
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中國電子集團控股有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司或光谷聯合控股有限公司之任何證券之邀請或要約。



CHINA ELECTRONICS CORPORATION HOLDINGS COMPANY LIMITED 中國電子集團控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立及於百慕達繼續經營之有限公司)

(股份代號：00085)

- (1) 有關出售中電科技100%股權之主要交易事項；
- (2) 有關認購新光谷聯合股份之
非常重大收購事項；及
- (3) 重選董事

本公司之財務顧問



大有融資有限公司
MESSIS CAPITAL LIMITED

本公司謹訂於2016年3月11日下午4時正假座香港灣仔謝菲道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座3號宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並不遲於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2016年2月19日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
附錄一 — 本集團之財務資料	I – 1
附錄二 — 光谷聯合集團之財務資料	II – 1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III – 1
附錄四 — 物業估值報告	IV – 1
附錄五 — 一般資料	V – 1
股東特別大會通告	SGM – 1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「英屬處女群島三A」	指	AAA Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為光谷聯合之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	持牌銀行在香港開門營業之日子（星期六、星期日及公眾假期除外）
「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，並為本公司之最終控股股東
「中電北海」	指	中國電子北海產業園發展有限公司，一間根據中國法律成立之公司，並為中電科技之全資附屬公司
「中電財務」	指	中國電子財務有限責任公司，一間根據中國法律成立之公司，並為中國電子直接擁有42%權益之附屬公司
「中電科技」	指	中國電子科技開發有限公司，一間根據中國法律成立之公司，並於最後實際可行日期為本公司之直接全資附屬公司
「中電科技集團」	指	中電科技及其附屬公司
「中電西安」	指	中國電子西安產業園發展有限公司，一間根據中國法律成立之公司，並為中電科技直接擁有73.91%權益之附屬公司
「中電控股認購事項」	指	本公司根據中電控股認購協議之條款認購中電控股認購股份

釋 義

「中電控股認購協議」	指	光谷聯合與本公司就中電控股認購事項所訂立日期為2015年12月14日之認購協議
「中電控股認購完成」	指	完成中電控股認購事項
「中電控股認購條件」	指	中電控股認購事項之先決條件
「中電控股認購股份」	指	本公司根據中電控股認購事項將予認購之1,491,469,917股新光谷聯合股份
「中電投資」	指	中國電子集團投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「存款抵押」	指	中電投資於2015年7月16日就中電科技於廈門銀行不時向其授出之貸款之責任及義務而以廈門銀行為受益人訂立之存款抵押
「本公司」	指	中國電子集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立及於百慕達繼續經營之有限公司
「完成」	指	股權轉讓完成、中電控股認購完成及配售完成之統稱
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價價格」	指	每股代價股份0.8港元
「代價股份」	指	光谷聯合將於股權轉讓完成時向本公司發行之1,058,530,083股新光谷聯合股份
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立物業估值師
「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	緊隨完成後之本集團

釋 義

「委託貸款合同」	指	中電財務與中電科技集團就委託貸款所訂立之委託貸款合同
「委託貸款」	指	本公司透過中電財務作為借款代理向中電科技集團提供於最後實際可行日期尚未償還本金合共人民幣589百萬元（相等於約713百萬港元）之委託貸款
「股權轉讓協議」	指	本公司、光谷聯合與香港三A就股權轉讓所訂立日期為2015年12月14日之股權轉讓協議
「股權轉讓」	指	本公司根據股權轉讓協議之條款轉讓中電科技之100%股權予香港三A
「股權轉讓完成」	指	完成股權轉讓
「股權轉讓條件」	指	股權轉讓之先決條件
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或該執行董事之任何代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港三A」	指	三A銀信投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為光谷聯合之全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華大電子」	指	北京中電華大電子設計有限責任公司，一間根據中國法律成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「華大半導體」	指	華大半導體有限公司，一間根據中國法律成立之公司，並為中國電子之全資附屬公司及本公司之控股股東

釋 義

「最後交易日」	指	2015年12月14日，即訂立股權轉讓協議及中電控股認購協議前光谷聯合股份於聯交所買賣的最後日期
「最後實際可行日期」	指	2016年2月12日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「大有融資」	指	大有融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，就股權轉讓及中電控股認購事項向本公司提供意見之財務顧問
「光谷聯合」	指	光谷聯合控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，及其股份於聯交所主板上市
「光谷聯合董事會」	指	光谷聯合董事會
「光谷聯合股東特別大會」	指	光谷聯合將予舉行之股東特別大會，以批准（其中包括）股權轉讓、中電控股認購事項、配售、特定授權及清洗豁免
「光谷聯合集團」	指	光谷聯合及其附屬公司
「光谷聯合獨立股東」	指	除參與（其中包括）股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押、授出特定授權、清洗豁免及中電科技集團及本集團所訂立之若干交易（於完成時，將構成光谷聯合之不獲豁免持續關連交易）；或於其中擁有利益之光谷聯合股東（及彼等各自之聯繫人及一致行動人士）以外之光谷聯合股東

釋 義

「光谷聯合股份」	指	光谷聯合股本中每股面值0.10港元的普通股
「中國」	指	中華人民共和國
「配售」	指	根據光谷聯合與配售代理中國光大證券(香港)有限公司於2015年12月14日訂立之配售協議之條款以悉數包銷基準按每股光谷聯合股份0.8港元配售1,450,000,000股新光谷聯合股份
「配售完成」	指	完成配售
「配售條件」	指	配售之先決條件
「配售股份」	指	光谷聯合根據配售將予發行之1,450,000,000股新光谷聯合股份
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會,以審議及酌情批准(i)股權轉讓協議及據此擬進行之交易;(ii)中電控股認購協議及據此擬進行之交易;及(iii)重選董事
「股份抵押」	指	英屬處女群島三A將於股權轉讓完成時以中電投資為受益人訂立之股份抵押契據,據此,光谷聯合須就存款抵押及委託貸款向中電投資抵押香港三A之375,118股股份(佔香港三A之已發行股本之約31.51%)
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份

釋 義

「特定授權」	指	將於光谷聯合股東特別大會上向光谷聯合獨立股東尋求以供配發、發行或另行處理額外光谷聯合股份之特定授權，以應付於股權轉讓完成時配發及發行代價股份、於中電控股認購完成時配發及發行中電控股認購股份及於配售完成時配發及發行配售股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股中電控股認購股份0.8港元
「收購守則」	指	證監會所頒佈之公司收購及合併守則
「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1豁免因於股權轉讓完成時配發及發行代價股份及於中電控股認購完成時配發及發行中電控股認購股份而導致本公司於進行股權轉讓及中電控股認購事項的情況下將就本公司或其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有已發行光谷聯合股份及光谷聯合其他有關證券提出強制性全面要約之責任
「廈門銀行」	指	廈門國際銀行股份有限公司
「廈門貸款」	指	根據廈門銀行與中電科技所訂立日期為2015年1月1日及於2015年9月25日經補充之授信額度合同之貸款
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明外，人民幣乃使用匯率人民幣1.00元等於1.21港元換算為港元，反之亦然。有關匯率（倘適用）僅用作說明用途，且並不構成代表任何金額曾經、可能已經或將會按該匯率或任何其他匯率匯兌，或根本不能匯兌。

釋 義

為方便參考，本通函以中英文列明在中國成立之公司及實體之名稱，而該等公司及實體之英文名稱乃相關正式中文名稱之翻譯或慣用之英文名稱。英文名稱與相關中文名稱如有任何歧義，概以中文名稱為準。



CHINA ELECTRONICS CORPORATION HOLDINGS COMPANY LIMITED
中國電子集團控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立及於百慕達繼續經營之有限公司)

(股份代號：00085)

非執行董事：

董浩然 (主席)

姜軍成

執行董事：

馬玉川 (副主席)

劉紅洲 (董事總經理)

獨立非執行董事：

陳棋昌

邱洪生

鄒燦林

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

34樓3403室

敬啟者：

- (1) 有關出售中電科技100%股權之主要交易事項；
- (2) 有關認購新光谷聯合股份之
非常重大收購事項；及
- (3) 重選董事

緒言

謹此提述(a)本公司於2015年10月16日、2015年11月13日、2015年11月23日及2015年12月14日刊發之公告，內容有關(其中包括)就股權轉讓訂立股權轉讓協議及就中電控股認購事項訂立中電控股認購協議；及(b)本公司於2016年1月19日刊發之公告，內容有關董事變更。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)股權轉讓及中電控股認購事項之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)光谷聯合集團之財務資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)物業估值報告；(vi)重選董事之詳情；及(vii)股東特別大會通告。

股權轉讓協議

於2015年12月14日（交易時段後），本公司（作為賣方）與光谷聯合及光谷聯合之間接全資附屬公司香港三A（作為買方）訂立股權轉讓協議。下文載列股權轉讓協議之主要條款：

日期： 2015年12月14日（交易時段後）

賣方： 本公司

買方： 光谷聯合及香港三A

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，光谷聯合、香港三A及彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士，並與彼等概無關連之第三方。

將予轉讓之資產

根據股權轉讓協議，本公司有條件地同意出售，以及光谷聯合及香港三A有條件地同意收購中電科技之100%股權。有關中電科技集團之詳情載於下文「中電科技集團之資料」一節。

於最後實際可行日期，中電科技為本公司之全資附屬公司。於股權轉讓完成後，中電科技將不再為本公司之附屬公司，並將成為光谷聯合之間接全資附屬公司。

股權轉讓之代價

根據股權轉讓協議，股權轉讓之代價為人民幣699,854,600元（相等於約846百萬港元），其將按代價價格每股代價股份0.8港元透過配發及發行代價股份（入賬列作繳足）之方式償付。

董事會函件

代價股份佔(i)光谷聯合於最後實際可行日期之已發行股本4,000,000,000股光谷聯合股份約26.5%；及(ii)光谷聯合經配發及發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份擴大，及假設於完成前將不會進一步發行或購回光谷聯合股份，之已發行股本約13.2%。

代價股份將根據獲光谷聯合獨立股東於光谷聯合股東特別大會上批准之特定授權發行。光谷聯合將向聯交所上市委員會申請代價股份上市及批准買賣。

釐定代價之基準

股權轉讓之代價乃由本公司及光谷聯合按一般商業條款經公平磋商，並經參考(i)中電科技集團於2015年6月30日之未經審核綜合資產淨值；(ii)用以訂立股權轉讓協議之戴德梁行對中電科技集團所持相關物業權益進行之估值；(iii)中電科技集團目前之營運情況；及(iv)中電科技集團之業務前景後釐定。

董事認為，股權轉讓之代價及股權轉讓協議之條款均屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

存款抵押、委託貸款及股份抵押

於2015年7月16日，本公司之間接全資附屬公司中電投資已訂立存款抵押，據此，中電投資已就授予中電科技之計息貸款（金額最多為人民幣10億元（相等於約12億港元）），以銀行存款之方式以廈門銀行為受益人提供抵押。於最後實際可行日期，中電科技應付廈門銀行之尚未償還款項為人民幣338百萬元（相等於約409百萬港元）。

於最後實際可行日期，本公司透過中電財務作為借款代理向中電科技集團提供本金總額為人民幣589百萬元（相等於約713百萬港元）之委託貸款。委託貸款按年利率7%計息，並須由中電科技集團於2016年10月、11月及12月償還。

於最後實際可行日期，廈門銀行根據存款抵押給予中電科技之貸款及授予中電科技集團之委託貸款之本金總額為人民幣927百萬元（相等於約1,122百萬港元）。於股權轉讓完成後，此等財務資助之尚未償還總金額將不會超過人民幣12億元（相等於約15億港元）。

董事會函件

於股權轉讓完成後，中電科技將成為光谷聯合之間接全資附屬公司，而本公司將不再直接持有中電科技之任何股權。根據股權轉讓協議，本集團將繼續以存款抵押及委託貸款形式向中電科技集團提供有關財務資助，期限為股權轉讓完成後1年或2016年12月31日（以較早者為準），最高總金額為人民幣12億元（相等於約15億港元）。存款抵押及委託貸款之安排之所有條款將維持不變。因此，根據上市規則第14章，維持存款抵押及提供委託貸款將構成由本集團向中電科技集團提供財務資助。

考慮到本集團於股權轉讓完成後將繼續以中電科技集團為受益人提供存款抵押及委託貸款，光谷聯合集團將(i)自股權轉讓完成日期起，就中電科技集團根據存款抵押從廈門銀行及委託貸款提取之貸款之尚未償還款項支付利息予本集團，而光谷聯合集團應付廈門銀行及本集團之總利息將相等於就該等貸款之尚未償還款項按年利率7%計算的金額；及(ii)促使光谷聯合之全資附屬公司英屬處女群島三A訂立以中電投資為受益人的股份抵押，據此，英屬處女群島三A將向中電投資抵押香港三A之375,118股股份（佔香港三A於最後實際可行日期之已發行股本約31.51%）。年利率7%乃按本公司之內部借貸成本釐定。此外，在考慮已抵押香港三A股份之價值時，已經參考（其中包括）光谷聯合股份於緊接股權轉讓協議簽署日期前20個連續交易日於聯交所所報之平均收市價，並按40%折讓乘以於完成時之已發行光谷聯合股份數目（經配發及發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份擴大），再乘以於股份抵押項下之上述已抵押香港三A股本百分比，其將不少於人民幣12億元（相等於約15億港元）。股份抵押乃由本公司與光谷聯合經公平磋商後釐定。於最後實際可行日期，光谷聯合（乃為一間投資控股公司）透過英屬處女群島三A間接擁有所有香港三A股份，而香港三A則直接及間接持有光谷聯合集團之絕大部分業務及資產。儘管香港三A股份並無易於觀察之市值，鑒於光谷聯合集團之有關股權架構，董事會認為，在考慮香港三A股份的價值時，光谷聯合股份的價值乃屬合適計量，就提供予中電科技集團之財務資助而言，本公司之利益已獲得充分保障。

董事會函件

經考慮(i)除非該等貸款獲悉數償還，否則不可撤銷股份抵押；(ii)廈門貸款及委託貸款均按年利率7%計息；(iii)維持存款抵押及委託貸款對中電科技集團維持其正常營運而言乃屬必要；及(iv)於股權轉讓完成後，本公司仍然透過其於光谷聯合之股權間接持有中電科技之股權，董事會認為，維持存款抵押及委託貸款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

股權轉讓完成之先決條件

股權轉讓完成須待達成下列股權轉讓條件後，方可作實：

- (a) 股權轉讓協議經本公司、光谷聯合及香港三A三方簽署並生效；
- (b) 本公司已自執行人員取得清洗豁免，且清洗豁免全部附帶的條件已獲達成；
- (c) 股東已於股東特別大會上通過決議案批准(i)股權轉讓及(ii)中電控股認購事項；
- (d) 股權轉讓在中國已完成其根據中國法律及法規必要的審批程序；
- (e) 中電科技就股權轉讓提交工商變更登記申請並獲得中國國家工商行政管理總局下之相關部門的受理通知；
- (f) 本公司就股權轉讓所需的第三方同意已經全部取得；
- (g) 本公司、中電科技集團、光谷聯合及光谷聯合集團均未涉及任何可能產生重大不利影響的重大訴訟、仲裁、被處罰或索賠事項，亦無涉及任何尚未了結或可能發生的重大訴訟、仲裁、被處罰或索賠事項；
- (h) 經本公司、光谷聯合及香港三A合理知悉，三方於股權轉讓完成日或之前未出現對股權轉讓協議的任何違約，履行及遵守一切與股權轉讓協議有關的義務、責任、承擔、聲明、保證及承諾；

董事會函件

- (i) 本公司就有關本公司及／或中電科技集團所作出的聲明及保證在所有方面於股權轉讓完成之時及之前均為真實、準確、完整、不具誤導成份及並無重大遺漏；
- (j) 自2015年6月30日起至股權轉讓完成，中電科技集團或光谷聯合集團（除光谷聯合於股權轉讓協議日期前已公告的情況外）並無任何重大不利變化；
- (k) 光谷聯合獨立股東已於光谷聯合股東特別大會上批准（其中包括）股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押、授出特定授權及中電科技集團及本集團所訂立之若干交易（於完成時，將構成光谷聯合之不獲豁免持續關連交易）；
- (l) 光谷聯合獨立股東已批准清洗豁免；
- (m) 光谷聯合獲得聯交所上市委員會批准代價股份、中電控股認購股份及配售股份上市及買賣；
- (n) 光谷聯合已就股份抵押及據此擬進行之交易作為收購守則規則25項下之特別交易取得執行人員的同意；
- (o) 光谷聯合就有關光谷聯合及／或光谷聯合集團所作出的聲明及保證在所有方面於股權轉讓協議完成之時及之前均為真實、準確、完整、不具誤導成份及並無重大遺漏；及
- (p) 所有中電控股認購條件及配售條件已獲達成或豁免（倘適用）。

本公司、光谷聯合及香港三A均無權豁免上文載列於(b)、(c)、(k)、(l)、(m)及(n)段之條件。於最後實際可行日期，本公司並無打算及並無獲悉光谷聯合或香港三A有任何意圖豁免任何股權轉讓條件。

董事會函件

倘股權轉讓條件於股權轉讓協議日期後六個月屆滿之時或之前（或訂約方可能書面協定的較後日期）未獲達成或豁免（上文(b)、(c)、(k)、(l)、(m)及(n)除外），股權轉讓協議將自動終止（惟具有於終止後存續效力的若干條文除外）。在此情況下，訂約方一概不得根據股權轉讓協議向其他訂約方作出任何屬任何性質的申索，惟關於終止前或根據具有於終止後存續效力的若干條文而產生的任何權利及責任者除外。

代價股份之地位

配發及發行之代價股份，將在各方面與於配發及發行代價股份當日之已發行光谷聯合股份享有同地位。經光谷聯合確認，由於股權轉讓、中電控股認購事項及配售，光谷聯合不會尋求任何新類別證券上市。

補償

倘有關損失乃因於股權轉讓完成前已存在之情況所引起，本公司將就光谷聯合或中電科技集團於股權轉讓完成後所蒙受之實際損失（包括但不限於開支、折舊及債務，惟一般商業風險所引起之損失除外）向光谷聯合提供補償。

股權轉讓完成

股權轉讓、中電控股認購事項及配售各自均屬互為條件。股權轉讓完成將於所有股權轉讓條件、中電控股認購條件及配售條件獲達成或豁免（倘適用）後第七個營業日（或訂約方可能協定的其他時間或日期）與中電控股認購完成及配售完成同步發生。

股權轉讓之財務影響

於股權轉讓完成後，中電科技將不再為本公司之全資附屬公司，並將成為光谷聯合之間接全資附屬公司。中電科技集團之業績及資產及負債將不再合併入本集團之綜合財務報表內。此外，中電科技集團（作為一方）與本公司最終控股股東中國電子及其聯繫人（作為另一方）現時進行之持續關連交易將不再為本公司之持續關連交易。

董事會函件

股權轉讓代價人民幣699,854,600元超出中電科技集團於2015年6月30日之未經審核綜合資產淨值人民幣522,648,600元（相等於632,404,806港元）。

經考慮股權轉讓代價之公允價值、中電科技集團於2015年6月30日之資產及負債之賬面淨值、相關交易成本及稅項後，並假設將由本公司收購光谷聯合股份的公允價值等同光谷聯合股份於2015年6月30日於聯交所所報之收市價，估計股權轉讓將錄得收益約1,003百萬港元。股權轉讓之實際收益將按中電科技集團於股權轉讓完成日期之綜合資產淨值計算，可能與估計收益有所不同並有待釐定。

本通函附錄三載列了經擴大集團之未經審核備考財務資料，說明股權轉讓對本集團之財務狀況、財務表現及現金流量之財務影響。

中電科技集團之資料

於2014年6月，本公司按代價人民幣600百萬元自中國電子收購中電科技。中電科技集團之主要業務活動為於中國從事為業內人士提供發展電子信息技術業務平台之產業園發展及管理。中電科技集團之主要電子信息技術產業園營運包括：

1. 海南生態軟件園（「海南生態軟件園」），該園區由中電科技之聯營公司海南生態軟件園投資發展有限公司全資擁有、發展及管理。海南生態軟件園位於海南，總規劃面積為3,000畝，已取得土地約1,790畝，剩餘約1,210畝土地將向政府申請購買。該園區之目標企業為從事軟件研究、軟件外判及資訊科技培訓，以及傳呼中心及網絡媒體之企業。
2. 中國電子西安產業園（「西安產業園」），該園區由中電科技之附屬公司中電西安全資擁有、發展及管理。西安產業園位於西安，佔地470畝，已取得土地202畝，剩餘的土地正在向政府申請購買。該園區之目標企業為從事雲服務、集成電路設計、軟件研發、信息服務、信息安全、電子商務等生產性及消費性信息服務業的企業。

董事會函件

3. 中國電子北海產業園（「北海產業園」），該園區由中電科技之附屬公司中電北海全資擁有、發展及管理。北海產業園位於廣西北海，該園區之目標企業為電腦及電腦儲存器製造商，以及從事軟件研究及服務和生產LCD顯示屏及A/D電源主零部件的企業。

根據中電科技集團按國際財務報告準則編製的財務資料，於2015年6月30日，中電科技集團之未經審核綜合資產淨值為人民幣177,206,000元（相等於約214,419,000港元）。中電科技集團分別於截至2013年及2014年12月31日止年度各年以及截至2015年6月30日止六個月之未經審核綜合財務資料載列如下：

	截至2013年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2014年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2015年 6月30日 止六個月 人民幣千元
除稅前利潤／（虧損）	77,762	(12,159)	24,696
除稅後利潤／（虧損）	53,182	(15,184)	21,778

上市規則之涵義

由於有關股權轉讓（包括向中電科技集團提供財務資助）之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但少於75%，根據上市規則第14.06(3)條，股權轉讓構成本公司之主要交易，並將因而須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准之規定。

概無董事於股權轉讓（包括向中電科技集團提供財務資助）中擁有任何重大利益，並因而須於董事會會議上就相關決議案放棄表決。

董事會函件

中電控股認購協議

日期： 2015年12月14日（交易時段後）

訂約方

發行人： 光谷聯合

認購人： 本公司

中電控股認購股份

本公司與光谷聯合訂立中電控股認購協議，據此，光谷聯合有條件地同意配發及發行，以及本公司有條件地同意按認購價每股中電控股認購股份0.8港元以現金認購中電控股認購股份（入賬列作繳足）。

中電控股認購股份佔(i)光谷聯合於最後實際可行日期之已發行股本4,000,000,000股光谷聯合股份約37.3%；及(ii)光谷聯合經配發及發行中電控股認購股份、代價股份及配售股份擴大，及假設於完成前將不會進一步發行或購回光谷聯合股份，之已發行股本約18.6%。

中電控股認購股份將根據獲光谷聯合獨立股東於光谷聯合股東特別大會上批准的特定授權發行。光谷聯合將向聯交所上市委員會申請中電控股認購股份上市及批准買賣。

中電控股認購股份之代價（約為1,193百萬港元）將自本集團之內部資源及/或借款支付。

認購價

認購價較：

- (i) 光谷聯合股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.95港元折讓約15.8%；
- (ii) 光谷聯合股份於截至最後交易日（包括該日）止最後5個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.92港元折讓約13.0%；

董事會函件

- (iii) 光谷聯合股份於截至最後交易日（包括該日）止最後10個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.94港元折讓約14.9%；
- (iv) 光谷聯合股份於截至最後交易日（包括該日）止最後20個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.96港元折讓約16.7%；
- (v) 光谷聯合股份於本公司根據收購守則規則3.7發佈日期為2015年10月16日之公告前的最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.81港元折讓約1.2%；
及
- (vi) 光谷聯合股份於2015年6月30日的每股未經審核綜合資產淨值0.79港元溢價約1.3%。

