

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分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。



產業資源共享平台

**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2025年12月31日止年度的全年業績公告

### 2025年業績摘要

- 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36.0百萬元(約相等於人民幣31.7百萬元)。

中電光谷聯合控股有限公司(「本公司」或「公司」)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「中電光谷」)截至2025年12月31日止年度(「報告期」)的經審核合併財務業績及與2024年經審核合併財務業績比較數字如下。

## 本集團之合併財務業績

### 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	3	3,919,525	3,588,531
銷售及提供服務成本	6	(2,886,929)	(2,491,420)
<b>毛利</b>		<b>1,032,596</b>	1,097,111
其他收入	4	189,857	108,161
其他收益／(虧損)－淨額	5(a)	63,292	(4,791)
銷售及分銷開支	6	(118,997)	(144,820)
行政開支	6	(364,805)	(378,142)
財務及合約資產之減值虧損淨額	5(b)	(69,206)	(153,021)
投資物業公允價值(虧損)／收益	12	(99,672)	4,520
<b>經營利潤</b>		<b>633,065</b>	529,018
財務收入	7	34,397	60,307
財務成本	7	(341,748)	(350,620)
財務成本淨額		(307,351)	(290,313)
分佔聯營公司(虧損)／利潤	8	(36,133)	36,142
分佔合營企業虧損		(49,816)	(35,261)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>239,765</b>	239,586
所得稅開支	9	(165,678)	(133,255)
<b>年度利潤</b>		<b>74,087</b>	106,331
<b>以下應佔年度利潤：</b>			
－本公司擁有人		32,594	95,748
－非控股權益		41,493	10,583
<b>年度利潤</b>		<b>74,087</b>	106,331
<b>本公司普通權益持有人應佔每股盈利：</b>			
基本及攤薄(人民幣分)	10	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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		578,658	578,776
使用權資產	11	60,802	69,543
投資物業	12	7,517,738	7,448,361
無形資產		65,152	55,842
於聯營公司之投資	8	718,345	853,810
於合營企業之投資		452,967	471,972
透過損益按公允價值計量之財務資產		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	16	56,379	228,291
遞延所得稅資產		159,959	131,609
		<u>10,558,427</u>	<u>10,701,911</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	13	2,400,126	1,948,162
持有待售竣工物業	14	3,749,538	4,844,562
存貨	15	82,583	71,194
貿易及其他應收款項及預付款項	16	3,334,721	3,355,563
預付所得稅		10,663	135,795
合約資產		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		61,076	217,883
現金及現金等價物		1,556,067	1,619,595
		<u>11,615,048</u>	<u>12,640,016</u>
<b>總資產</b>		<u>22,173,475</u>	<u>23,341,927</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債		299,917	456,197
貿易及其他應付款項	17	2,636,487	3,681,603
銀行及其他借款	18	3,621,229	4,853,445
租賃負債	11	77,965	81,600
即期所得稅負債		662,538	758,559
遞延收益之流動部分		41,785	54,431
		<u>7,339,921</u>	<u>9,885,835</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,275,127</u>	<u>2,754,181</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>14,833,554</u>	<u>13,456,092</u>

		於12月31日	
	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	18	3,845,308	2,644,556
租賃負債	11	1,111,461	955,045
遞延所得稅負債		494,288	494,891
遞延收益之非流動部分		376,069	489,875
		<u>5,827,126</u>	<u>4,584,367</u>
<b>總負債</b>		<u>13,167,047</u>	<u>14,470,202</u>
<b>資產淨值</b>		<u>9,006,428</u>	<u>8,871,725</u>
<b>權益</b>			
股本	19	608,879	617,407
庫存股	19	(121,056)	(121,056)
儲備		2,902,249	2,695,403
保留盈利		4,687,359	4,795,238
		<u>8,077,431</u>	<u>7,986,992</u>
本公司擁有人應佔權益總額		<u>8,077,431</u>	<u>7,986,992</u>
非控股權益		928,997	884,733
		<u>9,006,428</u>	<u>8,871,725</u>
<b>總權益</b>		<u>9,006,428</u>	<u>8,871,725</u>
<b>總權益及非流動負債</b>		<u>14,833,554</u>	<u>13,456,092</u>

