(7,033)
償還來自關聯方的貸款		(594)	—
已付利息		(164,724)	(134,293)
支付予非控股權益的股息		(1,000)	—
非控股權益注資		500	9,627
來自非控股股東的股本削減		(8,700)	—
租賃付款的本金部分		(21,289)	(31,007)
購回股份		—	(3,576)
融資活動所得／（所用）現金流量		331,424	(74,986)
現金及現金等價物增加／（減少）淨額		96,062	(161,877)
於期初之現金及現金等價物		1,556,067	1,619,595
匯率變動的影響		(2,535)	212
於期末之現金及現金等價物		1,649,594	1,457,930

上述未經審核簡明合併現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

1 一般資料

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

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

本公司的普通股已在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，該等未經審核簡明中期合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

該等未經審核簡明中期合併財務報表已於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並無載有須於年度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	不具公共問責性的附屬公司：披露 ¹
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 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 ¹
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
國際財務報告準則第20號	管制資產和管制負債 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 判斷及估計

於編製未經審核簡明中期合併財務報表時，管理層需要作出判斷、估計及假設，而此舉影響會計政策之應用及資產及負債、收入及開支之呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

於編製該等未經審核簡明中期合併財務報表時，管理層就應用本集團會計政策所作的重大判斷及估計不確定性重要來源與截至2025年12月31日止年度之合併財務報表所用者相同。

6 財務工具之公允價值計量

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

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級包含的報價外，資產或負債的直接(即價格)或間接(即源自價格)可觀察輸入數據(第二級)。
- 並非依據可觀察市場數據的資產或負債輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

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



6 財務工具之公允價值計量(續)

(a) 公允價值層級

下表呈列本集團於2026年6月30日按公允價值計量之財務資產(未經審核):

	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				
— 非上市權益投資	—	—	942,463	942,463
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產				
— 非上市權益投資	—	—	—	—

下表呈列本集團於2025年12月31日按公允價值計量之財務資產(經審核):

	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				
— 非上市權益投資	—	—	930,219	930,219
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產				
— 非上市權益投資	—	—	18,208	18,208

6 財務工具之公允價值計量（續）

(b) 公允價值層級第三級公允價值計量中使用的估值技術和輸入數據

描述	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	公允價值對輸入數據之敏感度
非上市權益投資	市場法	市淨率（「市淨率」）	1.2至8.9 （2025年12月31日： 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（「企業價值對銷售比率」）	13.4至17.7 （2025年12月31日： 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26% （2025年12月31日： 13.3%至26%）	缺乏市場流通性折讓越高，公允價值越低

附註：

- (a) 倘市淨率增加或減少5%，而所有其他變數維持不變，則截至2026年6月30日止六個月，非上市權益投資的公允價值變動將增加或減少約人民幣5,109,000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2026年6月30日止六個月，非上市權益投資的公允價值變動將減少或增加約人民幣787,000元。

- (b) 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2026年6月30日止六個月，非上市權益投資的公允價值變動將增加或減少約人民幣18,896,000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2026年6月30日止六個月，非上市權益投資的公允價值變動將減少或增加約人民幣29,210,000元。

於2026年6月30日及2025年12月31日，估值技術並無變動。

本集團之政策是於事件發生或情況改變以致公允價值於不同層級之間轉撥當日確認有關轉撥。截至2026年6月30日止六個月，概無公允價值層級之轉撥。



6 財務工具之公允價值計量(續)

(c) 第三級公允價值計量對賬

下表呈列截至2026年及2025年6月30日止六個月的第三級工具變動：

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
透過損益按公允價值計量之財務資產		
於1月1日之期初結餘	930,219	844,192
轉撥自聯營公司投資	5,331	—
轉撥自聯營公司投資之收益淨額	12,366	—
公允價值變動	(5,453)	(8,863)
於6月30日之期末結餘	942,463	835,329
期內計入「其他收益，淨額」的已確認虧損	(5,453)	(8,863)

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
透過其他全面收益按公允價值計量之財務資產		
於1月1日之期初結餘	18,208	19,515
公允價值變動	(18,208)	377
於6月30日之期末結餘	—	19,892

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

7 收入及分部資料

本集團的主要業務為提供園區運營服務(包括設計與建造服務、物業管理服務、物業租賃服務、能源服務、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 人民幣千元	2025年 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
	909,545	1,038,192
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
	345,160	432,493
總計	1,254,705	1,470,685