認購價乃由本公司與光谷聯合經參考光谷聯合股份之流通性及近期成交表現，以及光谷聯合之財務表現及業務前景經公平磋商後釐定。

董事認為，認購價及中電控股認購協議之條款均屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

中電控股認購完成之先決條件

中電控股認購完成須待達成下列中電控股認購條件後，方可作實：

- (a) 執行人員已授出清洗豁免；
- (b) 清洗豁免附帶的全部條件已獲達成；
- (c) 光谷聯合獨立股東已於光谷聯合股東特別大會取得下列各項：
 - (i) 根據上市規則之規定批准特定授權以配發及發行中電控股認購股份、配售股份及代價股份；
 - (ii) 批准中電控股認購協議及據此擬進行之交易；
 - (iii) 根據收購守則批准清洗豁免；

董事會函件

- (iv) 批准股權轉讓協議項下擬進行之交易及中電科技集團及本集團所訂立之若干交易（於完成時，將構成光谷聯合之不獲豁免持續關連交易）；及
- (v) 批准配售項下擬進行之交易；
- (d) 光谷聯合已獲聯交所批准中電控股認購股份、配售股份及代價股份上市及買賣，而有關批准於中電控股認購完成前尚未撤銷；
- (e) 光谷聯合已就執行及完成中電控股認購協議項下擬進行之交易取得任何政府或監管機構所有必要及必需的同意書及授權書，並根據任何相關司法權區的任何法例或法規之條文維持十足效力及作用；
- (f) 所有股權轉讓條件及配售條件已獲達成或豁免（倘適用）；
- (g) 光谷聯合已遵守其於中電控股認購協議項下必需於中電控股認購完成時或之前遵守的所有相關承諾；
- (h) 光谷聯合及本公司分別作出的聲明及保證在所有方面於中電控股認購協議簽署日、中電控股認購完成日及中電控股認購協議簽署日和中電控股認購完成日之間的所有時間內均為真實、正確及完整；及
- (i) 本公司已獲得簽署和交付中電控股認購協議及履行其項下擬進行之交易一切必要及必需的公司批准及任何政府或監管機構的全部監管同意書及授權書，並根據任何相關司法權區的任何法例或法規之條文維持十足效力及作用。

任何一方都有權酌情豁免上文載列於(h)段之條件。除上文(h)外，本公司及光谷聯合均無權豁免上文載列之其他中電控股認購條件。於最後實際可行日期，本公司並無打算及並無獲悉光谷聯合有任何意圖豁免任何中電控股認購條件。

董事會函件

倘中電控股認購條件於中電控股認購協議日期後六個月屆滿之時或之前（或訂約方可能書面協定的較後日期）未獲達成或豁免，中電控股認購協議將自動終止（惟具有於終止後存續效力的若干條文除外）。在此情況下，訂約方一概不得根據中電控股認購協議向其他訂約方作出任何屬任何性質的申索，惟關於終止前或根據具有於終止後存續效力的若干條文而產生的任何權利及責任者則除外。

提名董事

受限於及在完成後，只要本公司持有光谷聯合已發行股本超過30%，本公司將有權提名兩名董事加入光谷聯合董事會。

根據中電控股認購協議，委任該等董事將須遵守光谷聯合之組織章程細則及上市規則，且其亦須經光谷聯合董事會之提名委員會及薪酬委員會批准，方可作實。此外，中電控股認購協議中明確載列，本公司所提名之董事將須於光谷聯合之股東週年大會上重選。

上述本公司提名董事加入光谷聯合董事會之權利乃投資條款之一並由光谷聯合及本公司經公平磋商後釐定。

中電控股認購股份之地位

配發及發行之中電控股認購股份，將在各方面與於配發及發行中電控股認購股份當日之已發行光谷聯合股份享有同等地位。經光谷聯合確認，由於股權轉讓、中電控股認購事項及配售，光谷聯合不會尋求任何新類別證券上市。

中電控股認購完成

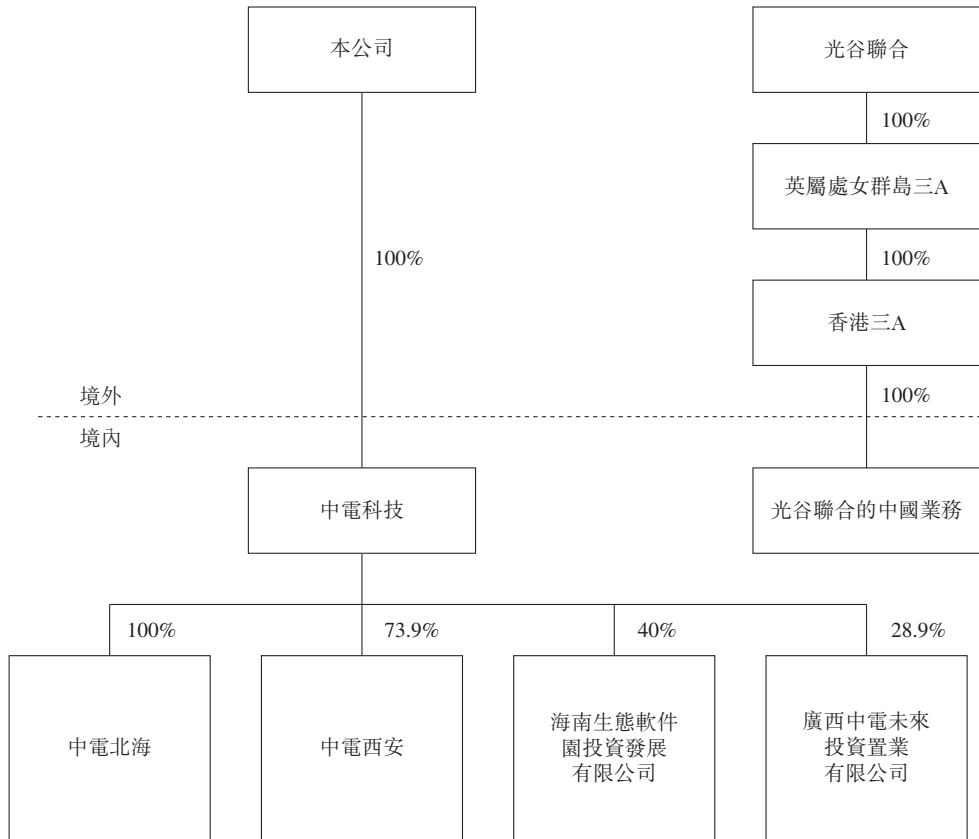
股權轉讓、中電控股認購事項及配售各自均屬互為條件。中電控股認購完成將於所有股權轉讓條件、中電控股認購條件及配售條件獲達成或豁免（倘適用）後第七個營業日（或訂約方可能協定的其他時間或日期）與股權轉讓完成及配售完成同步發生。

於完成後，本公司將持有光谷聯合約31.9%已發行股本（經配發及發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份擴大，及假設於完成前將不會進一步發行或購回光谷聯合股份）的權益。

董事會函件

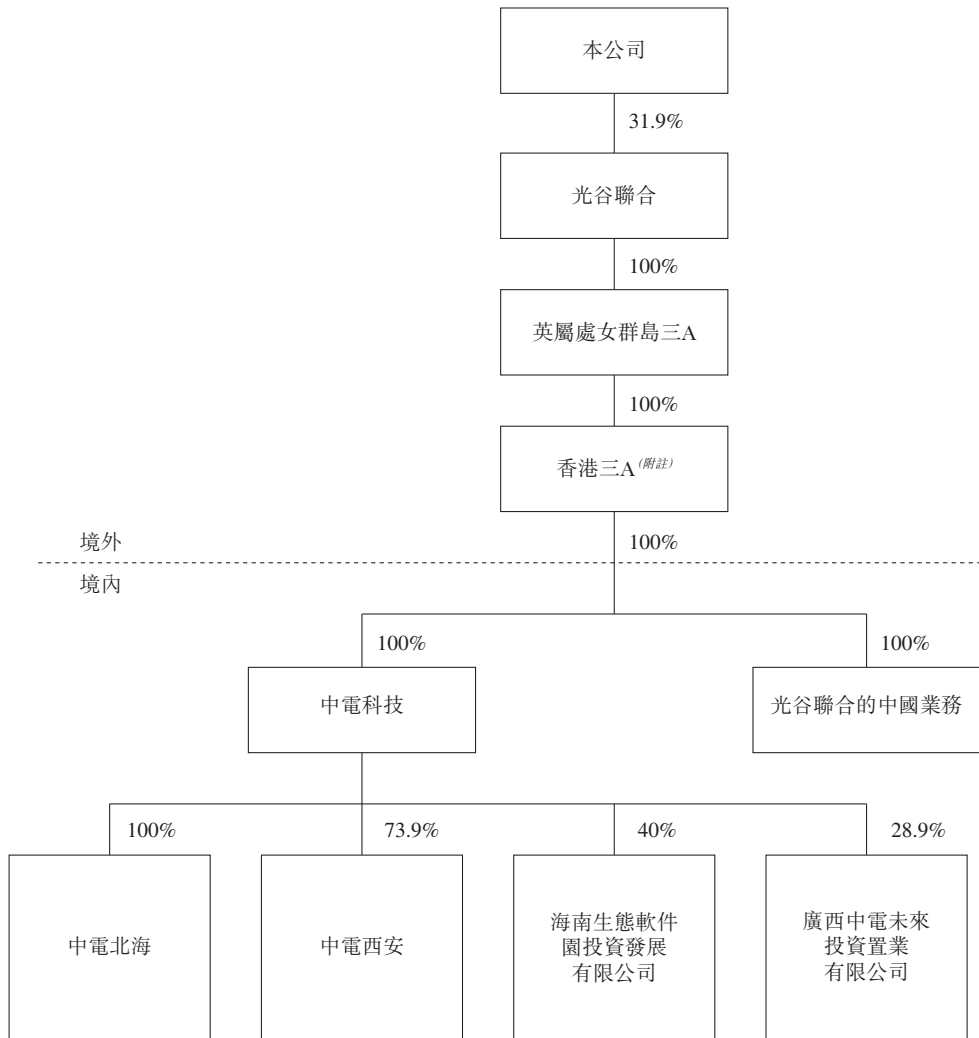
中電科技集團之股權架構

以下為中電科技集團於完成前之簡化股權架構圖：



董事會函件

以下為中電科技集團於緊隨完成後之簡化股權架構圖：



附註：於股權轉讓完成後，香港三A已發行股本之約31.51%將根據股份抵押以中電投資為受益人作出抵押。

董事會函件

中電控股認購事項之財務影響

於完成後，光谷聯合將成為本公司之聯營公司，而光谷聯合集團之業績及資產及負債將採用會計權益法入賬。

本通函附錄三載列了經擴大集團之未經審核備考財務資料，說明中電控股認購事項對本集團之財務狀況、財務表現及現金流量之財務影響。

股權轉讓及中電控股認購事項之理由及裨益

本集團主要從事設計及銷售集成電路芯片，以及發展及管理電子信息技術產業園。

自2014年6月完成收購電子信息技術產業園業務以來，本集團致力於中國各地（包括海南、西安及北海）投資開發產業園。於2015年6月30日，海南生態軟件園E地塊中擬持作租賃用途之美輪第三時間熱帶風情商業街已大致竣工。數項位於不同地點的商業、辦公室及住宅發展項目亦計劃將於2016年分階段竣工。截至2015年6月30日止六個月，本集團錄得分部溢利5.3百萬港元，較去年同期之分部虧損10.7百萬港元有所改善。

本公司相信，中國的電子信息技術產業園市場仍然處於初步發展階段。隨著中國政府頒佈《支持國家電子信息產業基地和產業園發展的若干政策》等利好政策落實以支持行業發展，董事對中國電子信息技術產業園的發展持樂觀態度，並預計透過不斷努力及持續投資於電子信息技術產業園業務，此業務領域將會迎來可觀增長。

於完成後，本公司將成為光谷聯合之單一最大股東及控股股東，並持有光谷聯合約31.9%股權。根據中電控股認購協議，本公司將有權提名2名董事加入光谷聯合董事會。因此，股權轉讓及中電控股認購事項將使本公司通過對光谷聯合集團管理及營運之重大影響力，繼續投資於電子信息技術產業園。

董事會函件

光谷聯合為領先多主題產業園發展商，從事發展及運營具鮮明主題的大型產業園。光谷聯合集團的產業園覆蓋中國不同地點，包括武漢、青島、鄂州、黃石、瀋陽及合肥。董事認為，股權轉讓及中電控股認購事項代表本公司於完成後透過光谷聯合對電子信息技術產業園領域的進一步投資，並將本公司的投資範圍擴展至中國的新地區。董事亦相信，本公司對光谷聯合的投資將為加強本集團與光谷聯合集團於中國產業園領域的合作帶來契機。

光谷聯合集團一直於中國從事物業發展業務超過十年。憑藉光谷聯合集團的悠久歷史，加上本公司於業內的雄厚背景及中國電子的支持，董事相信，光谷聯合集團的業務發展將具備更強競爭優勢，尤其是於完成後可在中國不同地區獲得新產業園項目。此外，隨着光谷聯合集團及本集團具備行業專業知識和豐富經驗的高級管理層的匯聚，董事相信，股權轉讓及中電控股認購事項將於完成後為光谷聯合集團的營運帶來協同效應。

鑒於上述理由，董事認為，股權轉讓協議及中電控股認購協議之條款均屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

本公司及光谷聯合之資料

(a) 本公司之資料

本公司為一家投資控股公司。本集團主要從事集成電路芯片之設計及銷售，以及電子信息技術產業園之發展及管理。

(b) 光谷聯合之資料

光谷聯合為一間於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市。光谷聯合主要於中國湖北及山東省從事發展及運營具鮮明主題的大型產業園。

上市規則之涵義

由於有關本公司收購代價股份及中電控股認購股份兩者合計之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過100%，根據上市規則第14.06 (5)條，本公司收購代價股份及中電控股認購股份合計構成本公司之非常重大收購事項，並將因而須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准之規定。

概無董事於中電控股認購事項中擁有任何重大利益，並因而須於董事會會議上就相關決議案放棄表決。

收購守則項下之涵義及申請清洗豁免

緊隨完成後，本公司將擁有2,550,000,000股光谷聯合股份之權益，佔光谷聯合於最後實際可行日期已發行股本約63.8%及光谷聯合已發行股本約31.9%（經配發及發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份擴大，及假設於完成前將不會進一步發行或購回光谷聯合股份）。根據收購守則規則26.1，除非自執行人員取得清洗豁免，本公司將有責任就本公司及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有已發行光谷聯合股份及光谷聯合其他有關證券向光谷聯合股東提出強制性全面要約。

本公司將根據收購守則規則26豁免註釋1就其於完成後獲配發及發行2,550,000,000股光谷聯合股份向執行人員申請授出清洗豁免。執行人員表示將同意授出清洗豁免，倘清洗豁免獲執行人員授出，其仍須經（其中包括）光谷聯合獨立股東於光谷聯合股東特別大會上以投票方式批准，方可作實。倘獲執行人員授出清洗豁免，本公司將不需（否則需要）因獲配發及發行代價股份及中電控股認購股份而提出強制性要約。倘清洗豁免未獲執行人員授出或光谷聯合獨立股東批准，股權轉讓、中電控股認購事項、配售及股份抵押將不會進行。

重選董事

於2016年1月19日，本公司宣佈，馬玉川先生（「馬先生」）已獲委任為執行董事及董事會副主席，及姜軍成先生（「姜先生」）已獲委任為非執行董事，自同日起生效。根據上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告第A.4.2條守則條文，馬先生及姜先生須於獲委任後首次股東大會上退任，惟彼等合資格並願於股東特別大會上膺選連任。

董事會函件

將於股東特別大會上重選之董事之履歷載列如下：

馬玉川先生，50歲，畢業於浙江大學半導體物理及器件專業並取得學士學位。馬先生現任本公司之控股股東華大半導體副總經理、華虹半導體有限公司（該公司於聯交所公開上市）董事、上海貝嶺股份有限公司（該公司於上海證券交易所公開上市）董事、中電華虹國際有限公司董事及成都華微電子科技有限公司董事。馬先生長期於本公司最終控股股東中國電子工作，曾任中國電子集團企業管理部項目處處長、產業發展部集成電路及元器件處處長、集成電路事業本部副主任及規劃科技部副主任。除上文所披露者外，馬先生在過去三年並無於其他上市公司擔任董事職務。

姜軍成先生，40歲，畢業於中央財經大學會計系並取得學士學位及專業會計碩士學位，亦於清華大學經濟管理學院取得高級管理人員工商管理碩士學位。姜先生為中國註冊會計師及中國註冊資產評估師。姜先生現任本公司之控股股東華大半導體總會計師，本公司全資附屬公司華大電子財務總監，及上海貝嶺股份有限公司（該公司於上海證券交易所公開上市）監事長，姜先生於2002年加入華大電子並在財務及企業管理方面具有豐富經驗。除上文所披露者外，姜先生在過去三年並無於其他上市公司擔任董事職務。

馬先生及姜先生並無與本公司訂立任何有指定期限之服務合約。馬先生及姜先生各自須按本公司之章程細則及上市規則規定輪值告退及膺選連任。馬先生及姜先生將不會於本公司領取薪酬。馬先生及姜先生各自可享有按彼等職務、職責及現行市況而釐定之酌情花紅。

除本文所披露者外，馬先生及姜先生與本公司其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東並無任何關連。於最後實際可行日期，姜先生持有1,139,420股本公司股份。除本文所披露者外，馬先生及姜先生並無持有根據證券及期貨條例第XV部項下之涵義所指的本公司股份或相關股份之任何權益。

董事會函件

除本文所披露者外，概無有關就重選馬先生及姜先生的任何其他事項須知會股東，亦無任何其他資料須根據上市規則第13.51(2)條的規定作出披露。

股東特別大會

本公司之股東特別大會將於2016年3月11日下午4時正假座香港灣仔謝菲道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座3號宴會廳舉行，大會通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-2頁。有關(i)股權轉讓；(ii)中電控股認購事項及(iii)重選董事之決議案將提呈股東特別大會上審議。任何於交易中擁有重大權益之股東及其聯繫人將放棄投票。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並無股東於股權轉讓、中電控股認購事項及重選董事擁有重大權益。因此，並無股東須就相關決議案放棄投票。根據上市規則第13.39(4)條，上述所有決議案均須於股東特別大會上以投票方式表決。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並不遲於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

暫停股份過戶登記期間

於2016年3月11日名列本公司股東名冊之股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。本公司將由2016年3月9日至2016年3月11日（包括首尾兩日）暫停辦理股東名冊登記手續，於此期間將不會辦理本公司股份過戶登記手續。

為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，已填妥之過戶表格及有關之股票，須於2016年3月8日下午4時30分前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

董事會函件

推薦建議

根據本通函內披露之相關資料，董事認為(a)股權轉讓協議之條款乃公平合理且符合本公司及股東之整體利益；及(b)中電控股認購協議之條款乃公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之(i)股權轉讓及(ii)中電控股認購事項。

其他資料

務請閣下留意載於本通函附錄之財務及一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國電子集團控股有限公司
主席
董浩然
謹啟

2016年2月19日

本集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年之經審核綜合財務資料

本集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年之財務資料已分別於本公司於2013年3月7日刊發之截至2012年12月31日止年度之年報第37至98頁，本公司於2014年4月17日刊發之截至2013年12月31日止年度之年報第40至103頁及本公司於2015年4月29日刊發之截至2014年12月31日止年度之年報第47至142頁內披露，該等財務資料均可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cecholding.com)查閱。

本公司之截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年之年報於網上之連結分別如下：

2012年 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0307/LTN20130307335.pdf>

2013年 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0417/LTN20140417556.pdf>

2014年 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0429/LTN20150429733.pdf>

債務

於2015年12月31日，即於本通函日期前就債務聲明而言之最後實際可行日期，本集團之未償還借貸為4,160.1百萬港元。

本集團於2015年12月31日之借貸分析如下：

	於2015年 12月31日 (百萬港元)
已抵押非即期銀行借貸(a)	901.6
無抵押企業債券(b)	3,258.5
	<u>4,160.1</u>

(a) 於2015年12月31日，中電投資就非即期銀行借貸，以其銀行存款向廈門銀行提供抵押。

(b) 於2015年12月31日，本集團之於2017年到期之未償還無抵押債券本金總額為人民幣2,750.0百萬元，該債券已於聯交所上市及將於2017年1月16日到期。於2015年12月31日，無抵押債券之賬面值為3,258.5百萬港元。

除上述披露者、集團內公司之間之負債，以及一般貿易應付款項外，於2015年12月31日，經擴大集團並無任何按揭、押記、債券、債務證券（已發行及未償還，以及已核準或以其他方式產生但未發行）、未償還借貸或屬於借貸性質之債務，包括定期貸款、銀行透支、承兌負債、承兌信貸、租購及融資租賃承擔或其他類似債務，或任何擔保或其他重大或有負債。

資產負債比率

於2015年6月30日，本集團之資產負債比率（按本集團的負債總額除以資產總額計算）為82.4%。誠如本通函附錄三所載，假設2015年6月30日為完成日期，則本集團之資產負債比率將為61.0%。

於2015年6月30日，本集團之資本負債比率（按本集團的債務淨額除以資本總額計算）為77.3%。誠如本通函附錄三所載，假設2015年6月30日為完成日期，則本集團之資本負債比率將為52.7%。

營運資金

經考慮集團可動用之財務資源，包括內部產生之資金、可動用之已承諾借貸備用額及中國電子提供之財務資助，董事會認為，倘無不可預見的情況下，集團將具備充裕之可動用營運資金以供其所需（即由本通函日期起計至少12個月內）。

本集團之財務及營運展望

於截至2015年6月30日止六個月期內，本集團落實將可迅速抓住集成電路行業發展帶來之巨大市場機遇重要的一步。於2015年6月，華大電子訂立收購協議以收購上海華虹集成電路有限責任公司（「華虹」）的控制股權。成立於1998年，華虹在中國集成電路設計領域處於領先地位。華虹擁有國內完整的智能卡產品線，技術涵蓋接觸式、非接觸式及雙介面集成電路芯片的設計及系統開發，在社會保障（社會保障卡）、移動通信（移動通信卡）、公交（公交卡）、身份認證（身份證卡及居民居住證）、電子旅行證件（電子護照）及金融安全（銀行卡）等多個領域廣泛應用。收購華虹為本集團帶來寶貴機會，藉此擴大其業務範圍及將令本集團於業界內享譽盛名。收購華虹已於2016年2月完成。

展望未來，本集團一方面將繼續堅持自主創新、加大科技投入，積極開拓金融安全等新的智能卡應用業務及其他芯片設計領域。另一方面將抓住集成電路設計領域的發展機遇，保持在集成電路芯片設計領域的領先地位。

中國電子信息技術產業園市場目前尚處於發展初期。鑒於本集團投資之電子信息技術產業園均位於交通便利及具豐富經濟資源之位置，已推行之多項優惠政策如中國政府頒佈之《支持國家電子信息產業基地和產業園發展的若干政策》以支持行業發展，以及於產業園內之綜合配套設施、本集團及光谷聯合集團具備行業專業知識和豐富經驗的高級管理層的匯聚及源自2014年發行無抵押債券之資金，將成為其可持續發展之催化劑。

展望未來，海南生態軟件園將根據「引進龍頭企業、搭建產業平台、建立孵化體系、培育標桿企業，形成良好的產業生態圈」產業發展思路，重點發展互聯網及文化創意產業以及本集團就北海產業園的發展將加強與相關政府部門合作。於完成後，連同憑藉呈現之機遇及將予採納之策略以及中國電子之支持，本集團投資之電子信息技術產業園最終將轉型為功能齊全之智慧生態電子城，此轉型將為本集團之可持續發展提供保障。本集團亦將繼續尋求其他具有發展潛力之產業園的潛在投資機會之業務策略，從而提升其盈利及股東價值。

A. 光谷聯合集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年及截至2015年6月30日止六個月之經審核綜合財務資料

光谷聯合集團根據國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製之截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年及截至2015年6月30日止六個月之經審核綜合財務資料已分別於光谷聯合於2014年3月18日刊發之全球發售招股章程（「招股章程」）之附錄一，光谷聯合於2014年4月28日刊發之截至2013年12月31日止年度之年報第63至152頁，光谷聯合於2015年4月23日刊發之截至2014年12月31日止年度之年報第97至188頁及光谷聯合於2015年12月15日刊發之公告第3至77頁內披露，該等財務資料均可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及光谷聯合網站(www.ovuni.com)查閱。