上述合併財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

# 合併財務報表附註

## 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。

## 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 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力的合約 <sup>1</sup>
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) <sup>1</sup>
國際財務報告準則第18號及 其他國際財務報告準則後續修訂本	財務報表之呈列及披露 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第19號及 後續修訂本	不具公共問責性的附屬公司：披露 <sup>2</sup>
國際會計準則第21號修訂本	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2026年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>2</sup> 於2027年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>3</sup> 於將釐定日期或之後開始的會計期間生效

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

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、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、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。

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	<u>2,136,617</u>	<u>1,782,908</u>	–	<u>3,919,525</u>
銷售成本	<u>(1,642,307)</u>	<u>(1,244,622)</u>	–	<u>(2,886,929)</u>
毛利	<u>494,310</u>	<u>538,286</u>	–	<u>1,032,596</u>
分部業績	<u>302,923</u>	<u>474,372</u>	<u>21,702</u>	<u>798,997</u>
	其他分部資料			
	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
折舊及攤銷	<u>(38,808)</u>	<u>(25,652)</u>	<u>(1,800)</u>	<u>(66,260)</u>
財務及合約資產之減值虧損淨額	<u>(38,961)</u>	<u>(30,245)</u>	–	<u>(69,206)</u>
已售物業成本	–	<u>(1,212,598)</u>	–	<u>(1,212,598)</u>
僱員福利開支(附註6)	<u>(615,454)</u>	<u>(196,692)</u>	–	<u>(812,146)</u>
產業園營運的其他營運成本	<u>(671,348)</u>	–	–	<u>(671,348)</u>
建造服務成本	<u>(473,228)</u>	–	–	<u>(473,228)</u>
撇減持有待售竣工物業	–	<u>(3,446)</u>	–	<u>(3,446)</u>
撇減存貨	<u>(2,240)</u>	–	–	<u>(2,240)</u>

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	<u>2,215,804</u>	<u>1,372,727</u>	<u>–</u>	<u>3,588,531</u>
銷售成本	<u>(1,704,427)</u>	<u>(786,993)</u>	<u>–</u>	<u>(2,491,420)</u>
毛利	<u>511,377</u>	<u>585,734</u>	<u>–</u>	<u>1,097,111</u>
分部業績	<u>197,184</u>	<u>403,830</u>	<u>13,773</u>	<u>614,787</u>
	其他分部資料			
	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
折舊及攤銷	<u>(60,863)</u>	<u>(27,477)</u>	<u>(1,949)</u>	<u>(90,289)</u>
財務及合約資產之減值虧損淨額	<u>(72,764)</u>	<u>(80,257)</u>	<u>–</u>	<u>(153,021)</u>
已售物業成本	<u>–</u>	<u>(716,522)</u>	<u>–</u>	<u>(716,522)</u>
僱員福利開支(附註6)	<u>(697,298)</u>	<u>(184,303)</u>	<u>–</u>	<u>(881,601)</u>
產業園營運的其他營運成本	<u>(593,724)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(593,724)</u>
建造服務成本	<u>(560,157)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(560,157)</u>
撇減持有待售竣工物業	<u>–</u>	<u>(15,226)</u>	<u>–</u>	<u>(15,226)</u>

(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	<u>74,087</u>	<u>106,331</u>

(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
<b>園區運營服務</b>		
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
	<u>2,136,617</u>	<u>2,215,804</u>
<b>園區開發服務</b>		
產業園區空間銷售	1,513,664	1,109,433
自持園區物業租賃	269,244	263,294
	<u>1,782,908</u>	<u>1,372,727</u>
總計	<u>3,919,525</u>	<u>3,588,531</u>