7 收入及分部資料^(續)

分部報告

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

- 園區運營服務：此分部提供包括設計與建造服務、物業管理服務、物業租賃服務、能源服務、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。

7 收入及分部資料(續)

分部報告(續)

(a) 分部業績(續)

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



7 收入及分部資料(續)

分部報告(續)

(b) 分部收入與損益的對賬

未經審核 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		
分部收入	1,511,833	1,844,664
分部間收入抵銷	(257,128)	(373,979)
可呈報分部收入	1,254,705	1,470,685
(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)
期間(虧損)/利潤	(95,963)	2,109

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。

8 其他收入

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
政府補助金	18,097	65,337

9 其他收益淨額及財務及合約資產的(減值虧損淨額)/減值虧損撥回

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
(a) 其他收益淨額		
透過損益按公允價值計量之財務資產公允價值虧損	(5,453)	(8,863)
轉撥自聯營公司投資之收益淨額	12,366	—
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(253)	(87)
出售附屬公司收益	7,406	—
出售聯營公司收益	4,515	—
出售投資物業的(虧損)/收益	(10,000)	2,056
出售無形資產的虧損	(13)	—
撥回訴訟撥備	—	11,611
其他	4,336	(739)
	12,904	3,978

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
(b) 減值虧損/財務及合約資產之(減值虧損撥回)淨額		
以下各項(確認)/減值		
—貿易應收款項	(12,342)	(17,407)
—其他應收款項	(91,615)	54,807
—合約資產	1,606	10,698
	(102,351)	48,098



10 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 人民幣千元	2025年 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

10 除所得稅前(虧損)/利潤(續)

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
(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 人民幣千元	2025年 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)



11 所得稅(抵免)／開支

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
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
	33,663	87,567
遞延所得稅	(50,850)	(17,437)
	(17,187)	70,130

- (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。

12 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 人民幣千元	2025年 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	—
	31,830	—

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）。

13 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。



14 物業、廠房及設備

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	578,658	578,776
自持有待售竣工物業轉撥	38,785	—
轉撥至持有待售竣工物業	—	(392)
添置	9,968	19,934
出售	(795)	(87)
出售附屬公司	(80)	—
折舊	(24,386)	(35,326)
期末	602,150	562,905

15 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	7,372,578	7,641,402

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。

15 投資物業(續)

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。

在估計財產的公允價值時，財產的最高和最佳用途就是其目前的用途。

截至2026年及2025年6月30日止六個月，公允價值層級(定義見附註6)的第1級與第2級之間並無轉移，第3級亦無轉入或轉出。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允價值層級之間的轉移。

公允價值層級第3級下公允價值計量中使用的估值技術及輸入數據

位於中國的投資物業於2026年6月30日及2025年12月31日的公允價值乃採用(i)直接比較法；及／或(ii)收入法釐定。

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

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

公允價值計量與市場價格、市場月租率及物業單位價格呈正比，與租期收益率及復歸收益率呈反比。

本集團在釐定公允價值層級第三級的公允價值時，並無更改任何估值技術。



16 於聯營公司之投資

未經審核
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	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)	–
期末	765,027	843,089

17 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	429,421	460,375

18 開發中物業

所有開發中物業均在正常的業務經營週期內，包含在流動資產。

所有開發中物業均位於中國，並按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

19 持有待售竣工物業

所有持有待售竣工物業均在正常的業務經營週期內，包含在流動資產。

所有持有待售竣工物業均位於中國，並按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

20 存貨

	於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	80,672	79,916
	87,462	84,823
減：按可變現淨值撇減	(2,240)	(2,240)
	85,222	82,583



21 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)及附註31(c))	1,608,326	1,784,755
應收票據	12,323	13,815
借予關聯方貸款(附註31(c))	804,992	799,811
應計應收利息(附註31(c))	164,942	164,942
借予第三方的貸款及應計應收利息(ii)	554,307	575,382
應收按金(iii)	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
	3,810,179	3,935,835
非即期部分		
其他應收款項	39,722	56,379
	39,722	56,379
減：虧損撥備計提		
—貿易應收款項	(218,148)	(205,806)
—其他應收款項	(490,898)	(395,308)
	(709,046)	(601,114)
合計	3,140,855	3,391,100

21 貿易及其他應收款項及預付款項（續）

- (i) 貿易應收款項均自發票日期起計一年內到期。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所得款項有關。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。