光谷聯合集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年及截至2015年6月30日止六個月之經審核綜合財務資料以提述方式載入本通函及構成本通函的一部分。

光谷聯合之招股章程，光谷聯合之截至2013年及2014年12月31日止年度各年之年報及光谷聯合於2015年12月15日之公告於網上之連結分別如下：

招股章程 http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0318/LTN20140318025_C.pdf

2013年年報 http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0428/LTN20140428461_C.pdf

2014年年報 http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0423/LTN20150423199_C.pdf

日期為2015年12月15日之公告 http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/1215/LTN20151215042_C.pdf

B. 光谷聯合集團財務狀況及經營業績之管理層討論及分析

下文載列光谷聯合集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年及截至2015年6月30日止六個月業績及財務狀況之管理層討論及分析，乃摘錄自光谷聯合相關招股章程、年報及中期報告並適當地作出輕微修改（如以「光谷聯合」、「光谷聯合集團」及「光谷聯合集團／其」分別取代於相關招股章程及報告中出現的詞彙「本公司」、「本集團」、「我們」及「我們的」，並包括摘錄自相關招股章程及報告中其他部分之釋義闡釋相應詞彙之涵義）。

截至2012年12月31日止年度

經營業績

營業額

光谷聯合集團之營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣1,405.2百萬元增加人民幣406.8百萬元或29.0%至截至2012年12月31日止年度的人民幣1,812.0百萬元。於2012年，光谷聯合集團之營業額主要來自銷售光谷聯合集團旗下項目的物業。

物業開發

下表載列於所示期間物業銷售所得營業額資料概要：

項目	截至12月31日止年度											
	2011年					2012年						
	營業額 (人民幣千元)	毛利 (人民幣千元)	毛利率	已售 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	平均售價 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 平方米)	佔總分部 營業額 百分比	營業額 (人民幣千元)	毛利 (人民幣千元)	毛利率	已售 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	平均售價 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 平方米)	佔總分部 營業額 百分比
產業園項目												
光谷金融港二期B1、 B3-B5和B9-B11棟	-	-	-	-	-	-	323,470	127,444	39.4%	65,220	4,960	22.6%
光谷軟件園六期	-	-	-	-	-	-	299,380	45,355	15.1%	60,152	4,977	20.9%
光谷軟件園五期B1-B2棟	247,469	64,643	26.1%	52,010	4,758	21.1%	318,669	131,446	41.2%	63,682	5,004	22.3%
光谷軟件園一至四期 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	6,559	4,586	69.9%	895	7,330	0.5%
光谷金融港一期	475,249	174,630	36.7%	104,075	4,566	40.6%	409,640	141,786	34.6%	87,543	4,679	28.6%
住宅項目												
麗島半山華府	10,051	4,603	45.8%	1,838	5,468	0.8%	18,274	9,941	54.4%	3,130	5,839	1.3%
麗島漫城	434,241	66,058	15.2%	66,399	6,540	37.1%	51,401	15,197	29.6%	7,395	6,951	3.6%
其他物業 ⁽³⁾	4,419	1,003	22.7%	1,470	3,006	0.4%	4,500	666	14.8%	1,451	3,101	0.2%
總計	1,171,429	310,937	26.5%	225,792	5,188	100.0%	1,431,893	476,421	33.3%	289,468	4,947	100.0%

附註：

- (1) 平均售價指每平方米的平均售價，乃根據未經審核內部管理記錄並按某期間銷售物業所得營業額除以已售總建築面積得出。根據正式購買協議的條款，各項目的可售建築面積僅包括光谷聯合集團擁有其房產證的地上物業的建築面積，但不包括地下車位的建築面積。因此，各項目的平均售價目前按各項目的物業開發所得營業額除以地上物業項目的建築面積計算。倘若項目可售建築面積包括地下車位的建築面積，則平均售價可予以下調。

- (2) 銷售光谷軟件園一至四期物業所得營業額包括（其中包括）銷售光谷軟件園一至四期物業以及銷售光谷軟件園展示中心一期物業所得營業額等。
- (3) 其他物業指光谷聯合集團於2013年9月30日前已完成開發及銷售且其未付餘額已於2013年9月30日結清的住宅物業。
- (4) 建築面積指建築面積。

光谷聯合集團之物業銷售所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣1,171.4百萬元增加人民幣260.5百萬元或22.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣1,431.9百萬元，主要由於：

- (i) 截至2012年12月31日止年度，光谷金融港二期B1、B3-B5和B9-B11棟物業銷售所得營業額為人民幣323.5百萬元，此乃由於光谷聯合集團已落成該項目及確認已售建築面積65,220平方米的營業額；
- (ii) 截至2012年12月31日止年度，光谷軟件園六期物業銷售所得營業額為人民幣299.4百萬元，此乃由於光谷聯合集團在收購武漢光谷軟件園有限公司（「武漢光谷軟件」）50%股權並作為全資附屬公司控制該公司後，就竣工項目光谷聯合集團將已售建築面積60,152平方米的營業額綜合入賬；及
- (iii) 光谷軟件園五期B1-B2棟物業銷售所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣247.5百萬元增加人民幣71.2百萬元或28.8%至截至2012年12月31日止年度的人民幣318.7百萬元，主要由於光谷聯合集團於2012年根據開發進度落成該項目更多物業，以致該項目已售建築面積由截至2011年12月31日止年度的52,010平方米增加11,672平方米至截至2012年12月31日止年度的63,682平方米，及該項目已售建築面積平均售價（扣除營業稅）由截至2011年12月31日止年度的每平方米人民幣4,758元增加5.2%至截至2012年12月31日止年度的每平方米人民幣5,004元，此乃由於光谷聯合集團於2012年因開發成本增加而上調所售物業價格，以及2012年項目開發至較成熟及較後期開發階段，具備完善的基建及配套設施，物業客戶願意就項目中的物業支付較高價格，及

其部分被以下各項所抵銷：

- (i) 麗島漫城物業銷售所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣434.2百萬元減少人民幣382.8百萬元或88.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣51.4百萬元，主要由於該項目已售建築面積由截至2011年12月31日止年度的66,399平方米減少59,004平方米至截至2012年12月31日止年度的7,395平方米，原因是光谷聯合集團於2011年將武漢學府房地產有限公司（「武漢學府」）作為附屬公司予以控制，並於該年售出該項目的大部分住宅物業，有關減少部分被該項目已售建築面積平均售價（扣除營業稅）由截至2011年12月31日止年度的每平方米人民幣6,540元增加6.3%至截至2012年12月31日止年度的每平方米人民幣6,951元所抵銷，原因是2012年所售住宅單位的價格因開發成本不斷上漲整體上調，而客戶願意就項目內的該等住宅單位支付較高價格；及
- (ii) 光谷金融港一期物業銷售所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣475.2百萬元減少人民幣65.6百萬元或13.8%至截至2012年12月31日止年度的人民幣409.6百萬元，主要由於該項目的已售建築面積由截至2011年12月31日止年度的104,075平方米減少16,532平方米至截至2012年12月31日止年度的87,543平方米，原因為光谷聯合集團於2011年根據開發進度向大型客戶銷售更多定制開發項目，以及向零售客戶銷售更多作一般商務用途的辦公空間，其部分被該項目已售建築面積的平均售價（扣除營業稅）由截至2011年12月31日止年度的每平方米人民幣4,566元增加2.9%至截至2012年12月31日止年度的每平方米人民幣4,697元所抵銷，原因是光谷聯合集團於2012年上調所售物業的價格，此乃由於開發成本增加及客戶願意就項目內的物業支付較高價格。

已售總建築面積由截至2011年12月31日止年度的225,792平方米增加28.2%至截至2012年12月31日止年度的289,468平方米，原因是光谷聯合集團於2012年落成的產業園及住宅項目數目日益增加。光谷聯合集團旗下的產業園及住宅項目已售總建築面積的整體平均售價（扣除營業稅）由截至2011年12月31日止年度的每平方米人民幣5,188元略降至截至2012年12月31日止年度的每平方米人民幣4,947元，主要由於麗島漫城（其已售住宅物業的平均售價相對較高）為光谷聯合集團之物業開發所得營業額貢獻比例由截至2011年12月31日止年度的37.1%下跌至截至2012年12月31日止年度僅為3.6%。

商業運營服務

光谷聯合集團之商業運營服務所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣89.1百萬元增加人民幣42.2百萬元或47.4%至截至2012年12月31日止年度的人民幣131.3百萬元，此乃由於光谷聯合集團所開發及落成的產業園數目日益增加，旗下產業園的服務範圍有所擴大，客戶數目亦有所增加。

建造合同

光谷聯合集團之建造合同所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣107.7百萬元增加人民幣87.4百萬元或81.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣195.1百萬元，主要由於客戶認可其技術專長、雄厚建設實力及品牌，故光谷聯合之附屬公司武漢麗島科技有限公司（「武漢麗島科技」）向更多光谷聯合集團旗下產業園的開發項目及第三方擁有的項目提供樓宇室內及外部裝飾及裝修服務。

物業租賃

光谷聯合集團之租金收入所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣11.9百萬元增加人民幣5.7百萬元或47.9%至截至2012年12月31日止年度的人民幣17.6百萬元，主要由於投資物業的物業價值及平均租金增加，此乃因旗下產業園項目已發展至更為成熟及高級的階段及客戶對旗下產業園辦公物業租賃需求殷切，以及租金整體上漲所致。

開發管理服務

下表載列光谷聯合集團於所示期間有關開發管理服務的營業額資料概要：

項目	截至12月31日止年度			
	2011年		2012年	
	營業額 (人民幣千元)	佔總分部 營業額百分比	營業額 (人民幣千元)	佔總分部 營業額百分比
麗島美生一期	6,447	25.7%	14,755	40.9%
武漢高科醫療器械園一期	1,470	5.9%	4,941	13.7%
武漢未來科技城一期	4,381	17.5%	6,705	18.6%
武漢國家生物產業創新基地一期	7,719	30.8%	7,832	21.7%
麗島柳園	4,595	18.3%	-	-
其他住宅項目	445	1.8%	1,866	5.1%
總計	<u>25,057</u>	<u>100.0%</u>	<u>36,099</u>	<u>100.0%</u>

光谷聯合集團之開發管理服務所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣25.1百萬元增加人民幣11.0百萬元或43.8%至截至2012年12月31日止年度的人民幣36.1百萬元，主要由於：

- (i) 麗島美生一期的開發管理服務所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣6.4百萬元增加人民幣8.4百萬元或131.3%至截至2012年12月31日止年度的人民幣14.8百萬元，主要由於(i)根據相關項目開

發及付款進度，光谷聯合集團的2012年服務費較2011年整體增加，及(ii)其次，於2012年根據訂約條款向光谷聯合集團支付的額外銷售代理費；

- (ii) 武漢高科醫療器械園一期的開發管理服務所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣1.5百萬元增加人民幣3.4百萬元或226.7%至截至2012年12月31日止年度的人民幣4.9百萬元，主要由於(i)武漢市政府於2012年就落成項目若干部分支付花紅獎金，及(ii)光谷聯合集團於2012年根據相關項目開發及付款進度就開展若干開發階段收取服務費；及
- (iii) 武漢未來科技城一期的開發管理服務所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣4.4百萬元增加人民幣2.3百萬元或52.3%至截至2012年12月31日止年度的人民幣6.7百萬元，主要由於根據相關項目開發及付款進度，光谷聯合集團的2012年服務費較2011年整體增加，及

其部分被麗島柳園的開發管理服務所得營業額由截至2011年12月31日止年度的人民幣4.6百萬元減少人民幣4.6百萬元至截至2012年12月31日止年度的零所抵銷，原因是光谷聯合集團於2011年根據相關合同條款完成該項目的若干跟進階段。

銷售成本

概覽

光谷聯合集團之銷售成本由截至2011年12月31日止年度的人民幣1,029.7百萬元增加人民幣205.7百萬元或20.0%至截至2012年12月31日止年度的人民幣1,235.4百萬元，主要由於(i)光谷聯合集團售予客戶的已售物業的成本因產業園及住宅項目的總建築面積增加而整體上漲，及(ii)有關光谷聯合集團服務業務（包括商業運營服務、建造合同及開發管理服務）的成本因光谷聯合集團向日益增加的客戶提供該等服務而有所增加。

已售物業成本

已售物業成本由截至2011年12月31日止年度的人民幣860.5百萬元增加11.3%至截至2012年12月31日止年度的人民幣957.6百萬元。已售物業成本上升，主要由於建築成本、土地成本及財務成本整體上漲，原因是已售予光谷聯合集團客戶的總建築面積（主要有關光谷金融港二期B1、B3-B5和B9-B11棟、光谷軟件園五期B1-B2棟及六期以及麗島半山華府）隨著光谷聯合集團所開發及落成的開發項目數目日益增加而有所增加。

毛利及毛利率

基於上述原因，光谷聯合集團的整體毛利由截至2011年12月31日止年度的人民幣375.5百萬元增加人民幣201.1百萬元或53.6%至截至2012年12月31日止年度的人民幣576.6百萬元。光谷聯合集團的整體毛利率則由截至2011年12月31日止年度的26.7%增加至截至2012年12月31日止年度的31.8%，主要由於2012年產業園及住宅項目的平均售價較2011年有所增加，加上光谷聯合集團於2012年將武漢光谷軟件作為全資附屬公司予以控制並將相關營業額綜合入賬後，銷售光谷軟件園六期物業所得毛利對光谷聯合集團整體毛利有所貢獻。

其他收入

光谷聯合集團之其他收入由截至2011年12月31日止年度的人民幣1.5百萬元增加人民幣6.0百萬元至截至2012年12月31日止年度的人民幣7.5百萬元，主要由於(i)光谷聯合集團就開發以受政府機關推動產業為重心的產業園而自武漢、鄂州及黃石的地方政府機關收取的政府補助金增加人民幣3.9百萬元，(ii)因向兩名關聯方武漢千寶置業有限公司（「武漢千寶置業」）及武漢麗島投資有限公司（「武漢麗島投資」）出售古董及藝術收藏品所得之出售其他非流動資產的收益淨額人民幣1.4百萬元，(iii)由於第三方承建商未能根據經協定進度完成項目的若干開發階段而根據訂約條款向光谷聯合集團支付罰款的賠償收入人民幣499,000元，及(iv)其他有所增加，主要與於建設工程完工後銷售廢料有關。

銷售及分銷開支

光谷聯合集團之銷售及分銷開支由截至2011年12月31日止年度的人民幣20.7百萬元增加人民幣18.5百萬元或89.4%至截至2012年12月31日止年度的人民幣39.2百萬元，主要由於(i)光谷聯合集團進行更多銷售、營銷及廣告活動及聘用更多銷售代理，以推廣日益增加的項目，導致光谷聯合集團的廣告及宣傳開支增加，(ii)銷售及營銷員工成本增加，此乃由於光谷聯合集團之銷售及營銷僱員人手自2011年12月31日的56人增加至2012年12月31日的75人，原因是光谷聯合集團已開發項目日益增加，及(iii)由於光谷聯合集團擴充其銷售及營銷營運規模，光谷聯合集團之差旅及通訊開支有所增加。

行政開支

光谷聯合集團之行政開支由截至2011年12月31日止年度的人民幣85.1百萬元增加人民幣33.2百萬元或39.0%至截至2012年12月31日止年度的人民幣118.3百萬元，主要由於(i)行政員工成本增加，此乃由於光谷聯合集團行政僱員人手自2011年12月31日的226人增加至2012年12月31日的272人，原因是光谷聯合集團已開發及落成項目日益增加，(ii)由於光谷聯合集團擴大一般營運規模，其辦公室行政開支以及差旅、會議及通訊開支有所增加，及(iii)光谷聯合集團就經擴充業務增加付予財務、會計及法律專業人士的費用。

其他開支

光谷聯合集團之其他開支由截至2011年12月31日止年度的人民幣710,000元減少人民幣228,000元或32.1%至截至2012年12月31日止年度的人民幣482,000元，主要由於出售物業、廠房及設備的虧損淨額減少人民幣453,000元，惟部分被其他增加人民幣277,000元所抵銷。截至2011年12月31日止年度，其他項下的人民幣65,000元僅包括汽車折舊成本。截至2012年12月31日止年度，其他項下的人民幣342,000元主要包括(i)武漢麗島物業管理有限公司（「武漢麗島物業管理」）因工傷向多名僱員賠償人民幣160,000元，及(ii)捐款開支人民幣70,000元。

投資物業公允價值增加

光谷聯合集團之投資物業公允價值收益由截至2011年12月31日止年度的人民幣22.4百萬元減少人民幣14.2百萬元或63.4%至截至2012年12月31日止年度的人民幣8.2百萬元。該兩個年度均錄得公允價值收益，主要由於光谷聯合集團的投資物業的物業價格隨著地方市場整體租金普遍上漲而不斷攀升。

財務收入

光谷聯合集團之財務收入由截至2011年12月31日止年度的人民幣12.5百萬元增加人民幣6.9百萬元或55.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣19.4百萬元，主要由於(i)光谷聯合集團之貸款及應收款項利息收入由截至2011年12月31日止年度的人民幣10.2百萬元增加人民幣5.3百萬元或52.0%至截至2012年12月31日止年度的人民幣15.5百萬元，及(ii)其他投資的已變現及未變現收益淨額由截至2011年12月31日止年度的人民幣2.2百萬元增加人民幣1.4百萬元或63.6%至截至2012年12月31日止年度的人民幣3.6百萬元，主要由於為資金保值而購買短期低風險金融產品，有關產品光谷聯合集團已最終出售獲利。

財務成本

光谷聯合集團之財務成本由截至2011年12月31日止年度的人民幣9.0百萬元減少人民幣7.4百萬元或82.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣1.6百萬元，主要由於其他投資的已變現及未變現虧損淨額由截至2011年12月31日止年度的人民幣7.7百萬元減少人民幣7.1百萬元或92.2%至截至2012年12月31日止年度的人民幣586,000元，主要由於出售上市及新發行股本證券錄得虧損。

分佔聯營公司虧損

分佔聯營公司虧損由截至2011年12月31日止年度的人民幣4.5百萬元減少人民幣4.1百萬元或91.1%至截至2012年12月31日止年度的人民幣386,000元。光谷聯合集團於截至2011年12月31日止年度的分佔聯營公司虧損為人民幣4.5百萬元，包括(i)光谷聯合集團於2011年11月收購武漢學府作為附屬公司前就麗島漫城產生的開發成本而按比例分佔其於武漢學府之虧損，及(ii)光谷聯合集團按比例分佔武漢集成電路設計工程技術有限公司（「武漢集成電路設計工程技術」）虧損。光谷聯合集團於截至2012年12月31日止年度分佔聯營公司虧損為人民幣386,000元，主要由於光谷聯合集團按比例分佔武漢集成電路設計工程技術虧損。

分佔合營企業虧損

分佔合營企業虧損由截至2011年12月31日止年度的人民幣247,000元增加人民幣4.5百萬元至截至2012年12月31日止年度的人民幣4.7百萬元。分佔合營企業虧損指就光谷聯合集團於武漢美生置業有限公司（「武漢美生」）的50%股權按比例分佔該公司的虧損。武漢美生產生虧損，主要由於2012年就銷售麗島美生一期的物業而產生的銷售及分銷開支以及行政開支。

出售聯營公司收益淨額

出售聯營公司收益淨額由截至2011年12月31日止年度的人民幣68.8百萬元減至截至2012年12月31日止年度的零，此乃由於光谷聯合集團於2011年11月以對價人民幣4.4百萬元增購武漢學府的2%股權，並將其作為附屬公司予以控制。從會計角度而言，光谷聯合集團以往持有的武漢學府49%非控股權益被視為按公允市值向第三方出售，導致截至2011年12月31日止年度確認出售聯營公司收益淨額人民幣68.8百萬元。

所得稅

光谷聯合集團之所得稅開支由截至2011年12月31日止年度的人民幣137.0百萬元增加人民幣32.4百萬元或23.6%至截至2012年12月31日止年度的人民幣169.4百萬元。所得稅增加主要由於(i)中國企業所得稅增加人民幣14.6百萬元，(ii)光谷聯合集團之除稅前利潤隨著其物業開發所得利潤增長而有所增加，導致中國土地增值稅增加人民幣0.9百萬元，及(iii)遞延稅項暫時差異的撥回減少人民幣16.9百萬元。

持續經營業務利潤

由於上文所述，光谷聯合集團之持續經營業務利潤由截至2011年12月31日止年度的人民幣223.4百萬元增加人民幣54.3百萬元或24.3%至截至2012年12月31日止年度的人民幣277.7百萬元。

終止經營業務利潤(扣除所得稅)

光谷聯合集團之終止經營業務利潤(扣除所得稅)由截至2011年12月31日止年度的人民幣35.8百萬元減少至截至2012年12月31日止年度的零，此乃作為專注於產業園開發及運營的戰略部署的一部分，光谷聯合集團於2011年按一般商業條款以對價人民幣102.8百萬元出售其於武漢科諾生物科技股份有限公司(該公司乃經營生物農藥生產業務)的81.0%股權予一名獨立第三方。

年度利潤

由於上文所述，光谷聯合集團之年度利潤由截至2011年12月31日止年度的人民幣259.2百萬元增加人民幣18.5百萬元或7.1%至截至2012年12月31日止年度的人民幣277.7百萬元。

流動資金及資本資源

光谷聯合集團之現金主要用於支付其就物業開發產生的建築成本、土地成本（主要為土地出讓金付款）、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。於2014年3月10日，光谷聯合集團主要透過內部產生現金流量，主要為預售及銷售旗下物業所得的現金（包括其定制開發項目客戶的進度款及預售物業客戶的銷售按金），以及銀行貸款及其他借款所得款項撥支開支。

下表呈列於所示期間來自光谷聯合集團之綜合現金流量表的選定現金流量數據：

	截至2012年 12月31日 止年度 人民幣千元
經營活動所用現金淨額	(309,144)
投資活動所得現金淨額	120,199
融資活動所得現金淨額	275,082
	<hr/>
現金及現金等價物增加淨額	86,137
年初現金及現金等價物	861,762
	<hr/>
年末現金及現金等價物	<u>947,899</u>

經營活動

截至2012年12月31日止年度，光谷聯合集團的經營活動所用現金淨額為人民幣309.1百萬元，而其經營活動的現金流入淨額（就非現金項目作出調整後但於營運資金變動前）則為人民幣437.0百萬元。差額人民幣746.1百萬元主要源於(i)開發中物業、持有待售竣工物業及存貨增加人民幣993.6百萬元，主要有關用於開發及銷售創意天地、麗島2046、武漢研創中心、光谷金融港二期、光谷軟件園五期及青島光谷軟件園的資金，及(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣81.3百萬元，主要由於光谷金融港二期項目若干階段按開發進度於2012年竣工，光谷聯合集團就該項目向承建商及其他供應商付款，其部分被貿易及其他應收款項減少人民幣490.2百萬元所抵銷，主要因客戶支付未付結餘。

投資活動

截至2012年12月31日止年度，光谷聯合集團的投資活動所得現金淨額為人民幣120.2百萬元，主要由於(i)有關光谷聯合集團收購武漢光谷節能科技園有限公司（「節能科技」）、武漢金融港開發有限公司（「武漢金融港開發」）及武漢光谷軟件為附屬公司的現金流入淨額合共人民幣91.9百萬元，(ii)光谷聯合集團之合營企業武漢美生的貸款還款人民幣45.0百萬元，(iii)出售非流動資產所得款項人民幣48.7百萬元，此乃有關向兩名關聯方武漢千寶置業及武漢麗島投資出售古董及藝術收藏品，(iv)已收利息人民幣15.5百萬元，及(v)出售其他投資所得款項人民幣15百萬元（與銷售交易證券及其他金融投資產品有關），其部分被以下各項所抵銷：(i)收購其他投資人民幣50百萬元，主要有關於金融產品的投資，及(ii)收購物業、廠房及設備人民幣44.8百萬元，主要包括用於其經擴展物業開發項目的在建工程及汽車。