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(不包括金融工具及遞延所得稅資產)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。

#### 4 其他收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
政府補助	<u>189,857</u>	<u>108,161</u>
	<u><b>189,857</b></u>	<u><b>108,161</b></u>

#### 5 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	19,902	11,824
轉撥自聯營企業的投資的淨收益	40,900	–
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益淨額	(10,780)	53
附屬公司撤銷註冊／出售之虧損	(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
	<u><b>63,292</b></u>	<u><b>(4,791)</b></u>

- (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		
－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
	<u>(69,206)</u>	<u>(153,021)</u>

## 6 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	812,146	881,601
產業園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14)	3,446	15,226
撇減存貨	2,240	-
折舊	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	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
	<u>3,370,731</u>	<u>3,014,382</u>
銷售成本、銷售及分銷開支、行政開支總額		

## 7 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11)	(45,987)	(50,809)
匯兌收益淨額	9,048	1,977
財務成本	<u>(341,748)</u>	<u>(350,620)</u>
存款利息收入	7,558	11,973
分租利息收入(附註11)	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	<u>34,397</u>	<u>60,307</u>
財務成本淨額	<u>(307,351)</u>	<u>(290,313)</u>

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。

## 8 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	<u>718,345</u>	<u>853,810</u>

## 9 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
<b>即期稅項開支總額</b>	<b>194,266</b>	<b>201,716</b>
遞延稅項：		
—暫時性差異	(28,588)	(68,461)
<b>遞延稅項收益總額</b>	<b>(28,588)</b>	<b>(68,461)</b>
<b>所得稅開支</b>	<b>165,678</b>	<b>133,255</b>

- (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​​港並無應課稅收入，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人民幣100萬元至人民幣300萬元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。
- (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。

## 10 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19)。

	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)	<u>7,316,735</u>	<u>7,359,797</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>0.45</u>	<u>1.30</u>

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。

## 11 租賃

### (i) 於合併財務狀況表確認的金額

合併財務狀況表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	<u>60,802</u>	<u>69,543</u>
租賃負債		
即期	77,965	81,600
非即期	<u>1,111,461</u>	<u>955,045</u>
	<u>1,189,426</u>	<u>1,036,645</u>

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	<u>(5,510)</u>	<u>(6,071)</u>
於12月31日	<u>60,802</u>	<u>69,543</u>

## (ii) 於損益確認的金額

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	5,510	6,071
利息開支(計入財務成本)(附註7)	(45,987)	(50,809)
利息收入(計入財務收入)(附註7)	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，預期租賃資產不得用作借款的抵押品。

## 12 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	<u>7,517,738</u>	<u>7,448,361</u>

## 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

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18)。

投資物業包括多項向第三方出租的商業物業。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。

### 13 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。

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18)。

## 14 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)。

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18)。

## 15 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
	<u>84,823</u>	<u>71,194</u>
減：撇減至可變現淨值	<u>(2,240)</u>	<u>—</u>
	<u><u>82,583</u></u>	<u><u>71,194</u></u>

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	<u>2,240</u>	<u>-</u>
於12月31日	<u><u>2,240</u></u>	<u><u>-</u></u>

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。

## 16 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
<b>即期部分</b>		
貿易應收款項	1,784,755	1,480,858
借予第三方的貸款及應計應收利息	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	68,594	149,689
借予關聯方貸款	799,811	719,482
應計應收利息	164,942	142,029
其他	<u>195,657</u>	<u>242,041</u>
	<b>3,935,835</b>	<b>3,882,272</b>
<b>非即期部分</b>		
其他應收款	56,379	229,666
借予關聯方貸款	<u>-</u>	<u>136</u>
	<b>56,379</b>	<b>229,802</b>
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	<u>(395,308)</u>	<u>(386,273)</u>
	<b>(601,114)</b>	<b>(528,220)</b>
總計	<u><u>3,391,100</u></u>	<u><u>3,583,854</u></u>