本集團採用國際財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），該預期信貸虧損就所有貿易應收款項及合約資產採用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及合約資產已根據共享信貸風險特徵分類。預期信貸虧損亦包含宏觀經濟因素之前瞻性資料，如消費物價指數、採購經理指數和M2貨幣供應量的預期變動相應調整過往虧損率，該等因素均影響客戶結清應收款項之能力。本集團已識別不同組別客戶之相關因素，並因應該等因素基於預期變動調整歷史虧損率。就信貸風險大幅增加的應收貿易款項及合約資產而言，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。

對於其他應收款項（包括應收貸款），本集團亦根據國際財務報告準則第9號，採用預期信貸虧損模型進行減值評估。本集團將該等應收款項的虧損撥備計量為十二個月預期信貸虧損，除非自初始確認以來信貸風險顯著增加，在該情況下，本集團則確認全期預期信貸虧損。於釐定該等應收款項的預期信貸虧損時，本公司管理層參考其過往還款記錄、信貸評級或財務狀況及逾期狀況，以及無須付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料，並考慮債務人所屬行業，定期對應收款項的可收回性進行個別評估。除於2026年6月30日就該等應收款項確認的累計減值虧損約人民幣491百萬元（2025年12月31日：人民幣395百萬元）外，就剩餘結餘而言，管理層認為其信貸風險無需進一步計提信貸虧損撥備。

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中，用於財務及合約資產減值評估的輸入數據及假設的釐定基準，以及所採用的估計技術，與編製本集團2025年年報所遵循者相同。



21 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

- (ii) 於2026年6月30日，向第三方提供的貸款及應計應收利息人民幣554,307,000元(2025年12月31日：人民幣575,382,000元)屬非貿易性質，年利率為5%(2025年12月31日：5%)，並須按要求償還。
- (iii) 於2026年6月30日，應收按金人民幣108,866,000元(2025年12月31日：人民幣68,594,000元)主要為租金押金、投標按金及履約按金，該等款項屬非貿易性質、無擔保、免息，且可隨時要求償還。

22 受限制現金

	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)
— 建設預售物業監察賬戶	16,939	26,578
— 按揭存款	12,383	12,479
— 擔保函	6,619	6,621
— 其他	7,365	15,398
	43,306	61,076

23 現金及現金等價物

	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)
手頭現金	71	113
銀行現金	1,577,502	1,426,942
存放於關聯方旗下金融機構的其他現金(附註31(c))	72,021	129,012
現金及現金等價物	1,649,594	1,556,067

24 合約資產及合約負債

合約資產及合約負債之詳情如下：

	於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)
與建造服務相關的流動合約資產	373,377	400,701
與物業銷售相關的流動合約資產	13,770	10,404
減：虧損撥備	(13,985)	(15,591)
合約資產總額	373,162	395,514
與出售物業相關的合約負債	279,622	249,006
與能源服務相關的合約負債	63,463	50,911
合約負債總額	343,085	299,917

- (i) 合約資產主要指本集團於報告日期就銷售及建造合約所擁有的有條件權利，即在履行相關履約義務後可獲得對價，而該等合約尚未開立發票。當該等權利轉為無條件時，合約資產將轉撥至貿易應收賬款；此轉撥通常發生於達成與客戶約定的特定里程碑，且該等里程碑已獲客戶接納之時。

本集團將合約資產歸類為流動資產，因為本集團預期將於其正常的業務經營週期內變現該等資產。

- (ii) 本集團根據合約所確定的結算時間收取客戶付款。付款通常於合約責任獲履行之前收取，主要來自物業銷售。

管理層預期於2026年6月30日，有關物業及能源服務銷售分配至未履行合約的交易價格為人民幣343,085,000元（2025年12月31日：人民幣299,917,000元），將於未來兩個財政年度內確認為收入。

於2026年6月30日，合約負債大幅增加，主因是本期間內與預售物業相關的客戶總收款增加，以及能源供應業務所產生的臨時收款增加所致。



25 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(附註31(c))	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
	1,437,347	1,836,534

26 公司債券

未經審核 6月30日止六個月		
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
期初	—	—
期內發行債券的所得款項淨額	500,000	—
期末	500,000	—
指： 即期部分	500,000	—

於2026年6月2日，本集團發行了一批年期為270日面值人民幣500,000,000元公司債券，按2.6%年利率計息。本集團收取的實際所得款項為約人民幣500,000,000元。此等債券以人民幣計值並按面值發行。利息乃可派付而本金則將於債券到期時償還。此等債券的年度實際利率為2.60%。