融資活動

截至2012年12月31日止年度，光谷聯合集團之融資活動所得現金淨額為人民幣275.1百萬元，主要來自(i)貸款及借款所得款項人民幣1,198.0百萬元，(ii)來自光谷聯合主要股東湖北省科技投資集團有限公司(「湖北省科投」)的貸款所得款項人民幣236.9百萬元，(iii)由於光谷聯合集團就若干貿易及其他應付款項質押現金存款，並於其後以待售開發中物業及持有待售竣工物業取代抵押品，受限制現金減少人民幣217.9百萬元，及(iv)權益持有人出資人民幣33.2百萬元，主要有關節能科技少數股東的出資，而其部分被以下各項所抵銷(i)償還銀行及其他貸款人民幣606.9百萬元，(ii)償還來自湖北省科投的貸款人民幣527.1百萬元，(iii)已付利息及其他借款成本人民幣127.0百萬元，及(iv)已付股息人民幣85.1百萬元。

財務狀況**投資物業**

下表載列光谷聯合集團於截至2012年12月31日止年度的投資物業公允價值：

	投資物業 人民幣千元
於2012年1月1日	291,200
添置	433
公允價值調整	8,167
	<hr/>
於2012年12月31日	299,800
	<hr/> <hr/>
佔：	
成本	109,388
估值	190,412
	<hr/>
	299,800
	<hr/> <hr/>

投資物業賬面值由於2011年12月31日的人民幣291.2百萬元增加人民幣8.6百萬元或3.0%至於2012年12月31日的人民幣299.8百萬元，主要由於(i)光谷聯合集團作出翻新、裝飾及其他裝修以提高投資物業的物業價值，故增加人民幣433,000元，及(ii)人民幣8.2百萬元的公允價值調整，反映光谷聯合集團的投資物業的物業價格上升。

開發中物業

下表載列光谷聯合集團於所示日期有關開發中物業的若干數據：

	於2012年 12月31日 人民幣千元
預期將於一年內收回	
— 待售開發中物業	782,940
預期將於超過一年後收回	
— 持作未來開發的待售物業	117,673
— 待售開發中物業	829,237
	<u>946,910</u>
總計	<u><u>1,729,850</u></u>

開發中物業的賬面值由於2011年12月31日的人民幣1,704.9百萬元增加人民幣25.0百萬元或1.46%至於2012年12月31日的人民幣1,729.9百萬元，主要由於開發光谷軟件園一至四期及五期、光谷金融港二期、武漢研創中心一期及二期及麗島2046所致。

於2012年12月31日，賬面總值為人民幣543.1百萬元的開發中物業，已就授予光谷聯合集團的若干銀行貸款予以質押。

持有待售竣工物業

持有待售竣工物業的賬面值由於2011年12月31日的人民幣309.0百萬元增加人民幣632.2百萬元或204.6%至於2012年12月31日的人民幣941.2百萬元，主要由於有關光谷金融港二期及武漢研創中心的持有待售竣工物業增加。

於2012年12月31日，總賬面值為人民幣34.8百萬元的持有待售竣工物業已就授予光谷聯合集團的若干銀行貸款予以質押。

貿易及其他應收款項

下表載列光谷聯合集團於所示日期有關貿易及其他應收款項的若干數據：

	於2012年 12月31日 人民幣千元
應收第三方款項	
— 貿易應收款項	136,712
應收非控股權益持有人款項	32,258
應收關聯方款項	5,318
預付款項	
— 持作開發物業	668,078
— 建築成本及原材料	111,718
預付營業稅及其他稅項	66,653
其他	80,794
	<hr/>
總計	<u><u>1,101,531</u></u>

光谷聯合集團之應收第三方貿易款項由於2011年12月31日的人民幣54.9百萬元增加人民幣81.8百萬元或149.0%至於2012年12月31日的人民幣136.7百萬元，主要有關(i)武漢麗島科技於光谷聯合集團旗下產業園及第三方擁有的物業開發項目提供樓宇外部及內部範圍裝飾及裝修服務的未付結餘有所增加，及(ii)隨著光谷聯合集團開發的定制項目數目日益增加，客戶須於交付物業後根據協定節點進度支付其餘進度款的定制開發項目數目亦有所增加。所有貿易及其他應收款項均以人民幣計值，且並無逾期或減值。

光谷聯合集團之貿易應收款項主要有關出售物業的所得款項。出售物業的所得款項乃根據相關買賣協議條款以全額付款或分期付款結清。倘作全額付款，則一般需要於簽訂銷售合同的同日結清。倘作分期付款，則買方一般須於簽訂買賣協議時向光谷聯合集團支付購買價的50%，而餘額則須於簽訂買賣協議後起一年內支付。物業業權一般僅會於買方已全額支付購買價後方會轉移至買方。

光谷聯合集團之預付款項主要有關預付予相關地方土地機關的購地價格，以及建材採購及委聘承建商的預付款項。光谷聯合集團之預付款項增加，主要由於有關光谷聯合集團的物業開發項目的購地價格、建材採購及聘用承建商預付款項。

光谷聯合集團之預付營業稅及其他稅項主要有關就定制開發項目及預售物業預付的營業稅及其他稅項。隨著光谷聯合集團開發的項目數目日益增加，預付營業稅及其他稅項按項目開發進度亦有所增加。

應收關聯方款項主要包括(i)有關武漢麗島科技向武漢美生及武漢學府提供建設服務的貿易應收款項，(ii)光谷聯合集團向黃立平先生及其控制的實體武漢千寶置業提供的貸款，及(iii)應收其他權益持有人款項。應收關聯方款項由於2011年12月31日的人民幣20.3百萬元減少人民幣15.0百萬元或73.9%至於2012年12月31日的人民幣5.3百萬元，主要由於(i)給予武漢千寶置業的墊款減少，及(ii)應收其他權益持有人款項減少。上表所載的應收關聯方款項均為無抵押、免息且並無固定還款期。除武漢麗島科技在日常物業開發業務過程中向武漢美生提供的建設服務外，所有其他應收關聯方款項已於光谷聯合股份於2014年3月28日上市前悉數結清。

應收非控股權益持有人款項主要包括光谷聯合集團就若干物業開發項目而分別給予湖北省科投及武漢東湖高新集團股份有限公司的墊款。於截至2011年及2012年12月31日止年度，應收非控股權益持有人款項有所波動，原因是光谷聯合集團就產業園開發分別向湖北省科投及武漢東湖高新集團股份有限公司作出墊款。應收非控股權益持有人款項已於光谷聯合股份於2014年3月28日上市前悉數結清。

其他主要包括光谷聯合集團就物業開發給予建築公司的墊款、給予僱員的墊款及有關開發管理項目的履約保證金。其他有所增加的主要原因是光谷聯合集團因所開發的項目日益增加而委聘更多承建商，故給予建築公司的墊款增加，以及光谷聯合集團受委聘進行的開發管理項目日益增加而導致履約保證金增加。

光谷聯合集團之貿易應收款項於所示日期的賬齡分析如下：

	於2012年 12月31日 人民幣千元
1個月內	92,087
1個月以上及3個月內	1,955
3個月以上及6個月內	16,593
6個月以上	<u>26,077</u>
總計	<u><u>136,712</u></u>

截至2012年12月31日止年度，平均貿易應收款項周轉期為27天。平均貿易應收款項周轉期乃將有關期間的貿易應收款項期初及期末結餘的平均值除以同期相應營業額，再乘以該期間的天數計算。截至2012年12月31日止年度的平均貿易應收款項周轉期較長，主要由於光谷聯合集團向若干客戶就其購買的大型定制物業提供優惠條款，並授予較長信貸期。

貿易及其他應付款項

下表載列光谷聯合集團於所示日期有關貿易及其他應付款項的若干數據：

	於2012年 12月31日 人民幣千元
應付第三方款項	
— 貿易應付款項	731,661
— 預收款項	1,263,451
— 應計工資	23,309
— 其他應付款項及應計款項	<u>193,366</u>
	----- 2,211,787
應付非控股權益持有人款項	491,212
應付關聯方款項	<u>102,325</u>
	----- 593,537
總計	<u><u>2,805,324</u></u>

光谷聯合集團應付第三方的貿易應付款項由於2011年12月31日的人民幣626.7百萬元增加人民幣105.0百萬元或16.8%至於2012年12月31日的人民幣731.7百萬元。光谷聯合集團之貿易應付款項主要指應付承建商款項。向承建商付款乃根據經協定的進度節點分期作出。光谷聯合集團一般會保留5%作為保修金。預期將於超過一年後結算的應付保修金乃計入光谷聯合集團貿易應付款項，於2012年12月31日為人民幣28.5百萬元。

光谷聯合集團之預收款項主要包括來自其定制開發項目客戶的進度款，及來自其預售物業客戶的誠意金。有關定制開發項目的進度款所得款項及有關預售物業的銷售按金所得款項在相關物業竣工、該等物業交付予買方，且買方已向光谷聯合集團支付絕大部分銷售所得款項（即擁有權的主要風險及回報已轉移至買方）時確認為營業額。光谷聯合集團預收款項由於2011年12月31日的人民幣1,020.5百萬元增加人民幣243.0百萬元或23.8%至於2012年12月31日的人民幣1,263.5百萬元，主要由於光谷聯合集團於2012年內隨著其開發的項目日益增加而就產業園項目內的定制物業自客戶收取更多進度款，以及就預售物業收取更多誠意金。

光谷聯合集團的應計工資主要包括僱員薪金、年度績效掛鈎花紅及其他福利。光谷聯合集團一般於每年第四季根據光谷聯合集團對該年度財務表現的預測估計年度花紅付款，並於翌年的春節假期前後向其僱員派付花紅。光谷聯合集團的應計工資由於2011年12月31日的人民幣30.0百萬元減少人民幣6.7百萬元或22.3%至於2012年12月31日的人民幣23.3百萬元，主要由於光谷聯合集團高估2011年應計工資，並以該額外金額對銷2012年的應計工資。

光谷聯合集團之其他應付款項及應計費用主要包括就開發管理項目應付予承建商的費用、就營運光谷聯合集團的項目應付的費用、就質量保證金應付予承建商的款項、就裝飾及裝修按金以及租賃按金應付予客戶的款項、就按金應付予物業買家的款項及應付營業稅。其他應付款項及應計費用由於2011年12月31日的人民幣181.5百萬元增加人民幣11.9百萬元或6.6%至於2012年12月31日的人民幣193.4百萬元，主要由於就開發管理項目應付予承建商的費用增加，以及就營運光谷聯合集團的項目應付的費用增加。

應付非控股權益持有人款項主要包括(i)按一般商業條款進行的委託貸款安排項下的本金、利息及其他應付款項，據此，光谷聯合集團為湖北省科投向一間第三方銀行借入的無抵押貸款的最終資金使用方，光谷聯合集團並負責湖北省科投實際產生的所有付款，(ii)就若干將予交付物業自湖北省科投收取的預收款項，及(iii)湖北省科投就產業園開發向節能科技及武漢金融港開發按其於各項

目公司的股權比例提供的股東貸款。除湖北省科投提供的股東貸款為全面豁免關連交易外，應付非控股權益持有人的全部其他款項已於光谷聯合股份於2014年3月28日上市前悉數支付。

應付關聯方款項由於2011年12月31日的人民幣23.7百萬元增加人民幣78.6百萬元或331.6%至於2012年12月31日的人民幣102.3百萬元，主要由於同期應付股息增加及其他應付黃立平先生款項增加。應付關聯方款項均為無抵押、免息及並無固定還款期。除於開發管理服務業務正常業務過程中應付武漢美生的人人民幣1.9百萬元外，應付關聯方的所有其他金額已於光谷聯合股份於2014年3月28日上市前悉數支付。

光谷聯合集團之貿易應付款項於所示日期的賬齡分析如下：

	於2012年 12月31日 人民幣千元
1個月內	379,902
1個月以上及12個月內	111,392
12個月以上	<u>240,367</u>
總計	<u><u>731,661</u></u>

截至2012年12月31日止年度，平均貿易應付款項周轉期為213天。平均貿易應付款項周轉期乃將有關期間的貿易應付款項期初及期末結餘的平均值除以同期相應銷售成本，再乘以該期間的天數計算。截至2012年12月31日止年度，平均貿易應付款項周轉期較短，主要由於光谷聯合集團因光谷金融港二期項目之若干階段於2012年按開發進度竣工而就該項目向承建商及其他供應商付款。

主要財務比率

下表載列光谷聯合集團於所示日期或截至所示期間的若干主要財務比率：

	於2012年 12月31日／ 截至該日 止年度
權益回報率 ⁽¹⁾	20.0%
流動比率 ⁽²⁾	1.47
速動比率 ⁽³⁾	64.0%
淨債務權益比率 ⁽⁴⁾	18.8%
資本負債比率 ⁽⁵⁾	87.1%

附註：

- (1) 持續經營業務利潤／總權益x100%。
- (2) 流動資產／流動負債。
- (3) (流動資產－存貨)／流動負債。
- (4) 淨債務／總權益x100%；淨債務包括短期借款及長期借款減現金及現金等價物。
- (5) 總債務／總權益x100%；總債務包括短期借款及長期借款。

光谷聯合集團於截至2011年(19.4%)及2012年12月31日止年度的權益回報率維持相對穩定，主要由於光谷聯合集團於同期的淨利潤有所增加，主要原因是就光谷聯合集團的產業園及住宅項目已竣工及已售出的總建築面積增加，以及光谷聯合集團開發至較成熟及較後期階段且具備完善基建及配套設施的項目的已售出總建築面積的平均售價(扣除營業稅)上漲。

光谷聯合集團的流動比率由於2011年12月31日的1.38上升至於2012年12月31日的1.47，主要由於光谷聯合集團的流動資產有所增加，其主要原因是隨著光谷聯合集團開發的項目數目日益增加，開發中物業及持有待售竣工物業均有所增加，而物業開發項目的大部分貸款及其他借款的年期均超過一年，以及光谷聯合集團的流動負債增長速度較流動資產緩慢。

光谷聯合集團之速動比率由於2011年12月31日的58.6%上升至於2012年12月31日的64.0%，原因是光谷聯合集團出售持有待售竣工物業予客戶並確認收入。

光谷聯合集團的淨債務權益比率由於2011年12月31日的-21.2%上升至於2012年12月31日的18.8%，主要由於光谷聯合集團的開發項目的銀行貸款及其他借款增加。

光谷聯合集團的資本負債比率由於2011年12月31日的53.7%上升至於2012年12月31日的87.1%，主要由於光谷聯合集團日益增加的開發項目的銀行貸款及其他借款增加。

債項

光谷聯合集團於截至2012年12月31日止年度的借款均以人民幣計值。下表載列光谷聯合集團於所示日期的即期及非即期銀行貸款及其他借款的詳情：

	於2012年 12月31日 人民幣千元
即期	
有抵押	
— 銀行貸款	100,000
— 非即期銀行貸款的即期部分	264,165
	<u>364,165</u>
無抵押	
— 銀行貸款	42,000
— 非即期其他借款的即期部分	70,000
— 其他應付款項 ⁽¹⁾	104,724
	<u>216,724</u>
小計	<u>580,889</u>
非即期	
有抵押	
— 銀行貸款	997,165
減：非即期銀行貸款的即期部分	(264,165)
	<u>733,000</u>
總計	<u><u>1,313,889</u></u>

附註：

- (1) 其他應付款項為來自非控股權益持有人的墊款，此款已計入光谷聯合集團於2012年12月31日之綜合財務狀況表的貿易及其他應付款項中。

光谷聯合集團之尚未償還銀行貸款及其他借款總額由於2011年12月31日的人民幣618.1百萬元增加人民幣695.8百萬元或112.6%至於2012年12月31日的人民幣1,313.9百萬元，主要由於撥支光谷聯合集團經擴充物業開發的資金需求有所增加。

截至2012年12月31日止年度，光谷聯合集團銀行貸款及其他借款的年利率介乎5.4%至8.32%。

於2012年12月31日，光谷聯合集團之尚未償還銀行借款人民幣1,097.2百萬元乃由光谷聯合集團賬面淨值合共達人民幣626.6百萬元的資產抵押，其概要載列於下表：

	於2012年 12月31日 人民幣千元
投資物業	35,300
待售開發中物業	543,094
持有待售竣工物業	34,796
物業、廠房及設備	<u>13,369</u>
總計	<u><u>626,559</u></u>

下表載列光谷聯合集團於所示日期按到期日劃分的即期及非即期銀行貸款及其他借款概要：

	於2012年 12月31日 人民幣千元
於1年內或按要求	476,165
1年以上但2年內	109,000
2年以上但5年內	414,000
5年以上	<u>210,000</u>
總計	<u><u>1,209,165</u></u>

或然負債

根據市場慣例，光谷聯合集團為客戶於中國境內銀行辦理的按揭貸款提供擔保，以便彼等購買光谷聯合集團的預售物業。預售物業的按揭擔保與相關按揭同時開始，並一般會於下列較早者發生時解除：(i)客戶取得個別物業房產證，及(ii)客戶悉數結清按揭貸款。根據光谷聯合集團的擔保的條款，就某一項按揭貸款而言，倘客戶拖欠任何按揭付款，光谷聯合集團有責任向銀行償還該按揭貸款的尚未償還結餘，以及欠款客戶所拖欠的應計利息及罰款。倘光谷聯合集團未能如此行事，承按銀行將會拍賣相關物業，而倘尚未償還貸款金額超過止贖銷售所得款項淨額，則向其收回其餘結餘。與行業慣例一致，光谷聯合集團並無對其客戶進行獨立信貸檢查，惟依賴承按銀行所進行的信貸檢查。

於2012年12月31日，有關光谷聯合集團預售物業客戶按揭貸款的尚未解除擔保為人民幣453.4百萬元。光谷聯合集團相信，倘客戶拖欠按揭貸款付款，光谷聯合集團將不大可能蒙受損失，原因是光谷聯合集團可接管相關物業的所有權，並按公允市值將其出售，以收回光谷聯合集團所擔保的尚未償還按揭貸款結餘。光谷聯合董事認為，該等擔保的公允價值並不重大，且光谷聯合集團並無就該等擔保確認任何遞延收入。

資本開支及資本承擔

截至2012年12月31日止年度，光谷聯合集團的資本開支主要有關就物業開發購置物業、廠房及設備以及購買無形資產的開支。

下表載列光谷聯合集團截至所示期間的資本開支詳情：

	截至2012年 12月31日 止年度 人民幣千元
物業、廠房及設備	99,477
無形資產	4,246
	<hr/>
總計	<u>103,723</u>

光谷聯合集團的資本開支由截至2011年12月31日止年度的人民幣66.7百萬元增加人民幣37.0百萬元或55.5%至截至2012年12月31日止年度的人民幣103.7百萬元。光谷聯合集團的物業、廠房及設備購置有所增加，主要有關其購置節能科技的分佈式能源供應站及輸電纜。光谷聯合集團的無形資產採購增加，主要有關光谷聯合集團採購軟件以設立及發展其一體化辦公室自動化系統。

於2012年12月31日，光谷聯合集團有關物業開發開支承擔的未付結餘如下：

	於2012年
	12月31日
	人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>2,452,296</u>

外匯風險

光谷聯合集團的功能貨幣為人民幣，而其絕大部分營業額、開支、現金及存款均以人民幣計值。光谷聯合集團承受源自其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，光谷聯合集團的港元現金及銀行結餘的價值將會下跌。此外，倘光谷聯合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，因而影響其的財務狀況及經營業績。光谷聯合集團並無使用衍生財務工具對沖外幣風險。光谷聯合集團會定期檢討其所承受的外幣風險，並認為其所承受的外幣風險並不重大。

截至2013年12月31日止年度

公司重組

光谷聯合於2013年7月15日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。為籌備光谷聯合普通股份於聯交所上市，光谷聯合集團旗下公司進行重組以優化光谷聯合集團架構，光谷聯合因而成為光谷聯合集團之控股公司。

經營業績

營業額

光谷聯合集團的營業額源自產業園及住宅物業銷售、商業運營服務、建造合同、物業租賃及開發管理服務。截至2013年12月31日止年度，光谷聯合集團的營業額自截至2012年12月31日止年度的人民幣1,812.0百萬元增加人民幣154.3百萬元或8.5%至人民幣1,966.3百萬元。於2013年，光谷聯合集團的營業額主要來自銷售旗下項目的物業。

下表說明光谷聯合集團於所示年份按經營分部劃分的營業額：

	截至12月31日止年度			
	2012年		2013年	
	營業額	佔總額%	營業額	佔總額%
	人民幣千元		人民幣千元	
物業開發	1,431,893	79.0	1,580,002	80.3
建造合同	195,056	10.8	184,577	9.4
商業運營服務	131,331	7.2	150,882	7.7
開發管理服務	36,099	2.0	27,343	1.4
物業租賃	17,635	1.0	23,544	1.2
總計	<u>1,812,014</u>	<u>100.0</u>	<u>1,966,348</u>	<u>100.0</u>

物業開發

光谷聯合集團的產業園及住宅物業銷售所得營業額自截至2012年12月31日止年度的人民幣1,431.9百萬元增加人民幣148.1百萬元或10.3%至截至2013年12月31日止年度的人民幣1,580.0百萬元，主要由於隨著光谷聯合集團所開發及落成的開發項目數目日益增加，售予其客戶的產業園項目的總建築面積有所增加。此外，光谷軟件園二期所出售物業的平均售價均有所增加，原因是光谷聯合集團的項目已進入更為成熟及先進的階段，具備發展完善基建及配套設施。

建造合同

光谷聯合集團的建造合同所得營業額自截至2012年12月31日止年度的人民幣195.1百萬元減少人民幣10.5百萬元或5.4%至截至2013年12月31日止年度的人民幣184.6百萬元，主要由於隨著光谷聯合集團強化其產業園開發業務全價值鏈縱向一體化營商模式，武漢麗島科技向光谷聯合集團旗下項目公司（而非外部客戶）提供裝飾及裝修服務漸增。

商業運營服務

光谷聯合集團的商業運營服務所得營業額自截至2012年12月31日止年度的人民幣131.3百萬元增加人民幣19.6百萬元或14.9%至截至2013年12月31日止年度的人民幣150.9百萬元，主要由於光谷聯合集團已開發及落成的產業園數目日益增加，旗下產業園的服務範圍有所擴大，客戶數目亦有所增加。

開發管理服務

光谷聯合集團的開發管理服務所得營業額自截至2012年12月31日止年度的人民幣36.1百萬元減少人民幣8.8百萬元或24.4%至截至2013年12月31日止年度的人民幣27.3百萬元，主要由於光谷聯合集團隨著2012年武漢高科醫療器械園一期、武漢未來科技城一期及麗島美生一期的主要開發階段根據相關項目開發進度竣工，物業開發賺取的服務費有所減少，部分由武漢市政府於2013年就武漢高科醫療器械園一期的主要開發階段以低於先前估計成本竣工而發放的獎金抵銷。

物業租賃

光谷聯合集團的物業租賃所得營業額自截至2012年12月31日止年度的人民幣17.6百萬元增加人民幣5.9百萬元或33.5%至截至2013年12月31日止年度的人民幣23.5百萬元，主要由於光谷金融港一期內多幢公寓樓的租金收入增加，原因是該項目內投資物業的物業價值及平均租金增加，部分由投資物業減少所抵銷，原因為一位第三方客戶願意就麗島漫城的若干商舖單位支付較高價格，光谷聯合集團亦已售出有關單位。

銷售成本

概覽

銷售成本主要包括(i)有關光谷聯合集團的物業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），(ii)建設服務成本（主要包括武漢麗島科技所提供裝飾及裝修服務的建築成本），及(iii)有關其他服務業務（包括商業運營服務、建造合同及開發管理服務）的其他成本。截至2012年及2013年12月31日止年度，光谷聯合集團的銷售成本分別佔其營業額的68.2%及63.8%。