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
	<u>1,784,755</u>	<u>1,480,858</u>

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。

## 17 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	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
	<u>2,636,487</u>	<u>3,681,603</u>
總計		

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
	<u>1,836,534</u>	<u>2,527,516</u>

## 18 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
<b>即期</b>		
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
	<u>1,601,452</u>	<u>2,003,514</u>
無抵押		
— 銀行及其他借款	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
	<u>2,019,777</u>	<u>2,849,931</u>
	<u>3,621,229</u>	<u>4,853,445</u>
<b>非即期</b>		
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)
	<u>2,604,041</u>	<u>2,330,047</u>
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)
	<u>1,241,267</u>	<u>314,509</u>
	<u>3,845,308</u>	<u>2,644,556</u>

(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該供應商的貿易應付款項相比並無變動，惟以下情況除外：

- 到期日從原定到期日延長後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	<b>3,272,244</b>	4,496,834	<b>348,985</b>	356,611
1年後但2年內	<b>1,894,769</b>	1,087,343	-	-
2年後但5年內	<b>921,760</b>	884,018	-	-
5年後	<b>1,028,779</b>	673,195	-	-
	<b><u>7,117,552</u></b>	<b><u>7,141,390</u></b>	<b><u>348,985</u></b>	<b><u>356,611</u></b>

(ii) 截至2025年12月31日止年度，銀行及其他借款按2.70%至4.83%的年利率計息(2024年：2.5%至6.21%)。

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	<b>277,056</b>	37,426
投資物業(附註12)	<b>3,914,390</b>	2,517,241
開發中物業(附註13)	<b>974,736</b>	1,585,024
持有待售竣工物業(附註14)	<b>1,068,038</b>	2,008,044
	<b><u>6,234,220</u></b>	<b><u>6,147,735</u></b>

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。

本集團的銀行信貸均受與本集團若干財比率相關的契約所限，此為金融機構借貸安排的慣例。倘本集團違反該等契約，已動用的信貸將須按要求償還。本集團定期監察本集團遵守該等契約的情況。

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。

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。

## 19 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	<u>7,408,560</u>	<u>608,879</u>	<u>(121,056)</u>	<u>7,512,324</u>	<u>617,407</u>	<u>(121,056)</u>

- (a) 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。

- (b) 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。

本公司庫存股的變動分析如下：

	就以下用途而購回之股份		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	<u>152,998</u>	<u>—</u>	<u>152,998</u>
截至2025年12月31日止年度			
期初股份數目	<b>152,998</b>	—	<b>152,998</b>
已購回	—	<b>103,764</b>	<b>103,764</b>
註銷股份	—	<b>(103,764)</b>	<b>(103,764)</b>
期末股份數目	<u><b>152,998</b></u>	<u>—</u>	<u><b>152,998</b></u>

## 20 股息

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>普通股</b>		
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)	<u>—</u>	<u>171,334</u>

報告期間完結後，董事擬宣派本公司每股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，董事並無建議派付任何股息。

## 21 報告期後事件

除上文附註20所述者外，概無任何報告期後重大事件須根據國際財務報告準則會計準則調整或披露。

## 管理層討論與分析

### 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。一是紮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，紮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化面積達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)。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 收入 (人民幣千元)	估總額%	2024年 收入 (人民幣千元)	估總額%
<b>園區運營服務</b>	<b>2,136,617</b>	<b>55%</b>	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%
<b>園區開發服務</b>	<b>1,782,908</b>	<b>45%</b>	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%
<b>總計</b>	<b>3,919,525</b>	<b>100%</b>	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，憑借系統規劃、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、從繳費到签合同、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中電光谷發展有限公司(「**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。

## **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。

## **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。

## 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)	佔總額%	2024年 收入 (人民幣千元)	佔總額%
<b>園區運營服務</b>	<b>2,136,617</b>	<b>55%</b>	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%
<b>園區開發服務</b>	<b>1,782,908</b>	<b>45%</b>	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%
<b>總計</b>	<b>3,919,525</b>	<b>100%</b>	<b>3,588,531</b>	<b>100%</b>