於2026年6月30日，此等債券應付利息的金額為約人民幣975,000元因不具重大性而未予確認。由於貼現構成的影響並非重大，因此公司債券的公允價值與其賬面值相約。

公允價值乃基於將現金流量按借款率2.6%作貼現計算及屬於公允價值層級的第二級內。



27 銀行及其他借款

	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		
有抵押		
— 銀行及其他借款	557,973	794,536
— 非即期銀行及其他借款即期部分	1,043,936	806,916
	1,601,909	1,601,452
無抵押		
— 銀行及其他借款	1,002,949	1,486,667
— 非即期銀行及其他借款即期部分	597,505	533,110
	1,600,454	2,019,777
	3,202,363	3,621,229
非即期		
有抵押		
— 銀行及其他借款	3,819,500	3,410,957
減：非即期銀行及其他借款即期部分	(1,043,936)	(806,916)
	2,775,564	2,604,041
無抵押		
— 銀行及其他借款	1,976,981	1,774,377
減：非即期銀行及其他借款即期部分	(597,505)	(533,110)
	1,379,476	1,241,267
	4,155,040	3,845,308

27 銀行及其他借款(續)

- (i) 截至2026年6月30日止六個月及截至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31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。

於截至2026年6月30日止六個月，人民幣152,757,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣406,086,000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2026年6月30日，賬面值為人民幣167,558,000元(2025年12月31日：人民幣348,985,000元)的供應商融資安排項下負債呈列為無抵押銀行及其他借款。相關供應商已收到融資提供者的付款。

於報告期末，本集團的借款及供應商融資安排項下負債償還情況如下：

	銀行及其他借款		供應商融資安排項下的負債	
	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內或按要求	3,034,805	3,272,244	167,558	348,985
1年後但2年內	1,423,975	1,894,769	—	—
2年後但5年內	1,503,069	921,760	—	—
5年後	1,227,996	1,028,779	—	—
	7,189,845	7,117,552	167,558	348,985

- (ii) 於2026年6月30日，銀行及其他借款按2.51%至4.73%的年利率計息(2025年12月31日：2.7%至4.83%)。



27 銀行及其他借款(續)

(iii) 銀行貸款由具有以下賬面值的下列資產作擔保：

	於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)
開發中物業	1,230,809	974,736
投資物業	4,173,101	3,914,390
持有待售竣工物業	799,872	1,068,038
物業、廠房及設備	297,663	277,056
	6,501,445	6,234,220

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3.7%(2025年12月31日：4.3%)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。

於2026年6月30日及2025年12月31日，概無違反有關已提取融資的契諾。

28 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	7,408,560	608,879	(121,056)	7,512,324	617,407	(124,632)



28 股本及庫存股(續)

- (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。

29 資本承擔

	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)
已訂約但未撥備 — 物業開發開支	2,330,109	2,313,359

30 或然負債

本集團為若干銀行就本集團物業買家訂立的按揭貸款授出的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團有責任償還未償還按揭貸款，連同拖欠買家結欠銀行的任何應計利息及罰款。本集團的擔保期自授出有關按揭貸款當日起至買家獲得個別房產證及買家結清按揭貸款之日（以較早者為準）止。

於報告期末，本集團就授予本集團物業買家的按揭融資而給予銀行的最高擔保金額如下：

	於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)
就授予本集團物業買家的按揭融資向銀行提供的擔保	1,137,239	1,224,453

董事認為，本集團不可能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。



31 關聯方交易

(a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員指擔任有權力及直接或間接規劃、指導及控制本集團活動的職位的人士，包括董事。

主要管理人員的薪酬如下：

未經審核 截至6月30日止六個月		
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利	8,415	4,594
退休計劃供款	196	272
	8,611	4,866