截至2013年12月31日止年度，光谷聯合集團的銷售成本自截至2012年12月31日止年度的人民幣1,235.4百萬元增加人民幣18.8百萬元或1.5%至人民幣1,254.2百萬元，主要由於(i)已售物業成本因已售予光谷聯合集團的客戶的產業園項目的總建築面積增加而整體上漲，及(ii)有關光谷聯合集團服務業務（包括商業運營服務、建造合同及開發管理服務）的成本因光谷聯合集團向日益增加的客戶提供不同服務而有所增加。

已售物業成本

已售物業成本主要包括光谷聯合集團的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。截至2012年及2013年12月31日止年度，光谷聯合集團的已售物業成本分別佔其總銷售成本的77.5%及76.2%。

截至2013年12月31日止年度，已售物業成本自截至2012年12月31日止年度的人民幣957.6百萬元減少人民幣1.7百萬元或0.2%至人民幣955.9百萬元，儘管其物業開發所得營業額有所增加。這主要由於有關收購項目公司公允價值調整的其他成本導致光谷聯合集團於2012年錄得已售物業成本有所增加。由於2013年並無此等公允價值調整的其他成本，因此整體已售物業成本有所下降，但部分由已售物業成本下降帶來的正面影響，亦因建築成本、土地成本及財務成本之上升所抵銷，原因是已售予光谷聯合集團客戶的總建築面積（主要有關光谷金融港二期B1-B20棟、光谷軟件園五期、武漢研創中心一期及鄂州光谷聯合科技城一期）上升所致。

毛利及毛利率

由於上述原因，截至2013年12月31日止年度，光谷聯合集團整體毛利為人民幣712.2百萬元，較2012年的人民幣576.6百萬元增加人民幣135.6百萬元或23.5%。光谷聯合集團之整體毛利率自2012年的31.8%上升至2013年的36.2%。

其他收入

截至2013年12月31日止年度，光谷聯合集團的其他收入為人民幣22.0百萬元，較2012年的人民幣7.5百萬元增加人民幣14.5百萬元或193.3%，主要由於光谷聯合集團總部遷至新樓宇後，於2013年第四季度向第三方客戶出售若干辦公室物業及持作銷售及投資的資產的收益淨額增加人民幣13.0百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括廣告及宣傳開支、銷售及營銷員工成本、差旅及通訊開支、辦公室行政開支、折舊開支以及其他。截至2012年及2013年12月31日止年度，光谷聯合集團的銷售及分銷開支分別佔同期總營業額的2.2%及2.4%。

截至2013年12月31日止年度，光谷聯合集團的銷售及分銷開支為人民幣47.5百萬元，較2012年的人民幣39.2百萬元增加人民幣8.3百萬元或21.2%，主要由於項目數目增加，光谷聯合集團進行了更多銷售、營銷及廣告活動，導致廣告及宣傳開支有所增加。

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、會議及通訊開支、其他間接稅項、折舊及攤銷開支、上市開支、專業費用以及其他。截至2012年及2013年12月31日止年度，光谷聯合集團的行政開支分別佔同期總營業額的6.5%及7.2%。

截至2013年12月31日止年度，光谷聯合集團的行政開支為人民幣141.9百萬元，較2012年的人民幣118.3百萬元增加人民幣23.6百萬元或19.9%，主要由於光谷聯合集團營業規模擴大，行政人員增加而導致員工成本、辦公室行政開支以及差旅、會議及通訊開支增加，及上市開支增加是基於相關協議費用支付而增加。

其他開支

光谷聯合集團的其他開支由截至2012年12月31日止年度的人民幣482,000元增加人民幣429,000元或89.0%至截至2013年12月31日止年度的人民幣911,000元，主要由於出售物業、廠房及設備的虧損淨額增加，及因光谷聯合集團擴大營運規模導致其他增加，以及武漢麗島物業管理於2013年第三季度向一名僱員作出賠償。

投資物業公允價值增加

光谷聯合集團的投資物業公允價值收益由截至2012年12月31日止年度的人民幣8.2百萬元減少人民幣1.7百萬元或20.7%至截至2013年12月31日止年度的人民幣6.5百萬元，主要由於投資物業有所減少、原因是一位第三方客戶願意就麗島漫城的若干商舖單位支付較高價格，光谷聯合集團亦已售出有關單位。

截至2012年及2013年12月31日止年度，光谷聯合集團投資物業公允價值收益分別佔其該年度利潤的2.9%及1.9%。該兩段期間均錄得公允價值收益，主要由於光谷聯合集團的投資物業的物業價格隨地方市場整體租金增長而上升。

財務收入

截至2013年12月31日止年度，光谷聯合集團財務收入為人民幣15.3百萬元，較2012年的人民幣19.4百萬元減少人民幣4.1百萬元或21.1%，主要由於其於2013年從湖北省科投收回用作購地的貸款，利息收入由2012年的人民幣15.5百萬元減少人民幣5.0百萬元或32.3%至2013年的人民幣10.5百萬元。2012年至2013年利息收入的減少部分被其他投資的已變現及未變現收益淨額由截至2012年12月31日止年度的人民幣3.6百萬元增加人民幣1.2百萬元或33.3%至截至2013年12月31日止年度的人民幣4.8百萬元所抵銷，主要原因是出售買賣證券及其他金融投資產品。

財務成本

截至2013年12月31日止年度，光谷聯合集團財務成本為人民幣12.6百萬元，較2012年的人民幣1.6百萬元增加人民幣11.0百萬元或687.5%，主要由於有關光谷軟件園六期項目的利息開支不能在2013年資本化，以致可資本化的利息開支由2012年的人民幣130.1百萬元減少至2013年的人民幣120.5百萬元所致。此外，其他投資的已變現及未變現虧損淨額增加，主要由於出售買賣證券產生之虧損。

分佔聯營公司虧損

分佔聯營公司虧損由截至2012年12月31日止年度的人民幣386,000元增加人民幣53,000元或13.7%至截至2013年12月31日止年度的人民幣439,000元，主要由於光谷聯合集團按比例分佔武漢集成電路設計工程技術虧損。

分佔合營企業利潤／（虧損）

光谷聯合集團於截至2012年12月31日止年度分佔合營企業虧損為人民幣4.7百萬元，主要由於光谷聯合集團就於武漢美生的50%股權而按比例分佔該公司的虧損。武漢美生產生虧損主要由於就銷售麗島美生一期的物業產生銷售及分銷開支以及行政開支，而大部分該等開支均於2012年產生。於截至2013年12月31日止年度光谷聯合集團分佔合營企業利潤人民幣41.1百萬元，主要包括光谷聯合集團於該期間內就於武漢美生的50%股權而按比例分佔該公司自銷售麗島美生一期物業所得利潤。

所得稅

截至2013年12月31日止年度，光谷聯合集團所得稅開支為人民幣255.2百萬元，較2012年的人民幣169.4百萬元增加人民幣85.8百萬元或50.7%，主要原因是(i)光谷聯合集團除稅前利潤隨著物業開發所得利潤增長而增加，而導致中國土地增值稅增加人民幣51.7百萬元；(ii)中國企業所得稅增加人民幣26.7百萬元；及(iii)遞延稅項減少人民幣7.4百萬元。截至2012年及2013年12月31日止年度，光谷聯合集團的實際稅率分別為37.9%及43.0%。

年度利潤

由於上述原因，截至2013年12月31日止年度，光谷聯合權益股東應佔溢利為人民幣320.9百萬元，較2012年的人民幣211.3百萬元增加人民幣109.6百萬元或51.9%，每股基本盈利由2012年的人民幣8.4分上升至2013年的人民幣11.6分大幅上升38.1%。

財務狀況

開發中物業

開發中物業的賬面值由2012年12月31日的人民幣1,729.9百萬元增加人民幣1,216.4百萬元或70.3%至2013年12月31日的人民幣2,946.3百萬元，主要由於開發光谷金融港二期、創意天地一期、青島光谷軟件園一期、鄂州光谷聯合科技城一期及黃石光谷聯合科技城一期。

持有待售竣工物業

光谷聯合集團的持有待售竣工物業的賬面值由2012年12月31日的人民幣941.2百萬元增加人民幣51.4百萬元或5.5%至2013年12月31日的人民幣992.6百萬元，主要由於有關光谷軟件園五期、光谷金融港二期、武漢研創中心一期及青島光谷軟件園一期的持有待售竣工物業增加。

貿易及其他應收款項

光谷聯合集團的貿易及其他應收款項自2012年12月31日的人民幣1,101.5百萬元減少人民幣203.5百萬元或18.5%至2013年12月31日的人民幣898.0百萬元，主要由於光谷聯合集團根據項目開發進度將相關預付款項轉撥至存貨而導致預付購地價格及其他建築相關成本款項減少，以及定制開發項目的預付營業稅及其他稅項減少。

貿易及其他應付款項

光谷聯合集團的貿易及其他應付款項自2012年12月31日的人民幣2,805.3百萬元減少人民幣274.9百萬元或9.8%至截至2013年12月31日止年度的人民幣2,530.4百萬元，主要由於(i)光谷聯合集團於截至2013年12月31日止年度確認出售光谷金融港二期、武漢研創中心一期及光谷軟件園五期的定制物業所得營業額而導致預收款項減少，及(ii)應付非控股權益持有人的金額減少，原因為光谷聯合集團償還與湖北省科投的委託貸款安排項下部分未償還結餘，部分被應付第三方款項（該等款項主要為向第三方承建商分期付款）增加所抵銷，原因是光谷聯合集團開發及落成的項目數目日益增加。

流動資金及資本來源

光谷聯合集團的現金主要用於支付就其物業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。光谷聯合集團主要透過內部產生現金流量，主要為預售及銷售旗下物業所得的現金（包括定制開發項目客戶的進度款及預售物業客戶的銷售按金），以及銀行貸款及其他借款所得款項撥支開支。

於2013年，光谷聯合集團經營活動現金流出淨額為人民幣819.1百萬元，主要是用於開發及銷售創意天地、麗島2046、武漢研創中心、光谷金融港二期、光谷軟件園五期及青島光谷軟件園。

於2013年，光谷聯合集團融資活動所得現金淨額為人民幣1,091.3百萬元，主要由於貸款及借款所得款項、發行企業債券及短期融資券所得款項以及湖北省科投的貸款。於2013年融資活動現金流出主要有關償還銀行及其他貸款、已付利息及其他借款成本、派付股息、收購武漢光谷軟件及武漢光谷聯合集團有限公司（「武漢光谷聯合」）的非控股權益及償還來自湖北省科投的貸款。

主要財務比率

流動比率

光谷聯合集團的流動比率（總流動資產除以總流動負債）由2012年12月31日的1.47上升至2013年12月31日的1.73，主要由於其流動資產有所增加。隨著光谷聯合集團開發的項目數目日益增加，開發中物業及持有待售竣工物業均有所增加，而物業開發項目的大部分貸款及其他借款的年期均超過一年，以及流動負債增長速度較流動資產緩慢。

淨資本負債比率

光谷聯合集團的淨資本負債比率（計息債務減去擁有現金佔總權益的比率再乘以100%）由2012年12月31日的18.8%上升至2013年12月31日的91.1%，主要由於光谷聯合集團於2012年至2013年為日益增加的開發項目增加銀行貸款及其他借款。

債項

光谷聯合集團尚未償還銀行貸款及其他借款總額由2012年12月31日的人民幣1,313.9百萬元增加人民幣1,365.6百萬元或103.9%至2013年12月31日的人民幣2,679.5百萬元。

於2013年10月23日，武漢光谷聯合向中國機構投資者發行人民幣600百萬元的長期公司債券，旨在以長期公司債券取代短期貸款，並將用於光谷金融港（二期）的開發。此外，武漢光谷聯合擬向中國機構投資者發行總金額人民幣400百萬元的短期公司債券，以籌集光谷聯合集團一般營運資金。於2013年11月14日，武漢光谷聯合向一家中國銀行發行首批人民幣70百萬元的短期公司債券。

於2013年12月31日，未動用銀行融資為人民幣1,985.7百萬元及未動用其他借款為人民幣1,887.2百萬元。於2013年12月31日，價值人民幣330.0百萬元之有抵押銀團銀行貸款由黃立平先生及其配偶擔保。於2013年12月31日，定息貸款及借款總額為人民幣638.0百萬元。

或然負債

光谷聯合集團為其客戶於中國境內銀行辦理的按揭貸款提供擔保，以便彼等購買其預售物業。於2012年及2013年12月31日，有關其預售物業客戶按揭貸款的尚未解除擔保分別為人民幣453.4百萬元及人民幣272.0百萬元。

資本開支及資本承擔

光谷聯合集團的資本開支自2012年的人民幣103.7百萬元增加人民幣76.1百萬元或73.4%至2013年的人民幣179.8百萬元。光谷聯合集團的資本開支主要有關其在建開發項目、就物業開發購置物業、廠房及設備以及購買無形資產的開支。

於2012年及2013年12月31日，光谷聯合集團有關物業開發開支的未付承擔結餘分別為人民幣2,452.3百萬元及人民幣2,244.4百萬元。

光谷聯合集團估計，其資本開支及資本承擔將會隨其業務及營運持續擴充而進一步增加。光谷聯合集團預計該等資本開支及資本承擔將主要以首次開發售所得款項、銀行借款及經營活動所得現金流量撥支。在必要時，光谷聯合集團按其可接納的條款籌措額外資金。

僱員

於2013年12月31日，光谷聯合集團聘有3,695名全職僱員。截至2013年12月31日止年度，光谷聯合集團的員工成本為人民幣170.3百萬元。光谷聯合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理由。僱員薪酬包括基本工資、津貼、花紅及其他僱員福利。光谷聯合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，光谷聯合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，光谷聯合集團參與由相關地方政府機關管理及運營的界定供款養老金計劃。光谷聯合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18%至20%。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光谷聯合集團對界定供款養老金計劃的供款。

資產抵押

於2013年12月31日，尚未償還已抵押銀行借款及公司債券乃由光谷聯合集團賬面淨值合共達人民幣822.6百萬元的若干資產抵押，其中包括投資物業、待售開發中物業、持有待售竣工物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項及受限制現金。

光谷聯合於日期為2014年4月16日載之截至2013年12月31日止年度之年報，來自上海京兆奧喜投資中心為數人民幣138百萬元的貸款已以光谷聯合之附屬公司合肥光谷聯合發展有限公司（「合肥光谷聯合發展」）的92%股權質押。

外匯風險

光谷聯合集團的功能貨幣為人民幣，而其絕大部分營業額、開支、現金及存款均以人民幣計值。光谷聯合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，其港元現金及銀行結餘的價值將會下跌。此外，倘光谷聯合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，因而影響其財務狀況及經營業績。光谷聯合集團並無使用衍生財務工具對沖外幣風險。光谷聯合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。

截至2014年12月31日止年度

經營業績

營業額

光谷聯合集團的營業額源自物業開發與相關業務（包括建造合同及開發管理服務）、商業運營服務和物業租賃。截至2014年12月31日止年度，光谷聯合集團的營業額自截至2013年12月31日止年度的人民幣1,966.3百萬元減少至截至2014年12月31日止年度的人民幣1,928.9百萬元。於2014年，光谷聯合集團的營業額主要來自銷售旗下項目的物業。

光合聯合集團按經營分部劃分的營業額如下：

	截至12月31日止年度			
	2014年		2013年	
	營業額 (人民幣千元)	佔總額%	營業額 (人民幣千元)	佔總額%
物業開發	1,533,820	79.5	1,580,002	80.3
建造合同	110,686	5.7	184,577	9.4
開發管理服務	37,765	2.0	27,343	1.4
商業運營服務	207,075	10.7	150,882	7.7
物業租賃	39,602	2.1	23,544	1.2
總計	<u>1,928,948</u>	<u>100.0</u>	<u>1,966,348</u>	<u>100.0</u>

物業開發

光谷聯合集團的物業銷售所得營業額自截至2013年12月31日止年度的人民幣1,580.0百萬元減少人民幣46.2百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣1,533.8百萬元，主要由於光谷聯合集團已售的面積減少所致，但由於光谷聯合集團之項目藉著發展完善的基建及配套設施，進入更成熟及先進的階段，故部份減少因2014年出售物業的平均售價增加所抵銷。

建造合同

光谷聯合集團的建造合同所得營業額自截至2013年12月31日止年度的人民幣184.6百萬元減少人民幣73.9百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣110.7百萬元，主要由於光谷聯合集團強化其產業園開發業務全價值鏈縱向一體化的商業模式，武漢麗島科技為向光谷聯合集團旗下項目公司（而非外部客戶）提供裝飾及裝修服務之主要供應商。

開發管理服務

光谷聯合集團的開發管理服務所得營業額自截至2013年12月31日止年度的人民幣27.3百萬元增加人民幣10.5百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣37.8百萬元，主要由於光谷聯合集團隨着2014年武漢高科醫療器械園一期根據相關項目開發進度竣工，而收到業主給予的節約獎人民幣15.0百萬元。

商業運營服務

光谷聯合集團的商業運營服務所得營業額自截至2013年12月31日止年度的人民幣150.9百萬元增加人民幣56.2百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣207.1百萬元，主要由於光谷聯合集團開發及落成的產業園數目日益增加，旗下產業園的服務範圍有所擴大，客戶數目亦有所增加。

物業租賃

光谷聯合集團的物業租賃所得營業額自截至2013年12月31日止年度的人民幣23.5百萬元增加人民幣16.1百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣39.6百萬元，主要由於該期間持有賺取租金收入的物業面積增加及出租率增加所致。

銷售成本

概覽

銷售成本主要包括(i)有關光谷聯合集團的物業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），(ii)建設服務成本（主要包括武漢麗島科技所提供裝飾及裝修服務的建築成本），及(iii)有關其他服務業務（包括商業運營服務、建造合同及開

發管理服務)的其他成本。截至2013年及2014年12月31日止年度，光谷聯合集團的銷售成本分別佔其營業額的63.8%及64.6%。

截至2014年12月31日止年度，光谷聯合集團的銷售成本自截至2013年12月31日止年度的人民幣1,254.2百萬元減少人民幣7.9百萬元至人民幣1,246.3百萬元。

已售物業成本

已售物業成本主要包括光谷聯合集團的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。截至2013年及2014年12月31日止年度，已售物業成本分別佔光谷聯合集團的總銷售成本的76.2%及78.6%。

截至2014年12月31日止年度，光谷聯合集團的已售物業成本自截至2013年12月31日止年度的人民幣955.9百萬元增加人民幣23.6百萬元至人民幣979.5百萬元，主要由於建築成本、土地成本及財務成本整體上漲。

毛利及毛利率

由於上述原因，截至2014年12月31日止年度，光谷聯合集團整體毛利為人民幣682.7百萬元，較2013年的人民幣712.2百萬元減少人民幣29.5百萬元。整體毛利率自2013年的36.2%下降至2014年的35.4%，主要由於物業開發毛利的下降所致。

其他收入

截至2014年12月31日止年度，光谷聯合集團的其他收入為人民幣9.3百萬元，較2013年的人民幣22.0百萬元減少人民幣12.7百萬元，主要由於2013年光谷聯合集團總部遷至新樓宇後，於2013年第四季度向第三方客戶出售原辦公室物業的收益淨額人民幣11.9百萬元。

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。截至2013年及2014年12月31日止年度，光谷聯合集團的銷售及分銷開支分別佔其總營業額的2.4%及3.4%。

截至2014年12月31日止年度，光谷聯合集團的銷售及分銷開支為人民幣66.3百萬元，較2013年的人民幣47.5百萬元增加人民幣18.8百萬元，主要由於項目數目增加，光谷聯合集團進行了更多銷售、營銷及廣告活動，導致廣告及宣傳開支有所增加。

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、會議及通訊開支、其他間接稅項、折舊及攤銷開支、上市開支、專業費用以及其他。截至2013年及2014年12月31日止年度，光谷聯合集團的行政開支分別佔其總營業額的7.2%及7.0%。

截至2014年12月31日止年度，光谷聯合集團的行政開支為人民幣135.0百萬元，較2013年的人民幣141.9百萬元減少人民幣6.9百萬元，主要由於2013年光谷聯合集團記入上市開支費用支出人民幣22.0百萬元。扣除上市費用的影響，2014年光谷聯合集團的行政開支較2013年增長12.6%，隨著光谷聯合集團營業規模擴大，行政人員數目也相應增加導致員工成本增加。

其他開支

光谷聯合集團的其他開支由截至2013年12月31日止年度的人民幣911,000元減少人民幣397,000元至截至2014年12月31日止年度的人民幣514,000元，主要由於2014年光谷聯合集團增強安全管理意識、注重安全培訓教育，減少了安全相關賠償支出。

投資物業公允價值增加

光谷聯合集團的投資物業公允價值收益由截至2013年12月31日止年度的人民幣6.5百萬元增加人民幣98.9百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣105.4百萬元，主要由於光谷聯合集團投資物業面積增加所致。

截至2013年及2014年12月31日止年度，光谷聯合集團投資物業公允價值收益分別佔其該年度利潤的1.9%及25.1%。公允價值收益佔年度利潤的比重增加主要由於光谷聯合集團的銷售策略有所改變，由過去以銷售已發展物業為主轉變為以銷售和持有物業並舉作投資用途。

財務收入

截至2014年12月31日止年度，光谷聯合集團財務收入為人民幣20.1百萬元，較2013年的人民幣15.3百萬元增加人民幣4.8百萬元，主要來自於利息收入的增加。

財務成本

截至2014年12月31日止年度，光谷聯合集團財務成本為人民幣12.9百萬元，較2013年的人民幣12.6百萬元增加人民幣0.3百萬元，主要由於武漢研創中心三期項目所產生的利息開支不滿足資本化條件，不能在2014年資本化。

分佔聯營公司虧損

光谷聯合集團分佔聯營公司虧損由截至2013年12月31日止年度的人民幣439,000元減少人民幣54,000元至截至2014年12月31日止年度的人民幣385,000元，主要由於光谷聯合集團按比例分佔其聯營公司武漢集成電路設計工程技術虧損所致。

分佔合營企業利潤

光谷聯合集團於截至2014年12月31日止年度的分佔合營企業利潤為人民幣29.8百萬元，主要包括光谷聯合集團於該期間內就其於武漢美生的50%股權而按比例分佔武漢美生自銷售麗島美生二期物業所得利潤。

所得稅

截至2014年12月31日止年度，光谷聯合集團所得稅開支為人民幣211.7百萬元，較2013年的人民幣255.2百萬元減少人民幣43.5百萬元，主要原因為(i)中國土地增值稅減少人民幣68.3百萬元；(ii)中國企業所得稅減少人民幣26.0百萬元；及(iii)遞延稅項增加人民幣50.8百萬元。2013年度及2014年度，光谷聯合集團的實際稅率分別為43.0%及33.5%。

年度利潤

由於上述原因，截至2014年12月31日止年度，光谷聯合權益股東應佔溢利為人民幣415.2百萬元，較2013年的人民幣320.9百萬元增加人民幣94.3百萬元，每股基本盈利由2013年的人民幣11.6分下降至2014年人民幣11.0分，乃由於光谷聯合股份於2014年3月28日上市後，2014年的視作加權平均股份數目大幅增加所致。

財務狀況

開發中物業

光谷聯合集團的開發中物業的賬面值由2013年12月31日的人民幣2,946.3百萬元減少人民幣400.6百萬元至2014年12月31日的人民幣2,545.7百萬元，主要由於結轉竣工項目包括創意天地一期、青島光谷國際海洋信息港、鄂州光谷聯合科技城一期及黃石光谷聯合科技城一期至持有待售竣工物業所致。

持有待售竣工物業

光谷聯合集團的持有待售竣工物業的賬面值由2013年12月31日的人民幣992.6百萬元增加人民幣1,000.5百萬元至2014年12月31日的人民幣1,993.1百萬元，主要由於該年度竣工的項目增加所致。