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，物業租賃服務收入人民幣112.3百萬元，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，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

由於上述原因，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18。

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19。

## 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公告日期，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，而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。

## 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	<u>103,764,000</u>	<u>0.265</u>	<u>0.195</u>	<u>25,636,824</u>

除上文所披露者外，於截至2025年12月31日止年度，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，本公司並無任何庫存股份（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的本公司股份的詳情，請參考下文「股份獎勵計劃」一節。

## 股份獎勵計劃

本公司於2016年12月22日採納一項股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。

股份獎勵計劃旨在(i)肯定若干董事、高級行政人員及／或僱員作出的貢獻及作出激勵，以挽留彼等繼續經營及發展本集團；及(ii)吸引合適人員進一步發展本集團。

董事已於2021年12月14日決議將股份獎勵計劃續期五年，續期至2026年12月21日屆滿。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股本公司股份。截至2025年12月31日，概無授出該152,998,000股股份。有關股份獎勵計劃的詳情載列於本公司日期為2016年12月22日及2021年12月14日的公告。

## 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。本公司旨在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。

本公司採納了香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載於截至2025年12月31日止年度生效的企業管治守則（「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。於報告期內，本公司一直遵守企業管治守則的原則及守則條文。

## 證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

經向全體董事作出特別查詢後，本公司確認所有董事於報告期內均一直遵守標準守則所要求的標準。

## 董事資料變更

自2025年1月1日至本公告之日，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。

## 大信國際(香港)會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團的核數師，大信國際(香港)會計師事務所有限公司已就本集團截至2025年12月31日止年度的初步業績公告中有關本集團截至2025年12月31日止年度的合併財務狀況表、合併損益、合併全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審計合併財務報表所列載數額符合一致。大信國際(香港)會計師事務所有限公司就此執行的工作不構成鑒證業務，因此大信國際(香港)會計師事務所有限公司並未對本公告發出任何意見或鑒證結論。

## 審核委員會審核全年業績

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)已經成立，並遵照企業管治守則訂立職權範圍。審核委員會由三名成員組成，包括邱洪生先生(獨立非執行董事)、齊民先生(獨立非執行董事)及彭衛東先生(獨立非執行董事)。審核委員會已與管理層審閱本集團採納的會計準則及政策以及截至2025年12月31日止年度之審核年度業績。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「**股東週年大會**」)預期將於2026年6月11日舉行。召開股東週年大會之通告將會適時刊登。

## 末期股息

董事會建議派發就截至2025年12月31日止年度末期股息，按每股0.49港仙(折合約人民幣0.43分)合共約36.0百萬港元(折合約人民幣31.7百萬元)基於本公告日期的7,408,560,000股已發行股份)，分派予於2026年6月26日(星期五)名列本公司股東名冊的股東，並需於股東週年大會上獲股東批准。建議派發末期股息預期於2026年10月30日或之前分派予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席應屆股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2026年6月8日至2026年6月11日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東須於2026年6月5日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

為確定股東獲分派末期股息的資格，本公司將於2026年6月23日至2026年6月26日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格獲分派將於股東週年大會上決議及進行投票的末期股息，股東須於2026年6月22日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 刊發年度業績及2025年年報

本公告將刊發於本公司網站(<http://www.ceovu.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。2025年年報將於適當時候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  
劉波  
董事長

中華人民共和國香港  
2026年3月24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)、張傑先生、胡斌先生、曾玉梅女士及臧塞軍先生；獨立非執行董事齊民先生、邱洪生先生及彭衛東先生；以及執行董事黃立平先生(總裁)。

就本公告而言，除另有指明者外，已採用1港元兌人民幣0.88元之匯率(如適用)，僅作說明用途，其並不表示任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。