上述支付予主要管理人員的薪酬載於「員工成本」(附註10(b))。

31 關聯方交易（續）

(b) 與關聯方的交易

除於其他附註所披露者外，下文為本集團與其關聯方於期內進行的重大交易概要。

未經審核 截至6月30日止六個月		
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
(i) 合營企業		
設計及建造服務收入	5,933	6,026
管理層諮詢服務收入	2,887	2,020
向關聯方提供之貸款之利息收入	—	14,116
其他	—	187
(ii) 聯營公司		
設計及建造服務收入	5,023	16,472
管理層諮詢服務收入	—	178
產業園物業租賃收入	79	2,458
(iii) 主要股東		
存放於主要股東旗下金融機構的現金累計款項	225,016	2,367,244
於主要股東旗下的金融機構提取的現金累計款項	154,098	2,389,784
已付經營租賃	2,285	2,176
向主要股東旗下的金融機構借款	—	794,325
償還來自主要股東旗下金融機構的借款	792,200	633,742
存款利息收入	54	77
利息開支	12,048	13,626
設計及建造服務收入	—	1,442
產業園物業租賃收入	482	953
購買設計與建造服務	1,699	—
其他	180	89

以上銷售建築材料的價格及服務費乃根據相關協議的條款而釐定。



31 關聯方交易（續）

(c) 與關聯方的結餘

	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)
(i) 合營企業		
向關聯方貸款－流動部分(i)	804,992	799,811
應計應收利息－流動部分(i)	164,942	164,942
管理層諮詢服務應收款項	1,701	1,701
設計及建造服務應收款項	2,258	2,040
(ii) 聯營公司		
關聯方墊款(ii)	31,062	31,097
設計及建造服務應收款項	7,970	9,344
產業園物業租賃應收款項	—	2,419
(iii) 主要股東		
借款(iii)	380,000	1,119,782
存放於主要股東旗下金融機構的現金	72,021	129,012
租賃負債	7,355	9,499
關聯方墊款(ii)	159	718
物業管理服務應付款項	—	2,196

- (i) 除向關聯方提供的人民幣424,212,000元貸款為無擔保貸款外，其餘向關聯方提供的貸款（包含本金及利息人民幣545,722,000元）均以該關聯方的股權作為擔保。向關聯方提供的貸款並須自報告期末起1年（2025年12月31日：1至2年）內償還。截至2026年6月30日止六個月的貸款平均利率為7.0%（截至2025年6月30日止六個月：7.0%）。
- (ii) 關聯方墊款為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。
- (iii) 來自主要股東的借款，則以本集團之投資物業、物業、廠房及設備，以及待售已竣工物業作抵押，賬面值分別為人民幣448,438,000元、人民幣161,912,000元及人民幣7,278,000元，按年利率4.0%至4.2%（2025年12月31日：4.0%至4.2%）計息及須按要求償還。

「AAA Finance」	指	AAA Finance and Investment Holdings Limited，於2013年7月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司主要股東之一黃立平先生全資擁有
「聯繫人」或「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	本公司的審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島(the British Virgin Islands)
「中國電子」	指	中國電子信息產業集團有限公司，一間根據中國法律成立之國有企業，並為中電國際信息服務之最終控股股東
「中電節能」	指	武漢中電節能有限公司，於2010年7月26日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有87.88%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司
「中電國際信息服務」	指	中國中電國際信息服務有限公司，於1985年5月24日在中國註冊成立的有限責任公司，為中國電子有限公司(由中國電子擁有81.66%權益)擁有100%權益的附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」、「我們」或「中電光谷」	指	中電光谷聯合控股有限公司，於2013年7月15日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立的獲豁免有限公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖北省科技」	指	湖北省科技投資集團有限公司，於2005年7月28日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的主要股東



「Lidao BVI」	指	Lidao Investment Limited，於2013年7月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司主要股東之一黃立平先生全資擁有
「零度資本」	指	武漢零度資本投資管理有限公司，於2015年5月22日在中國註冊成立的有限責任公司，為武漢光谷聯合擁有45%權益的附屬公司及本公司的間接附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「提名委員會」	指	本公司的提名委員會
「光谷聯合」	指	光谷聯合控股有限公司，前稱聯合置業(武漢)有限公司，於1993年7月23日在中國註冊成立的有限責任公司，為中電光谷聯合有限公司的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「薪酬委員會」	指	本公司的薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「報告期」	指	2026年1月1日至2026年6月30日止六個月期間
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	我們不時的股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「科投香港」	指	湖北省科技投資集團(香港)有限公司，於2013年7月11日在香港註冊成立的有限公司，為本公司主要股東
「武漢光谷聯合」	指	武漢光谷聯合集團有限公司，前稱武漢光谷聯合股份有限公司，於2000年7月24日在中國註冊成立的有限責任公司，為光谷聯合控股的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司

於本報告內，於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名如有任何歧義，概以中文名稱為準。中文或另一語言的公司名稱的英文譯名(註有「*」號標記)僅供識別之用。