貿易及其他應收款項

光谷聯合集團的貿易及其他應收款項自2013年12月31日的人民幣898.0百萬元增加人民幣317.2百萬元至2014年12月31日的人民幣1,215.2百萬元，主要來自於出售物業所得的貿易應收款項增加所致，出售物業所得的銷售回款模式按照有關買賣協議的條款分為銀行按揭貸款、整筆付款或分期付款。

貿易及其他應付款項

光谷聯合集團的貿易及其他應付款項自2013年12月31日的人民幣2,530.4百萬元減少人民幣565.5百萬元至2014年12月31日的人民幣1,964.9百萬元，主要由於光谷聯合集團於2014年償還所有應付關聯方款項及部分應付非控股權益持有人款項。

流動資金及資本來源

光谷聯合集團的現金主要用於支付就其物業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。光谷聯合集團所產生現金主要為透過預售及銷售旗下物業所得的現金（包括定制開發項目客戶的進度款及預售物業客戶的銷售按金），以及銀行貸款及其他借款所得款項。

2014年，光谷聯合集團經營活動現金淨流出為人民幣828.0百萬元，主要是用於開發及銷售創意天地、麗島2046、光谷金融港二期、光谷軟件園五期、青島光谷國際海洋信息港及合肥金融港等項目。

2014年，光谷聯合集團融資活動所得現金淨額為人民幣467.9百萬元，主要由於貸款及借款所得款項和發行企業債券及非公開定向融資工具。融資活動現金流入亦與人民幣600.9百萬元的首次公開發售所得款項有關。2014年融資活動現金流出主要有關償還銀行及其他貸款、已付利息及其他借款成本以及派付股息。

主要財務比率

流動比率

光谷聯合集團的流動比率（總流動資產除以總流動負債）由2013年12月31日的1.73上升至2014年12月31日的1.93，主要由於流動資產增加的幅度大於其流動負債。隨著光谷聯合集團開發的項目數目日益增加，開發中物業及持有待售竣工物業均有所增加。

淨資本負債比率

光谷聯合集團的淨資本負債比率（計息債務減去擁有現金佔總權益的比率再乘以100%）由2013年12月31日的91.1%下降至2014年12月31日的87.0%，主要由於光谷聯合集團上市后所有者權益增加所致。

債項

光谷聯合集團尚未償還銀行貸款及其他借款總額由2013年12月31日的人民幣2,679.5百萬元增加人民幣646.6百萬元至2014年12月31日的人民幣3,326.1百萬元。

於2014年12月31日，未動用銀行融資為人民幣1,441.0百萬元及未動用其他借款為人民幣1,800.0百萬元。

或然負債

光谷聯合集團為客戶於中國境內銀行辦理的按揭貸款提供擔保，以便彼等購買光谷聯合集團的預售物業。於2013年及2014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為人民幣272.0百萬元及人民幣306.1百萬元。

資本開支及資本承擔

光谷聯合集團的資本開支自2013年的人民幣179.8百萬元增加人民幣103.3百萬元至2014年的人民幣283.1百萬元。光谷聯合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2013年及2014年12月31日，光谷聯合集團有關物業開發開支的未付承擔結餘分別為人民幣2,244.4百萬元及人民幣265.9百萬元。

光谷聯合集團估計，其資本開支及資本承擔將會隨其業務及營運持續擴充而進一步增加。光谷聯合集團預計該等資本開支及資本承擔將主要由銀行借款及經營活動所得現金流量撥支。在必要時，光谷聯合集團按其可接納的條款籌措額外資金。

僱員

於2014年12月31日，光谷聯合集團聘有4,087名全職僱員。截至2014年12月31日止年度，光谷聯合集團的員工成本為人民幣213.2百萬元。光谷聯合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理由。僱員薪酬包括基本工資、津貼、花紅及其他僱員福利。光谷聯合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，光谷聯合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，光谷聯合集團參與由相關地方政府機關管理及運營的界定供款養老金計劃。光谷聯合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18%至20%。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光谷聯合集團對界定供款養老金計劃的供款。

資產抵押

於2014年12月31日，尚未償還已抵押銀行借款及公司債券乃由光谷聯合集團賬面淨值合共達人民幣2,296.3百萬元的若干資產抵押，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、廠房及設備。

於2014年12月31日，來自上海京兆奧喜投資中心為人民幣295.2百萬元的貸款已以合肥光谷聯合發展的80%股權質押。

外匯風險

光谷聯合集團的功能貨幣為人民幣，而其絕大部分營業額、開支、現金及存款均以人民幣計值。光谷聯合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，其港元現金及銀行結餘的價值將會下跌。此外，倘光谷聯合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，因而影響其財務狀況及經營業績。光谷聯合集團並無使用衍生財務工具對沖外幣風險。光谷聯合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。

截至2015年6月30日止六個月

經營業績

營業額

光谷聯合集團的營業額源自產業園物業銷售、商業運營服務、建造合同、物業租賃及開發管理服務。截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團的營業額為人民幣428.0百萬元，主要來自銷售光谷聯合集團旗下項目的物業。

光谷聯合集團按經營分部劃分的營業額如下：

	截至2015年6月30日止六個月		截至2014年6月30日止六個月	
	營業額	佔總額 百分比	營業額	佔總額 百分比
	人民幣千元		人民幣千元	
物業開發	270,942	63.3	395,273	71.4
建造合同	29,167	6.8	31,753	5.7
開發管理服務	3,868	0.9	26,156	4.7
物業租賃	15,883	3.7	16,883	3.1
商業運營服務	108,114	25.3	83,557	15.1
合計	<u>427,974</u>	<u>100.0</u>	<u>553,622</u>	<u>100.0</u>

物業開發

截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團的產業園物業銷售所得營業額為人民幣270.9百萬元，較2014年同期有較大下降，主要是因上、下半年交付結算進度不均，導致入賬的物業面積減少。光谷聯合集團的物業將集中在今年下半年交付。

建造合同

光谷聯合集團的建造合同所得營業額為人民幣29.2百萬元，主要由於隨著光谷聯合集團強化其縱向一體化營商模式，武漢麗島科技向光谷聯合集團旗下項目公司（而非外部客戶）提供裝飾及裝修服務漸增，對外部客戶服務相應減少所致。

商業運營服務

光谷聯合集團的商業運營服務所得營業額為人民幣108.1百萬元，主要由於光谷聯合集團開發及落成的產業園數目日益增加，旗下產業園的服務範圍有所擴大，客戶數目亦相應增加。光谷聯合集團將穩步增加商業運營服務對收入的貢獻。

開發管理服務

光谷聯合集團的開發管理服務所得營業額為人民幣3.9百萬元。光谷聯合集團以地方政府及領先企業為主要對象，向其大型產業園提供項目規劃及開發管理全價值鏈服務。

物業租賃

光谷聯合集團的物業租賃所得營業額為人民幣15.9百萬元。光谷聯合集團將穩步增加持有出租物業，逐步增加其對收入和利潤的貢獻。

銷售成本

概覽

銷售成本主要包括(i)有關光谷聯合集團的物業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），(ii)建設服務成本（主要包括武漢麗島科技所提供裝飾及裝修服務的建築成本），及(iii)有關其他服務業務（包括商業運營服務、建造合同及開發管理服務）的其他成本。截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團的銷售成本佔其營業額的57.9%。

截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團的銷售成本為人民幣248.0百萬元，較2014年同期減少人民幣93.9百萬元或27.5%，主要由於該期間交付的物業的面積減少。

已售物業成本

已售物業成本主要包括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。截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團已售物業成本佔其總銷售成本的51.9%。

截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團的已售物業成本較2014年同期減少人民幣112.6百萬元，主要由於該期間已售物業的面積減少。

毛利及毛利率

截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團整體毛利為人民幣180.0百萬元，較2014年同期的人民幣211.7百萬元減少人民幣31.7百萬元或15.0%。整體毛利率自2014年上半年的38.2%上升至2015年同期的42.1%。

其他收入

截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團的其他收入為人民幣1.8百萬元，較2014年同期的人民幣1.1百萬元增加人民幣0.7百萬元。

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。截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團的銷售及分銷開支佔其總營業額的7.2%。

截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團的銷售及分銷開支為人民幣30.7百萬元，較2014年同期的人民幣28.9百萬元增加人民幣1.8百萬元，主要由於項目數目增加，光谷聯合集團進行了更多銷售、營銷及廣告活動，導致廣告及宣傳開支有所增加。

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、會議及通訊開支、其他間接稅項、折舊及攤銷開支、上市開支、專業費用以及其他。截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團的行政開支佔總營業額的19.5%。

截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團的行政開支為人民幣83.4百萬元，較2014年同期的人民幣64.3百萬元增加人民幣19.1百萬元，主要由於光谷聯合集團的營業規模擴大，行政人員增加而導致員工成本增加，辦公室行政開支以及差旅、會議及通訊開支增加。

投資物業公允價值增加

截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團的投資物業公允價值收益為人民幣128.0百萬元，較2014年同期的人民幣76.6百萬元增加人民幣51.4百萬元，主要由於光谷聯合集團持有租賃物業面積增加。光谷聯合集團為獲取平穩的投資回報，調整了經營策略，決定逐步增加持有租賃物業的比例。截至2015年6月30日止六個月增加投資物業面積8,000平方米，主要包括武漢光谷軟件園展示中心、光谷軟件園5期裙樓及武漢創意天地一期商舖等若干物業。

財務收入

截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團財務收入為人民幣18.3百萬元，較2014年同期的人民幣6.4百萬元增加人民幣11.9百萬元，主要是委託貸款產生的利息收入。

財務成本

截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團財務成本為人民幣1.2百萬元，較2014年同期的人民幣11.2百萬元減少人民幣10.0百萬元或89.3%，主要由於有關武漢光谷軟件園六期項目的利息開支不能在2014年上半年資本化。

分佔聯營公司虧損

光谷聯合集團分佔聯營公司虧損為人民幣1,000元，主要由於光谷聯合集團按比例分佔武漢集成電路設計工程技術虧損。

分佔合營企業(虧損)/利潤

截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團分佔合營企業虧損為人民幣6.8百萬元，主要由於光谷聯合集團就於武漢美生的50%股權而按比例分佔武漢美生虧損。

所得稅

截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團所得稅開支為人民幣78.4百萬元，較2014年同期的人民幣60.2百萬元增加人民幣18.2百萬元，主要原因是(i)除稅前利潤隨著物業開發所得利潤減少，中國企業所得稅減少人民幣19.8百萬元，(ii)按照清算口徑計提土地增值稅與2014年同期相比增加人民幣14.6百萬元，及(iii)由於確認投資物業收益，遞延所得稅與2014年同期相比增加人民幣23.3百萬元。

期間利潤

截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合權益股東應佔溢利為人民幣117.9百萬元，較2014年同期的人民幣130.7百萬元減少人民幣12.8百萬元，每股基本盈利由2014年上半年的人民幣3.7分下降18.9%至2015年同期的人民幣3.0分。

財務狀況

開發中物業

光谷聯合集團的開發中物業的賬面值由於2014年12月31日的人民幣2,545.7百萬元增加人民幣556.0百萬元或21.8%至於2015年6月30日的人民幣3,101.7百萬元，主要由於開發武漢創意天地、青島光谷國際海洋信息港1.6期、合肥金融港、鄂州光谷聯合科技城一期、瀋陽光谷聯合科技城及黃石光谷聯合科技城一期等多個項目所致。

持有待售竣工物業

光谷聯合集團的持有待售竣工物業的賬面值由於2014年12月31日的人民幣1,993.1百萬元減少人民幣4.4百萬元至於2015年6月30日的人民幣1,988.7百萬元，主要由於2015年上半年光谷聯合集團加快了銷售物業，減少了待售物業所致。

貿易及其他應收款項

光谷聯合集團的貿易及其他應收款項自於2014年12月31日的人民幣1,215.2百萬元減少人民幣82.7百萬元至於2015年6月30日的人民幣1,132.5百萬元，主要由於有關出售物業所得應收款減少所致。

貿易及其他應付款項

光谷聯合集團的貿易及其他應付款項自於2014年12月31日的人民幣1,964.9百萬元增加人民幣179.4百萬元至於2015年6月30日的人民幣2,144.3百萬元，主要由於物業銷售客戶預付款增加所致。

流動資金及資本來源

光谷聯合集團的現金主要用於支付有關物業開發所產生的建築成本、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。光谷聯合集團主要透過內部產生現金流量，主要為預售及銷售旗下物業所得的現金（包括定制開發項目客戶的進度款及預售物業客戶的銷售按金），以及銀行貸款及其他借款所得款項撥支開支。

截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團經營活動現金淨流出為人民幣72.6百萬元，與2014年同期比較，經營性現金流狀況大幅改善。主要是用於開發及銷售武漢創意天地、武漢麗島2046、合肥金融港、青島光谷國際海洋信息港、鄂州光谷聯合科技城、黃石光谷聯合科技城及瀋陽光合聯合科技城。

光谷聯合集團融資活動現金淨流出額為人民幣261.4百萬元，融資活動流入的資金主要由於貸款及借款所得款項。截至2015年6月30日止六個月，融資活動現金流出主要有關償還銀行及其他貸款、支付利息及其他借款成本及支付股息。

主要財務比率

流動比率

於2015年6月30日，光谷聯合集團的流動比率（總流動資產除以總流動負債）為1.9，與去年底基本持平。於2015年6月30日，光谷聯合集團仍有人民幣22.3億元的信貸額度未使用。下半年光谷聯合集團擬借入長期借款以償還到期的短期借款，預計光谷聯合集團的流動比率會得到持續改善。

淨資本負債比率

光谷聯合集團的淨資本負債比率（計息債務減去擁有現金佔總權益的比率再乘以100%）由於2014年12月31日的87.0%上升至於2015年6月30日的101.3%，主要由於(i)光谷聯合集團截至2015年6月30日止六個月總借款增加；及(ii)收入確認主要集中在下半年引致上半年權益增加較輕微。

債項

光谷聯合集團尚未償還的銀行貸款及其他借款總額由於2014年12月31日的人民幣3,326.1百萬元增加人民幣256.2百萬元至於2015年6月30日的人民幣3,582.3百萬元。主要原因是光谷聯合集團開發項目增加所致。

截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團國內全資附屬公司武漢光谷聯合發行一期非公開定向債務融資工具，金額為人民幣200.0百萬元，發行債券所得款項用來償還銀行貸款。於2015年6月30日，未動用的銀行融資為人民幣620.5百萬元及未動用的其他借款為人民幣1,608.0百萬元。

或然負債

光谷聯合集團為客戶於中國境內銀行辦理的按揭貸款提供擔保，以便彼等購買其預售物業。於2015年6月30日，有關其預售物業客戶按揭貸款的尚未解除擔保為人民幣448.2百萬元。

資本開支及資本承擔

截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團產生的資本開支為人民幣286.9百萬元。資本開支主要有關在建項目、就物業開發購置物業、廠房及設備以及購買無形資產的開支。

於2015年6月30日，光谷聯合集團有關物業開發開支的未付承擔結餘為人民幣629.4百萬元。

光谷聯合集團估計，資本開支及資本承擔將會隨其業務及營運持續擴充而進一步增加。光谷聯合集團預計該等資本開支及資本承擔將主要透過銀行借款所得款項及經營活動所得現金流量撥支。在必要時，光谷聯合集團按其可接納的條款籌措額外資金。

僱員

於2015年6月30日，光谷聯合集團聘有4,018名全職僱員。截至2015年6月30日止六個月，光谷聯合集團的員工成本為人民幣117.8百萬元。光谷聯合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理由。僱員薪酬包括基本工資、津貼、花紅及其他僱員福利。光谷聯合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，光谷聯合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，光谷聯合集團參與由相關地方政府機關管理及運營的界定供款養老金計劃。光谷聯合集團須向該等計劃繳納供款，金額為地方市政府每年公布的平均薪金的18%至20%。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光谷聯合集團對界定供款養老金計劃的供款。

資產抵押

於2015年6月30日，尚未償還已抵押銀行借款及公司債券乃由光谷聯合集團賬面淨值合共達人民幣2,815.8百萬元的若干資產抵押，其中包括投資物業、待售開發中物業、持有待售竣工物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項及受限制現金。

於2015年6月30日，來自上海京兆奧喜投資中心為數人民幣295.2百萬元的貸款已以合肥光谷聯合發展的80%股權質押。

外匯風險

光谷聯合集團的功能貨幣為人民幣，而光谷聯合集團的絕大部分營業額、開支、現金及存款均以人民幣計值。光谷聯合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，其港元現金及銀行結餘的價值將會下跌。此外，倘光谷聯合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，因而影響其財務狀況及經營業績。光谷聯合集團並無使用衍生財務工具對沖外幣風險。光谷聯合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。

展望

光谷聯合集團現有土地儲備充足，未來投資的產品重點將放在以新型城鎮化為目標的產品線和投資回報高、差異化強的產品線上，集中資源加快發展。在投資區域方面，光谷聯合集團將繼續深耕現有的城市，關注「一帶一路」周邊沿海城市和沿線二線城市的投資機會。同時，光谷聯合集團以戰略合作、全價值鏈服務和管理諮詢等輕資產方式進入一線城市的細分市場。

光谷聯合集團將繼續堅持穩健財務的政策，堅持以現金流管理為中心，合理控制借款的總規模，維持合理的債務結構，將淨負債比率保持在正常、合理的水準上，確保光谷聯合集團的業務健康發展和安全運營。

儘管全球經濟仍有諸多不確定性，中國經濟也在企穩之中，但光谷聯合集團相信在穩增長的目標下，中央政府將繼續加大穩定經濟的力度，採取更多的刺激措施，繼續加大對中國新產業和創新創業企業支持的力度。中央政府的「一帶一路」戰略和長江中游城市群發展規劃的出台和落實將為光谷聯合集團未來發展帶來重要機遇。光谷聯合集團將充分利用這一有利形勢，採取有效的發展策略，加快實施轉型及升級戰略，不斷提高光谷聯合集團自身的競爭力和商業模式的競爭優勢，不斷創新服務形態，持續為光谷聯合股東創造價值。

緒言

根據股權轉讓協議，本公司已同意向光谷聯合及香港三A（光谷聯合之間接全資附屬公司）出售中電科技之100%股權，代價為1,058,530,083股新光谷聯合股份。根據中電控股認購協議，本公司已同意按每股光谷聯合股份0.8港元之價格以現金認購1,491,469,917股新光谷聯合股份（入賬列作繳足）。於2015年12月14日，光谷聯合與中國光大證券（香港）有限公司（「中國光大」）訂立配售協議，據此，中國光大已有條件地同意以悉數包銷基準按每股配售股份0.8港元配售1,450,000,000股新光谷聯合股份（入賬列作繳足）予不少於六名投資者（否則中國光大將要認購未被承購之配售股份）。於完成後，本公司將擁有2,550,000,000股光谷聯合股份之權益，佔光谷聯合經配發及發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份擴大之當時已發行股本約31.9%，而光谷聯合將成為本公司之聯營公司。

以下為根據上市規則第4.29條及下文所載附註之基準編製之經擴大集團之說明性及未經審核備考財務資料（「經擴大集團之未經審核備考財務資料」），包括經擴大集團於2015年6月30日之未經審核備考綜合資產負債表、經擴大集團截至2014年12月31日止年度之未經審核備考綜合收益表及綜合全面收益表以及經擴大集團截至2014年12月31日止年度之未經審核備考綜合現金流量表，旨在說明假設股權轉讓協議、中電控股認購協議及配售項下擬進行之交易（「該等交易」），如已於2015年6月30日發生時對經擴大集團於2015年6月30日之未經審核備考綜合資產負債表的影響，及如已於2014年1月1日發生時對經擴大集團截至2014年12月31日止年度之未經審核備考綜合收益表及綜合全面收益表以及經擴大集團截至2014年12月31日止年度之未經審核備考綜合現金流量表的影響。

編製經擴大集團之未經審核備考財務資料所採用之會計政策與本集團所採用者一致，並以本集團於2015年6月30日之未經審核綜合資產負債表（摘錄自本公司截至2015年6月30日止六個月之已刊發中期報告）、本集團截至2014年12月31日止年度之經審核綜合收益表及綜合全面收益表以及本集團截至2014年12月31日止年度之經審核綜合現金流量表（摘錄自本公司截至2014年12月31日止年度之已刊發年報）為基礎，及對此等財務資料作出隨附之附註所概述直接歸因於該等交易、有事實支持並可清楚識別對本集團有否構成持續影響之備考調整。

隨附之經擴大集團之未經審核備考財務資料乃由董事基於若干假設、估計、不確定因素及其他現時可得之資料編製，僅供說明用途。因此，基於其假設性質，經擴大集團之未經審核備考財務資料或不能夠真實反映本集團於該等交易完成後之財務狀況、財務表現或現金流量。此外，經擴大集團之未經審核備考財務資料並非意圖預測本集團之未來財務狀況、財務表現或現金流量。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載之本集團過往財務資料及其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

I 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 於2015年 6月30日之 未經審核 綜合資產 負債表							備考調整	經擴大集團 於2015年 6月30日之 未經審核 備考綜合 資產負債表	
	出售中電科技集團			其他備考調整					資產負債表	
	千港元 附註1	人民幣千元 附註2	千港元 附註10	千港元 附註4、5	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8		千港元 附註11	千港元
資產										
非流動資產										
物業、廠房及設備	437,812	(14,877)	(18,865)	-	-	-	-	-	-	418,947
投資物業	411,675	(324,651)	(411,675)	-	-	-	-	-	-	-
自用之土地使用權	14,984	(547)	(694)	-	-	-	-	-	-	14,290
無形資產	8,835	-	-	-	-	-	-	-	-	8,835
於聯營公司投資	68,273	(53,841)	(68,273)	2,397,000	471,638	-	-	-	-	2,868,638
於一間合營公司投資	21,012	(16,571)	(21,012)	-	-	-	-	-	-	-
其他應收款項	507,222	(400,000)	(507,222)	-	-	11,564	-	-	-	11,564
遞延稅項資產	54,310	(24,595)	(31,188)	-	-	-	-	-	-	23,122
可供出售金融資產	2,536	-	-	-	-	-	-	-	-	2,536
	1,526,659	(835,082)	(1,058,929)	2,397,000	471,638	11,564	-	-	-	3,347,932
流動資產										
存貨	638,113	(282,047)	(357,651)	-	-	-	-	-	-	280,462
貿易及其他應收款項	892,001	(97,452)	(123,574)	-	-	80	-	431,138	-	1,199,645
可退稅項	12,299	-	-	-	-	-	-	-	-	12,299
可供出售金融資產	200,987	(60,000)	(76,083)	-	-	-	-	-	-	124,904
短期存款及投資	2,933,924	-	-	(1,193,176)	-	-	-	(431,138)	-	1,309,610
現金及現金等價物	617,393	(90,352)	(114,571)	-	-	-	-	-	-	502,822
	5,294,717	(529,851)	(671,879)	(1,193,176)	-	80	-	-	-	3,429,742
資產總額	6,821,376	(1,364,933)	(1,730,808)	1,203,824	471,638	11,644	-	-	-	6,777,674
權益及負債										
本公司權益持有者應佔權益										
股本及溢價	825,454	(100,000)	(126,805)	126,805	-	-	-	-	-	825,454
儲備	(641,444)	(17,962)	(22,777)	22,777	-	-	-	-	-	(641,444)
保留溢利	989,967	(40,463)	(51,308)	1,054,242	471,638	-	(5,706)	-	-	2,458,833
	1,173,977	(158,425)	(200,890)	1,203,824	471,638	-	(5,706)	-	-	2,642,843
非控股權益	23,815	(18,781)	(23,815)	-	-	-	-	-	-	-
權益總額	1,197,792	(177,206)	(224,705)	1,203,824	471,638	-	(5,706)	-	-	2,642,843
負債										
非流動負債										
無抵押企業債券	3,449,493	-	-	-	-	-	-	-	-	3,449,493
遞延稅項負債	16,673	(4,536)	(5,752)	-	-	-	-	-	-	10,921
	3,466,166	(4,536)	(5,752)	-	-	-	-	-	-	3,460,414
流動負債										
遞延政府補助	100,154	-	-	-	-	-	-	-	-	100,154
客戶預付款項	26,041	(29,472)	(37,372)	-	-	11,564	-	-	-	233
貿易及其他應付款項	688,121	(105,631)	(133,946)	-	-	80	5,706	-	-	559,961
銀行及其他借貸	1,255,548	(990,038)	(1,255,422)	-	-	-	-	-	-	126
應付所得稅款項	87,554	(58,050)	(73,611)	-	-	-	-	-	-	13,943
	2,157,418	(1,183,191)	(1,500,351)	-	-	11,644	5,706	-	-	674,417
負債總額	5,623,584	(1,187,727)	(1,506,103)	-	-	11,644	5,706	-	-	4,134,831
權益及負債總額	6,821,376	(1,364,933)	(1,730,808)	1,203,824	471,638	11,644	-	-	-	6,777,674

II 經擴大集團之未經審核備考綜合收益表

	本集團									經擴大集團
	截至2014年									截至2014年
	12月31日									12月31日
經審核綜合	備考調整									未經審核
收益表										備考綜合
	出售中電科技集團			其他備考調整						收益表
	千港元	人民幣千元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註3	附註10	附註4、5	附註6	附註7	附註9	附註8	附註11	
收入	1,357,062	(5,640)	(7,118)	-	-	-	-	-	-	1,349,944
銷售成本	(773,767)	1,799	2,270	-	-	-	-	-	-	(771,497)
毛利	583,295	(3,841)	(4,848)	-	-	-	-	-	-	578,447
其他收入及收益-淨額	165,274	(34,089)	(43,023)	1,002,934	471,638	830	-	-	106,517	1,704,170
銷售及市場推廣成本	(106,078)	6,294	7,943	-	-	-	-	-	-	(98,135)
行政開支	(293,997)	39,870	50,319	-	-	(830)	-	(5,706)	-	(250,214)
經營溢利	348,494	8,234	10,391	1,002,934	471,638	-	-	(5,706)	106,517	1,934,268
融資收入	55,505	(1,123)	(1,417)	-	-	-	-	-	-	54,088
融資成本	(205,723)	19,230	24,270	-	-	-	-	-	-	(181,453)
融資成本-淨額	(150,218)	18,107	22,853	-	-	-	-	-	-	(127,365)
應佔聯營公司業績	18,840	(14,928)	(18,840)	-	-	-	162,021	-	-	162,021
應佔一間合營公司業績	(942)	746	942	-	-	-	-	-	-	-
除稅前溢利	216,174	12,159	15,346	1,002,934	471,638	-	162,021	(5,706)	106,517	1,968,924
稅項	(49,135)	3,025	3,818	-	-	-	-	-	-	(45,317)
年度溢利	167,039	15,184	19,164	1,002,934	471,638	-	162,021	(5,706)	106,517	1,923,607
年度溢利歸屬於：										
本公司權益持有者	170,108	12,753	16,095	1,002,934	471,638	-	162,021	(5,706)	106,517	1,923,607
非控股權益	(3,069)	2,431	3,069	-	-	-	-	-	-	-
	167,039	15,184	19,164	1,002,934	471,638	-	162,021	(5,706)	106,517	1,923,607

III 經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表

	本集團								經擴大集團
	截至2014年								截至2014年
	12月31日								12月31日
	止年度之								止年度之
經審核綜合	備考調整							未經審核	備考綜合
全面收益表	出售中電科技集團				其他備考調整				全面收益表
千港元	人民幣千元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
附註1	附註3	附註10	附註4、5	附註6	附註9	附註8	附註11		
年度溢利	167,039	15,184	19,164	1,002,934	471,638	162,021	(5,706)	106,517	1,923,607
年度其他全面收益：									
可能重分類至溢利或虧損的項目：									
換算海外業務的匯兌差額	(6,656)	-	-	-	-	-	-	-	(6,656)
年度全面收益總額	<u>160,383</u>	<u>15,184</u>	<u>19,164</u>	<u>1,002,934</u>	<u>471,638</u>	<u>162,021</u>	<u>(5,706)</u>	<u>106,517</u>	<u>1,916,951</u>
年度全面收益總額歸屬於：									
本公司權益持有者	163,452	12,753	16,095	1,002,934	471,638	162,021	(5,706)	106,517	1,916,951
非控股權益	(3,069)	2,431	3,069	-	-	-	-	-	-
	<u>160,383</u>	<u>15,184</u>	<u>19,164</u>	<u>1,002,934</u>	<u>471,638</u>	<u>162,021</u>	<u>(5,706)</u>	<u>106,517</u>	<u>1,916,951</u>

IV 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

本集團 截至2014年 12月31日 止年度之 經審核綜合 現金流量表	備考調整						經擴大集 團截至 2014年 12月31日 止年度之 未經審核 備考綜合 現金流量表
	出售中電科技集團			其他備考調整			現金流量表
	千港元	人民幣千元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註3	附註10	附註4	附註8	附註11	
經營活動之現金流量							
經營(所用)/產生之現金	(21,800)	148,610	187,556	-	(5,706)	-	160,050
支付利息	(130,765)	20,755	26,194	-	-	-	(104,571)
支付所得稅	(40,789)	15,390	19,423	-	-	-	(21,366)
經營活動(所用)/產生之現金淨額	(193,354)	184,755	233,173	-	(5,706)	-	34,113
投資活動之現金流量							
收取利息	124,331	(11,908)	(15,029)	-	-	106,517	215,819
支付可供出售金融資產之款項	(328,138)	-	-	-	-	-	(328,138)
出售可供出售金融資產所得款項	214,552	-	-	-	-	-	214,552
增加短期存款及投資	(3,259,010)	51,500	64,997	-	-	-	(3,194,013)
減少短期存款及投資	-	-	-	1,193,176	-	431,138	1,624,314
提供委託貸款	(507,054)	401,765	507,054	-	-	(431,138)	(431,138)
購買物業、廠房及設備、投資物業和無形資產	(53,825)	1,514	1,911	-	-	-	(51,914)
支付收購物業轉讓權之款項	(312,099)	-	-	-	-	-	(312,099)
支付收購聯營公司之款項	-	-	-	(1,193,176)	-	-	(1,193,176)
出售於一間合營公司之50%股本權益所得款項	65,628	(52,000)	(65,628)	-	-	-	-
出售中電科技之100%股權	-	-	-	(45,416)	-	-	(45,416)
政府補助所得款項	4,872	(3,860)	(4,872)	-	-	-	-
收取股息	12,621	(10,000)	(12,621)	-	-	-	-
投資活動所用之現金淨額	(4,038,122)	377,011	475,812	(45,416)	-	106,517	(3,501,209)

	備考調整						經擴大集團截至2014年12月31日止年度之未經審核備考綜合現金流量表
	本集團截至2014年12月31日止年度之經審核綜合現金流量表			其他備考調整			現金流量表
	千港元	人民幣千元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註3	附註10	附註4	附註8	附註11	
融資活動之現金流量							
配售新股份所得款項淨額	536,283	-	-	-	-	-	536,283
銀行及其他借貸所得款項	1,456,477	(1,154,039)	(1,456,477)	-	-	-	-
償還銀行及其他借貸	(632,562)	501,211	632,562	-	-	-	-
支付業務合併之款項	(755,905)	-	-	-	-	-	(755,905)
支付股息	(50,747)	-	-	-	-	-	(50,747)
發行無抵押企業債券所得款項淨額	3,421,244	-	-	-	-	-	3,421,244
融資活動產生之現金淨額	3,974,790	(652,828)	(823,915)	-	-	-	3,150,875
現金及現金等價物減少淨額	(256,686)	(91,062)	(114,930)	(45,416)	(5,706)	106,517	(316,221)
匯率變動之影響	(961)						(961)
年初之現金及現金等價物	791,781						791,781
年終之現金及現金等價物	534,134						474,599

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註：

1. 本集團於2015年6月30日之未經審核綜合資產負債表乃摘錄自本公司截至2015年6月30日止六個月之已刊發中期報告。本集團截至2014年12月31日止年度之經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表乃摘錄自本公司截至2014年12月31日止年度之已刊發年報。
2. 假設該等交易已於2015年6月30日發生，該調整反映不再綜合入賬中電科技集團於2015年6月30日之資產及負債（摘錄自中電科技管理層編製之中電科技集團於2015年6月30日之未經審核綜合資產負債表）。
3. 假設該等交易已於2014年1月1日發生，該調整反映不再綜合入賬中電科技集團截至2014年12月31日止年度之業績並撇除其現金流量（摘錄自中電科技管理層編製之中電科技集團截至2014年12月31日止年度之未經審核綜合收益表、未經審核綜合全面收益表及未經審核綜合現金流量表）。
4. 該調整指根據中電控股認購協議按每股光谷聯合股份0.8港元之價格以現金代價1,193,176,000港元認購1,491,469,917股新光谷聯合股份。就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，該代價1,193,176,000港元假設以本集團之原到期日為3至6個月之短期存款及投資支付。
5. 該調整指於光谷聯合集團之權益2,397,000,000港元按聯營公司確認入賬及確認出售中電科技集團之收益1,002,934,000港元。於完成後，本公司將擁有2,550,000,000股光谷聯合股份之權益。就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，2,550,000,000股光谷聯合股份之公允價值2,397,000,000港元乃根據光谷聯合股份於2015年6月30日在聯交所所報之收市價每股0.94港元計算。出售中電科技集團之收益為1,002,934,000港元（屬非經常性質），即2,550,000,000股光谷聯合股份之公允價值2,397,000,000港元超出(i)中電科技集團於2015年6月30日之資產淨值200,890,000港元及(ii)附註4所載認購1,491,469,917股光谷聯合股份之代價1,193,176,000港元之金額。

出售中電科技集團及認購光谷聯合股份之交易乃屬互為條件，在計算出售中電科技集團之收益時該兩項交易須一起考慮，以反映整個交易於會計上之影響和效果。

6. 於完成後，光谷聯合將成為本公司之聯營公司。光谷聯合集團之業績及資產及負債將根據香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」以會計權益法在經擴大集團之未經審核備考財務資料中入賬。

該調整指確認該等交易產生之負商譽471,638,000港元（屬非經常性質），該負商譽為應佔經擴大光谷聯合集團之可識別資產及負債之公允價值超出所轉移代價之金額，並計算如下：

	附註	於2015年 6月30日 千港元
光谷聯合集團之可識別資產及負債之公允價值	a	5,770,184
中電科技集團之可識別資產及負債之公允價值	a	880,834
光谷聯合就本公司認購1,491,469,917股新光谷聯合 股份收取之現金	4	1,193,176
光谷聯合就第三方認購1,450,000,000股新光谷聯合 股份收取之現金	b	<u>1,148,400</u>
經擴大光谷聯合集團之可識別資產及負債之公允價值		<u>8,992,594</u>
本集團應佔經擴大光谷聯合集團之公允價值(31.9%)	c	2,868,638
減：代價轉移		
2,550,000,000股光谷聯合股份之公允價值	5	<u>2,397,000</u>
負商譽		<u>471,638</u>

附註：

- (a) 董事乃參考獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及戴德梁行分別編製之估值報告釐定光谷聯合集團及中電科技集團於2015年6月30日之可識別資產及負債之公允價值。光谷聯合集團之可識別資產及負債（主要包括開發中物業、持有待售竣工物業、物業、廠房及設備以及投資物業）之公允價值主要使用市場法釐定。中電科技集團之可識別資產及負債（主要包括開發中物業、土地使用權及投資物業）之公允價值主要使用市場法釐定。

就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，光谷聯合集團及中電科技集團於2015年6月30日之資產淨值之公允價值乃用於釐定該等交易之負商譽。光谷聯合集團及中電科技集團於完成時之資產淨值之公允價值將用於釐定該等交易之商譽／負商譽之實際金額。有關實際金額可能與本文所呈列之金額有所不同及有關差異可能屬重大。

- (b) 根據日期為2015年12月14日之配售協議，中國光大已同意按悉數包銷基準以每股光谷聯合股份0.8港元之價格配售合共1,450,000,000股新光谷聯合股份。該結餘指自配售收取之金額1,160,000,000港元扣減相關交易成本11,600,000港元之餘額。
- (c) 就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，茲假設本公司將於該等交易完成後持有光谷聯合之31.9%股權。

7. 該調整指中電科技集團與本集團之其他附屬公司之間已於本集團之綜合財務報表內被抵銷的公司間結餘及交易之還原。
8. 其指出售中電科技之估計專業費用及交易成本約為5.7百萬港元（屬非經常性質）。

9. 該調整指應佔經擴大光谷聯合集團（作為本公司之一間聯營公司）之業績（屬經常性質）及計算方法如下：

	截至2014年 12月31日 止年度 千港元
光谷聯合集團於2014年之年度溢利	523,998
中電科技集團於2014年之年度虧損	<u>(16,095)</u>
	507,903
	<u>31.9%</u>
應佔經擴大光谷聯合集團之業績	<u><u>162,021</u></u>

就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，應佔經擴大光谷聯合集團之業績乃根據摘錄自光谷聯合截至2014年12月31日止年度之已刊發年報之光谷聯合集團於2014年之年度溢利及摘錄自中電科技集團管理層編製之中電科技集團截至2014年12月31日止年度之未經審核綜合收益表之中電科技集團於2014年之年度虧損計算。

於計算應佔經擴大光谷聯合集團於2014年之年度業績時，並無就光谷聯合集團及中電科技集團於2014年內出售之物業作出公允價值調整及並無就於2014年之物業、廠房及設備及土地使用權以及無形資產之折舊及攤銷支出作出公允價值調整。倘有關調整已根據該等資產於2014年1月1日之公允價值作出，則應佔經擴大光谷聯合集團於2014年之年度業績及自該等交易產生之負商譽可能與本文及上文附註6所呈列之金額有所不同，且有關差異可能屬重大。倘該等資產於2014年1月1日之公允價值大幅高於其當時於光谷聯合集團及中電科技集團賬冊內之各賬面值以及相關公允價值調整已作出，則應佔經擴大光谷聯合集團之業績將大幅低於本文所呈列之金額，同時負商譽亦將需要作出相應調整。光谷聯合集團及中電科技集團於完成日期之資產淨值之公允價值將用於釐定該等交易之商譽／負商譽之實際金額，及未來應佔經擴大光谷聯合集團之業績將根據該等公

允價值釐定。故此，本文所呈列之應佔經擴大光谷聯合集團之業績並非意圖預測於該等交易完成後之未來應佔經擴大光谷聯合集團之業績。

10. 就編製經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表而言，以人民幣列值之金額已按1.0港元兌人民幣0.78861元之匯率換算為港元。就編製經擴大集團之未經審核備考綜合收益表及綜合全面收益表及經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表而言，以人民幣列值之金額已按1.0港元兌人民幣0.79235元之匯率換算為港元。此等匯率（倘適用）僅用作說明用途，而並不構成代表任何金額曾經、可能已經或將會按此等匯率進行兌換或根本不能進行兌換。
11. 根據股權轉讓協議，本集團將繼續以存款抵押及委託貸款形式向中電科技集團提供最高總額為人民幣12億元（相等於約15億港元）之財務資助，期限直至完成後1年或2016年12月31日（以較早者為準）。存款抵押及委託貸款安排之所有條款將維持相同。考慮到本集團於股權轉讓完成後繼續以中電科技集團為受益人提供存款抵押及委託貸款，光谷聯合集團將就中電科技集團根據存款抵押自廈門銀行及委託貸款提取之貸款之尚未償還款項支付利息予本集團，而光谷聯合集團應付廈門銀行及本集團之總利息將相等於就該等貸款之尚未償還款項自股權轉讓完成日期起按年利率7%計算的金額。

就編製經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表而言，茲假設中電科技集團於2015年6月30日自廈門銀行提取之貸款之尚未償還款項為人民幣860百萬元（相等於約1,091百萬港元）及貸予中電科技集團之委託貸款為人民幣340百萬元（相等於約431百萬港元），猶如該等交易已於2015年6月30日進行。

就編製經擴大集團之未經審核備考綜合收益表及綜合全面收益表以及經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表而言，茲假設中電科技集團於2014年1月1日自廈門銀行提取之貸款之尚未償還款項為人民幣860百萬元（相等於約1,091百萬港元）及貸予中電科技集團之委託貸款為人民幣340百萬元（相等於約431百萬港元），猶如該等交易已於2014年1月1日進行。利息收入人民幣84百萬元（相等於約107百萬港元）（屬非經常性質）已獲相應確認。

12. 就編製經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表而言，概無作出任何調整以反映本集團及光谷聯合集團於2015年6月30日後訂立之任何交易。就編製經擴大集團之未經審核備考綜合收益表及綜合全面收益表以及經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表而言，概無作出任何調整以反映本集團及光谷聯合集團於2014年12月31日後之任何營業業績。

以下為本公司從羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)收取的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

致中國電子集團控股有限公司
列位董事

我們已對 貴公司董事對中國電子集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)，以及光谷聯合控股有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)(統稱「經擴大集團」)編製僅供說明用途的未經審核備考財務資料完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就有關出售中國電子科技開發有限公司(貴公司全資附屬公司)100%股權之主要交易及有關認購目標公司之新股份之非常重大收購事項(「該等交易」)而於2016年2月19日刊發的通函中第III-1至III-13頁內所載有關於2015年6月30日之未經審核備考綜合資產負債表、截至2014年12月31日止年度之未經審核備考綜合收益表及全面收益表、截至2014年12月31日止年度之未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第III-1至III-13頁內。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該等交易對 貴集團於2015年6月30日的財務狀況及截至2014年12月31日止年度的財務表現及現金流量可能造成的影響，猶如該等交易分別於2015年6月30日及2014年1月1日已發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至2015年6月30日日止六個月的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表之審閱報告已對外公佈，及 貴公司董事從 貴集團截至2014年12月31日日止年度的財務報表中摘錄有關 貴集團財務表現及現金流量的資料，而上述財務報表之審核報告已對外公佈。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

貴公司董事對未經審核備考財務資料之責任

貴公司董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則中對獨立性及其他道德之規定，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力以及應有審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號，因此維持全面之質量控制系統，包括將有關遵守道德規定、專業準則及適用法律及監管規定之政策及程序記錄為書面文件。

申報會計師之責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料達成意見，並向閣下匯報我們的意見。對於我們過往就任何用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料所作出之報告，除對我們於發出該等報告日期所指明之報告收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈之香港鑑證業務準則第3420號「就編製通函內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師規劃及執行程序，以合理確保未經審核備考財務資料已由董事根據上市規則第4.29段及香港會計師公會頒佈之會計指引第7號妥為編製。

就該委聘而言，我們沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的過往財務資料而發出的任何報告或意見，且在該委聘過程中，我們也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或該等交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該等交易於2015年6月30日或2014年1月1日的實際結果是否如同呈報一樣提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、及編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

該委聘也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分及適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2016年2月19日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對中電科技集團所持位於中國之物業市值於2015年11月30日之意見所編製之函件、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場一號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照中國電子集團控股有限公司（「貴公司」）指示對中國電子科技開發有限公司（「中電科技」）及其附屬公司、合營公司以及聯營公司（統稱「中電科技集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）之物業（「物業」）市值進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需之其他資料，以便向 貴公司提供吾等就該等物業於2015年11月30日（「估值日」）現況下之市值意見。

中電科技為 貴公司之全資附屬公司。

市值定義

吾等對各項物業之估值指市值。香港測量師學會估值準則(2012年版)所採納之市值定義乃沿用國際評估準則理事會(「IVSC」)所公佈之國際評估準則之定義。IVSC將市值定義為「資產或負債於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易之估算價格」。

估值基準及假設

吾等對各項物業之估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予之特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致之估價升跌。

對中電科技集團所持位於中國之物業進行估值時，吾等編制估值乃依據該等物業已按年度名義土地使用費出讓相關特定年期之物業之可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付出讓金為基準。吾等依賴中電科技集團所提供之有關該等物業之業權及物業權益之資料及建議。於物業估值時，吾等編制估值乃依據物業之業主有權行使該等物業之業權及在整個已獲授之未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業為基準。

吾等之估值並無就該等物業相關押記、按揭或欠款及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，否則該等物業的估值乃按並無產權負擔、限制及繁重費用以致可能影響其價值為基準。

按中電科技集團的財務資料，根據於最後實際可行日期之現行規則及可供使用資料，該等物業按吾等估值之金額在中國出售時可能產生之潛在稅項負債約為銷售對價5%之中國營業稅及約為增值部份30%至60%之中國土地增值稅。根據吾等之現行慣例，吾等於估值時不會核查該等稅務負債，且不會計及該等稅務負債對估值之影響。

精確之稅務影響將視乎出售時之現行規則及法規而定。

就中電科技集團所持有用作出售之部分第一類物業而言，倘若該等物業按估值金額出售，則將產生之中電科技集團應佔之潛在稅項負債估計約為人民幣8,230,000元。視乎銷售狀況，上文所提述之有關負債或許可予確定。分別就中電科技集團所持有用作投資之餘下部分第一類物業及中電科技集團所持有用作發展之第二類物業而言，有關稅項負債近期能夠予以確定之可能性於可見將來甚微。

估值方法

吾等對中電科技集團於中國持有用作銷售／投資之第一類物業進行估值時，乃採納直接比較法，參考有關市場之可資比較銷售案例，或（倘適合），吾等亦已透過將現有租約產生之租金資本化，並就該等物業可能出現之潛在復歸租金作出適當考慮，採用投資法對該等物業進行估值。

吾等對中電科技集團於中國持有用作發展之第二類物業進行估值時，乃採納直接比較法，參考有關市場之可資比較銷售案例，或（倘適合），吾等亦已考慮所投入之建築成本。

就該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12號應用指引及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（2012年版本）所載列之規定。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴中電科技集團所提供之資料。吾等已接納所獲提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、該等物業之識別、樓宇落成日期、建築成本、佔用詳情、發展計劃、租約資料、地盤及建築面積以及所有其他相關事項之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲提供之資料，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑中電科技集團向吾等提供對估值屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲悉所得資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供之文件之副本主要以中文編寫，英文譯本是吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考該等文件之中文原本，並就該等文件之合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

業權調查

吾等獲中電科技集團提供文件之副本或摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以確定擁有權或核實是否存在任何修訂。所有文件僅供參考，而所有尺寸、測量及面積均為約數。

實地勘查

吾等之戴德梁行中國辦事處之估值師范毅、孫明華、沈琪婉、崔帥已於2015年8月分別視察該等物業之外部並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。然而，吾等並未進行任何土壤視察以確定土壤狀況及設施等是否適合用於任何未來發展。吾等在編製估值時假設有關於方面令人滿意且建築期間不會出現額外開支或延誤。

除非另有列明，吾等並無進行詳細之實地測量，以核實物業之地盤及建築面積，而吾等假設送交予吾等之文件副本所示之面積均屬正確。

備註

敬請注意，戴德梁行有限公司亦分別獲 貴公司（股份代號85）及光谷聯合控股有限公司（股份代號798）委任，就相同物業編製估值，分別用作公開披露用途。戴德梁行有限公司已就吾等為光谷聯合控股有限公司進行估值尋求 貴公司之同意。 貴公司及光谷聯合控股有限公司均知悉，吾等之估值乃基於公平客觀之基礎且不會偏頗任何相關方而作出。

貨幣

除非另有列明，否則吾等之估值中所述所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈34樓
3403室
中國電子集團控股有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業)
中國註冊房地產估價師
理學碩士、香港測量師學會會員
謹啟

2016年2月19日

附註： 曾俊叡先生為註冊專業測量師，擁有逾23年中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於2015年	中電科技集團 應佔權益 %	中電科技集團
	11月30日 現況下之市值 人民幣		應佔於2015年 11月30日 現況下之市值 人民幣
第一類－中電科技集團於中國持作銷售／投資之物業			
1. 中國 海南省 澄邁縣 老城經濟開發區 南一環路北側 海南生態軟件園 (「海南生態軟件園」) 清風居零售及住宅單位	28,480,000	40%	11,392,000
2. 中國 海南省 澄邁縣 老城經濟開發區 南一環路北側700米 海南生態軟件園 B地段辦公樓宇	94,600,000	40%	37,840,000
3. 中國 海南省 澄邁縣 老城經濟開發區 南一環路北側 海南生態軟件園 A地段孵化樓	95,100,000	40%	38,040,000

物業	於2015年	中電科技集團 應佔權益 %	中電科技集團
	11月30日 現況下之市值 人民幣		應佔於2015年 11月30日 現況下之市值 人民幣
4. 中國 廣西壯族自治區 北海市 海城區 台灣路北側、吉林路東側 中國電子北海產業園 〔北海產業園〕	409,432,000	100%	409,432,000
5. 中國 北京市 海淀區 中關村南大街6號 中電信息大廈 15樓	50,400,000	100%	50,400,000
第一類小計(人民幣):	678,012,000		547,104,000

第二類－中電科技集團於中國持作發展之物業

6. 中國 海南省 澄邁縣 老城經濟開發區 博院路及睿豐路南側 明月居	113,200,000	40%	45,280,000
--	-------------	-----	------------

物業	於2015年	中電科技集團 應佔權益 %	中電科技集團
	11月30日 現況下之市值 人民幣		應佔於2015年 11月30日 現況下之市值 人民幣
7. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 南一環路A地段部份	36,400,000	40%	14,560,000
8. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 南一環路C地段	721,300,000	40%	288,520,000
9. 中國 海南省 盈濱半島 盈濱路與海濱二橫路東北側 之地盤	46,000,000	40%	18,400,000
10. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 南一環路南側之 E地段擬建住宅發展項目	418,600,000	40%	167,440,000

物業	於2015年	中電科技集團 應佔權益 %	中電科技集團
	11月30日 現況下之市值 人民幣		應佔於2015年 11月30日 現況下之市值 人民幣
11. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 南一環路南側之 E地段擬建零售發展項目	375,000,000	40%	150,000,000
12. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 南一環路南側之 G地段擬建住宅及工業發展項目	527,500,000	40%	211,000,000
13. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 南一環路北側 B地段部份	52,000,000	40%	20,800,000
14. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 博院路南側 B地段部份	47,800,000	40%	19,120,000

物業	於2015年	中電科技集團	中電科技集團
	11月30日 現況下之市值 人民幣	應佔權益 %	應佔於2015年 11月30日 現況下之市值 人民幣
15. 中國 廣西壯族自治區 北海市 海城區 台灣路北側、 吉林路東側 北海產業園之三個地盤	3,800,000	100%	3,800,000
16. 中國 廣西壯族自治區 北海市 海城區 南珠大道與台灣路交匯處 東北側之擬建住宅發展項目	509,821,000	28.9%	147,338,300
17. 中國 陝西省 西安市 西安經濟技術開發區 草灘十路 中國電子西安產業園 (「西安產業園」) 第一期第1至5幢	131,000,000	73.91%	96,822,100

物業	於2015年	中電科技集團 應佔權益 %	中電科技集團
	11月30日 現況下之市值 人民幣		應佔於2015年 11月30日 現況下之市值 人民幣
18. 中國 陝西省 西安市 西安經濟技術開發區 草灘十路 西安產業園 第二期第9幢	146,000,000	73.91%	107,908,600
19. 中國 陝西省 西安市 西安經濟技術開發區 草灘十路 西安產業園 餘下空置地塊	65,000,000	73.91%	48,041,500
第二類小計(人民幣)：	3,193,421,000		1,339,030,500
總計：	3,871,433,000		1,886,134,500

估值證書

第一類－中電科技集團於中國持作銷售／投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年11月30日 現況下之市值
1. 中國 海南省 澄邁縣 老城經濟開發區 南一環路北側 海南生態軟件園 清風居零售及 住宅單位	<p data-bbox="523 534 874 683">該物業為一棟於2013年落成之住宅及零售裙樓，座落於一幅地盤面積為21,647.28平方米之土地上。</p> <p data-bbox="523 736 874 923">根據中電科技集團所提供之資料，該物業包括總建築面積為421.43平方米之住宅部份及總建築面積為3,284.92平方米之零售單位部份。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p data-bbox="1198 534 1369 602">人民幣 28,480,000元</p> <p data-bbox="1198 655 1369 804">(中電科技集團 應佔40%權益： 人民幣 11,392,000元)</p>
	<p data-bbox="523 976 874 1247">該物業位於海南省澄邁縣老城開發區。附近之發展項目主要為住宅及辦公室發展項目。根據中電科技集團所提供之資料，該物業用作住宅用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p>		
	<p data-bbox="523 1300 874 1404">該物業已獲授之土地使用權年期於2080年5月20日屆滿，作住宅用途。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為2010年6月13日之國有土地使用證第(2010) 1237號，該物業（包括總地盤面積21,647.28平方米）之土地使用權已獲授予海南生態軟件園投資發展有限公司（一間中電科技擁有40%權益之聯營公司），年期於2080年5月20日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據24份房屋所有權證，清風居零售及住宅單位未出售部份（總建築面積為3,706.35平方米）已歸屬於海南生態軟件園投資發展有限公司：

證書編號	用途	建築面積 (平方米)
4616	商業	142.66
4617	商業	247.42
4618	商業	247.42
4619	商業	183.58
4620	商業	247.42
4621	商業	195.61
4622	商業	135.66
4676	商業	132.24
4677	商業	118.00
4678	商業	143.66
4679	商業	143.66
4680	商業	118.01
4681	商業	118.00
4682	商業	143.66
4683	商業	143.66
4684	商業	118.01
4685	商業	132.23
4755	商業	162.22
4756	商業	205.90
4757	商業	205.90
4934	住宅	159.95
4935	住宅	125.59
4936	住宅	43.12
4937	住宅	92.77
	合計	3,706.35

- (3) 根據日期為2009年12月7日之營業執照第469027000009752號，海南生態軟件園投資發展有限公司乃於2008年11月6日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期自2008年11月6日至2038年11月6日。

- (4) 根據中國法律意見：-
- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得房屋所有權證，該公司為該樓宇之合法擁有人，並有權佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處理該土地；
 - (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得開發及建設之必要許可證、批文及證書；
 - (iii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得必要許可證，並有權根據指定預售範圍進行預售；
 - (iv) 土地使用權及房屋所有權已抵押給中信銀行海口分行，貸款期於2016年7月29日屆滿；及
 - (v) 就已抵押之土地使用權，海南生態軟件園投資發展有限公司有權佔有及使用。轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該土地使用權惟須取得承按人之同意後，方可作實。
- (5) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2015年11月30日 現況下之市值
2. 中國 海南省 澄邁縣 老城經濟開發區 南一環路北側700米 海南生態軟件園 B地段辦公樓宇	<p data-bbox="523 449 874 555">該物業為一棟於2013年落成之綜合發展項目，座落於一幅地盤面積為36,672.15平方米之土地上。</p> <p data-bbox="523 608 874 715">根據中電科技集團所提供之資料，該物業包括總建築面積為15,815.20平方米之辦公室部份。</p> <p data-bbox="523 768 874 1034">該物業位於海南省澄邁縣老城開發區。附近之發展項目主要為住宅及辦公室發展項目。根據中電科技集團所提供之資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p data-bbox="523 1087 874 1193">該物業已獲授之土地使用權年期於2051年11月1日屆滿，作商業及金融用途。</p>	<p data-bbox="903 449 1123 757">於估值日期，該物業之部份（總建築面積1,976.90平方米）受多份租約所規限，而最後屆滿日期為2019年5月31日，每月租金總額為人民幣73,000元。</p> <p data-bbox="903 810 1107 874">該物業之餘下部份為空置。</p>	<p data-bbox="1198 449 1366 512">人民幣 94,600,000元</p> <p data-bbox="1198 566 1366 715">（中電科技集團 應佔40%權益： 人民幣 37,840,000元）</p>

附註：

- (1) 根據日期為2011年12月22日之國有土地使用證第(2011) 1366號，該物業（包括總地盤面積36,672.15平方米）之土地使用權已獲授予海南生態軟件園投資發展有限公司（一間中電科技擁有40%權益之聯營公司），年期於2051年11月1日屆滿，作商業及金融用途。
- (2) 根據8份房屋所有權證，B地段辦公樓宇（總建築面積為15,815.20平方米）已歸屬於海南生態軟件園投資發展有限公司：

證書編號	用途	建築面積 (平方米)
3698	辦公室	1,976.90
3699	辦公室	1,976.90
3700	辦公室	1,976.90
3702	辦公室	1,976.90
3704	辦公室	1,976.90
3705	辦公室	1,976.90
3710	辦公室	1,976.90
3712	辦公室	1,976.90
	合計	15,815.20

- (3) 根據竣工及驗收表第2013(07)號，B地段第B1至B29幢之建築工程（包括總建築面積57,137.20平方米）已竣工。

該物業為上述物業之一部份。

- (4) 根據日期為2009年12月7日之營業執照第469027000009752號，海南生態軟件園投資發展有限公司乃於2008年11月6日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期自2008年11月6日至2038年11月6日。

- (5) 根據中國法律意見：-

- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得房屋所有權證，該公司為該樓宇之合法擁有人，並有權佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處理該土地；
- (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得開發及建設之必要許可證、批文及證書；

- (iii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得必要許可證，並有權根據指定預售範圍進行預售；
- (iv) 據海南生態軟件園投資發展有限公司表示，延遲開發乃由於土地用途變更所致；並無收到任何閒置土地調查或確定書；且毋須支付任何罰款（包括支付算定損害賠償）；
- (v) 土地使用權及房屋所有權已抵押給上海浦東發展銀行海口分行，貸款期於2016年11月30日屆滿；及
- (vi) 就已抵押之土地使用權，海南生態軟件園投資發展有限公司有權佔有及使用。轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該土地使用權惟須取得承按人之同意後，方可作實。
- (6) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
竣工及驗收表	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2015年11月30日 現況下之市值
3. 中國 海南省 澄邁縣 老城經濟開發區 南一環路北側 海南生態軟件園 A地段孵化樓	<p data-bbox="523 449 871 672">該物業包括一幢6層高樓宇(即海南生態軟件園之孵化樓)之若干辦公室單位,其座落於一幅應佔地盤面積為108,691.75平方米之土地上。該物業於2011年落成。</p> <p data-bbox="523 729 807 793">該物業包括總建築面積為16,935.56平方米。</p> <p data-bbox="523 851 871 1117">該物業位於海南省澄邁縣老城開發區。附近之發展項目主要為住宅及辦公室發展項目。根據中電科技集團所提供之資料,該物業用作商業用途;概無環境問題及訴訟糾紛;概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p data-bbox="523 1174 871 1274">該物業已獲授之土地使用權年期於2050年5月20日屆滿,作商業用途。</p>	<p data-bbox="903 449 1123 874">於估值日期,該物業之部份(總建築面積891平方米)受一份租約所規限,而屆滿日期為2021年8月31日,每月租金總額為人民幣39,000元,不包括管理費。總建築面積6,494.55平方米為業主自用。該物業之餘下部份為空置。</p>	<p data-bbox="1198 449 1366 715">人民幣 95,100,000元 (中電科技集團 應佔40%權益: 人民幣 38,040,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2010年6月13日之國有土地使用證第(2010)1236號，該物業（包括總地盤面積108,691.75平方米）之土地使用權已獲授予海南生態軟件園投資發展有限公司（一間中電科技擁有40%權益之聯營公司），年期於2050年5月20日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據日期為2011年8月2日之房屋所有權證第3121號，總建築面積為16,935.56平方米已歸屬於海南生態軟件園投資發展有限公司作商業用途。
- (3) 根據日期為2009年12月7日之營業執照第469027000009752號，海南生態軟件園投資發展有限公司乃於2008年11月6日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期自2008年11月6日至2038年11月6日。
- (4) 根據中國法律意見：—
 - (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司擁有該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業，而毋須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；
 - (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得房屋所有權證，該公司為該樓宇之合法擁有人，並有權佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處理該土地；
 - (iii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得開發及建設之必要許可證、批文及證書；
 - (iv) 土地使用權及房屋所有權已抵押給中信銀行海口分行，貸款期於2016年11月29日屆滿；及
 - (v) 就已抵押之土地使用權，海南生態軟件園投資發展有限公司有權佔有及使用。轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該土地使用權惟須取得承按人之同意後，方可作實。
- (5) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年11月30日 現況下之市值																																													
4. 中國 廣西壯族自治區 北海市 海城區 台灣路北側、 吉林路東側 北海產業園	北海產業園乃一個多期工業發展項目。 該物業為北海產業園一期，其建於七塊土地（總地盤面積202,119.12平方米）之上。 該物業竣工部份包括北海產業園內總建築面積159,682.25平方米之6幢工業大樓、4幢宿舍大樓及機房，並指定用作投資用途。	於估值日期，該物業之一部份（總建築面積116,502.99平方米）受多份租約所規限，而最後屆滿日期為2030年5月31日，每月租金總額為人民幣755,966元（不包括管理費）。 該物業之一部份（總建築面積11,043.55平方米）為空置。 該物業之一部份（總建築面積27,412.41平方米）乃由多名無租約之租客佔用，以優惠租金按月計租。誠如中電科技集團所告知，正式租約將會於適當時候與租戶簽訂。 該物業之餘下部份（總建築面積33,033.93平方米）仍在建設中。	人民幣 409,432,000元 (中電科技集團 應佔100%權益： 人民幣 409,432,000元)																																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇編號</th> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D03</td> <td>工業</td> <td>9,664.08</td> </tr> <tr> <td>A01</td> <td>工業</td> <td>21,204.39</td> </tr> <tr> <td>B01</td> <td>工業</td> <td>36,289.88</td> </tr> <tr> <td>B02</td> <td>工業</td> <td>23,840.08</td> </tr> <tr> <td>B03</td> <td>工業</td> <td>23,808.22</td> </tr> <tr> <td>C01</td> <td>宿舍</td> <td>7,765.55</td> </tr> <tr> <td>C02</td> <td>宿舍</td> <td>7,765.55</td> </tr> <tr> <td>C03</td> <td>宿舍</td> <td>10,550.12</td> </tr> <tr> <td>C04</td> <td>宿舍</td> <td>8,505.15</td> </tr> <tr> <td></td> <td>機房</td> <td>342.79</td> </tr> <tr> <td colspan="2">小計</td> <td>149,735.81</td> </tr> <tr> <td>D02</td> <td>工業</td> <td>9,946.44</td> </tr> <tr> <td colspan="2">小計</td> <td>9,946.44</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合計</td> <td>159,682.25</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇編號	用途	建築面積 (平方米)	D03	工業	9,664.08	A01	工業	21,204.39	B01	工業	36,289.88	B02	工業	23,840.08	B03	工業	23,808.22	C01	宿舍	7,765.55	C02	宿舍	7,765.55	C03	宿舍	10,550.12	C04	宿舍	8,505.15		機房	342.79	小計		149,735.81	D02	工業	9,946.44	小計		9,946.44	合計		159,682.25		
樓宇編號	用途	建築面積 (平方米)																																														
D03	工業	9,664.08																																														
A01	工業	21,204.39																																														
B01	工業	36,289.88																																														
B02	工業	23,840.08																																														
B03	工業	23,808.22																																														
C01	宿舍	7,765.55																																														
C02	宿舍	7,765.55																																														
C03	宿舍	10,550.12																																														
C04	宿舍	8,505.15																																														
	機房	342.79																																														
小計		149,735.81																																														
D02	工業	9,946.44																																														
小計		9,946.44																																														
合計		159,682.25																																														
	該物業未竣工部份包括擬建總建築面積33,033.93平方米之1幢工業大廈（名為A02及A03），指定用作投資用途，計劃於2016年完成。 該物業位於北海市海城區台灣路北側及吉林路東側。附近之發展項目主要為工業發展項目。根據中電科技集團所提供之資料，該物業用作工業及宿舍用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。 該物業已獲授之土地使用權年期於2058年7月22日屆滿，作工業用途。																																															

附註：

- (1) 根據日期均為2012年7月27日之7份國有土地使用證，該物業（包括總地盤面積202,119.12平方米）之土地使用權已獲授予中國電子北海產業園發展有限公司（「中電北海」）（一間中電科技全資擁有之附屬公司），年期於2058年7月22日屆滿，作工業用途：

證書編號	地段號	地盤面積 (平方米)
BGY(2012)No.B37753	13-3-19	11,929.65
BGY(2012)No.B37746	13-3-16	22,214.40
BGY(2012)No.B37754	13-3-21	30,267.85
BGY(2012)No.B37757	13-3-12	31,192.72
BGY(2012)No.B37756	13-3-20	12,188.22
BGY(2012)No.B37748	13-3-15	48,004.42
BGY(2012)No.B37747	13-3-14	46,321.86
	合計	202,119.12

- (2) 根據10份房屋所有權證，北海產業園內之樓宇（總建築面積為149,735.81平方米）已歸屬於中電北海：

證書編號	地址	建築面積 (平方米)
BFQZ(2012)No.051016	規劃二路1號	36,289.88
BFQZ(2013)No.003201	規劃二路2號	21,204.39
BFQZ(2013)No.003347	規劃三路12號	9,664.08
BFQZ(2013)No.029725	規劃二路16號1座	7,765.55
BFQZ(2013)No.029726	規劃二路16號2座	8,505.15
BFQZ(2013)No.029727	規劃二路16號3座	7,765.55
BFQZ(2013)No.029728	規劃二路16號4座	10,550.12
BFQZ(2014)No.068721	規劃二路16號5座	342.79
BFQZ(2015)No.036546	北海大道386號B02座	23,840.08
BFQZ(2015)No.036552	北海大道386號B03座	23,808.22
	合計	149,735.81

- (3) 根據日期為2010年8月19日之建築工程規劃許可證第450501201000087號，該物業之建築工程已符合城鎮規劃之規定，並獲准開發之總建築面積為9,946.44平方米。
- (4) 根據日期為2014年11月21日之建築用地規劃許可證第450501201400219號，該物業A02及A03幢（總地盤面積為46,321.86平方米）之建築地盤已符合城鎮規劃規定。

- (5) 根據日期為2014年10月11日之建築工程規劃許可證第450501201400102號，該物業A02及A03幢之建築工程已符合城鎮規劃之規定並獲准開發之總建築面積為33,033.93平方米。
- (6) 根據日期為2015年11月17日之建築工程施工許可證第450501201511170101號，該物業A02及A03幢之建築工程已獲准施工之總建築面積為33,033.93平方米。
- (7) 根據所提供之資料，該物業A02及A03幢（總建築面積為33,033.93平方米）落成所需之總建設成本為人民幣50,788,465元；於2015年11月30日，上述該物業之部份已耗用建設成本人民幣49,772,695元。於吾等之估值過程中，吾等已計及上述耗用之建設成本。
- (8) 假設該物業A02及A03幢部份（總建築面積為33,033.93平方米）已落成，其於2015年11月30日之估計市值為人民幣77,895,000元。
- (9) 根據日期為2010年4月13日之營業執照第450500000013590號，中電北海乃於2009年4月16日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效經營期自2009年4月16日至2029年4月15日。
- (10) 根據中國法律意見：-
- (i) 中電北海擁有該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業，而毋須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；
 - (ii) 中電北海已取得房屋所有權證，該公司為該樓宇之合法擁有人，並有權佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法的方式處理該土地；
 - (iii) 建設工程正在進行中，中電北海亦正辦理相關業權證明申請；及
 - (iv) 土地使用權及房屋所有權不受任何按揭規限。
- (11) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：

國有土地使用證	有
建築用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房屋所有權證	有（部份）
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年11月30日 現況下之市值
5. 中國 北京市 海淀區 中關村南大街6號 中電信息大廈 15樓	<p>中電信息大廈為一幢於2002年落成之18層高加2層地庫之辦公樓宇。</p> <p>根據中電科技集團所提供之資料，15樓整層包括總建築面積為1,365.03平方米及應佔地盤面積為213.69平方米。中電信息大廈內部並無設立第13及14樓，因此，第15樓現稱為第17樓。</p>	請參見附註(1)。	<p>人民幣 50,400,000元</p> <p>(中電科技集團應佔 100%權益：人民幣 50,400,000元)</p>
	<p>該物業位於北京海淀區中關村。附近之發展項目主要為辦公室及住宅發展項目。根據中電科技集團所提供之資料，該物業用作辦公室用途；概無環保問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p>		
	<p>該物業已獲授之土地使用權年期於2043年5月1日屆滿，作辦公室用途。</p>		

附註：

(1) 根據中電科技集團所提供之資料，該物業之佔用詳情如下：

樓宇	佔用詳情
1	該物業之一部分（總建築面積433平方米）受一份租約所規限，而屆滿日期為2016年5月19日，每月租金總額為人民幣77,940元（不包括管理費）。
2	該物業之一部分（總建築面積208.48平方米）受一份租約所規限，而屆滿日期為2015年11月24日，每月租金總額為人民幣50,035元（不包括管理費）。
3	該物業之餘下部分由中電科技集團佔用。

(2) 根據日期為2008年4月28日之國有土地使用證第(2008) 4432號，該物業第15樓（包括應佔地盤面積213.69平方米）之土地使用權已獲授予中電科技，年期於2043年5月1日屆滿，作辦公室用途。

(3) 根據日期為2008年3月27日之房屋所有權證第036455號，該物業第15樓（包括總建築面積為1,365.03平方米）之房屋所有權已歸屬於中電科技，作辦公室用途。

(4) 根據日期為2012年7月30日之營業執照第110000007524497號，中電科技成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期限由1988年4月9日至2028年4月8日。

(5) 根據中國法律意見：-

(i) 中電科技擁有該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年內轉讓該物業，而毋須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；

(ii) 中電科技已取得房屋所有權證，該公司為該樓宇之合法擁有人，並有權佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法的方式處理該土地；及

(iii) 土地使用權及房屋所有權不受任何按揭規限。

(6) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第二類－中電科技集團於中國持作發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年11月30日 現況下之市值
6. 中國 海南省 澄邁縣 老城經濟開發區 博院路及 睿豐路南側 明月居	<p data-bbox="523 538 874 640">該物業為一項建於一幅總地盤面積為14,434.50平方米土地上之住宅發展項目。</p> <p data-bbox="523 697 874 880">根據中電科技集團所提供之資料，該物業包括總建築面積為17,748.24平方米之住宅部份及總建築面積為1,358.27平方米之零售單位部份。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p data-bbox="1198 538 1366 602">人民幣 113,200,000元</p> <p data-bbox="1198 655 1366 800">(中電科技集團 應佔40%權益： 人民幣 45,280,000元)</p>
	<p data-bbox="523 938 874 1204">該物業位於海南省澄邁縣老城經濟開發區。附近之發展項目主要為住宅及辦公室發展項目。根據中電科技集團所提供之資料，該物業用作住宅用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p>		
	<p data-bbox="523 1261 874 1364">該物業已獲授之土地使用權年期於2080年6月20日屆滿，作住宅用途。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為2013年2月25日之國有土地使用證第(2013) 1434號，該物業（包括總地盤面積為14,434.50平方米）之土地使用權已獲授予海南生態軟件園投資發展有限公司（一間中電科技擁有40%權益之聯營公司），年期於2080年6月20日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據4份房屋所有權證，明月居住宅及商業單位部份（總建築面積為35,736.68平方米）已歸屬於海南生態軟件園投資發展有限公司：

證書編號	用途	建築面積 (平方米)
9200	商業及住宅	8,417.08
9201	住宅	8,289.60
9202	商業及住宅	10,740.40
9203	住宅	8,289.60
	合計	35,736.68

- (3) 根據日期為2009年12月7日之營業執照第469027000009752號，海南生態軟件園投資發展有限公司乃於2008年11月6日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期自2008年11月6日至2038年11月6日。
- (4) 根據中國法律意見：-
- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司擁有該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業，而毋須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；
- (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得房屋所有權證，該公司為該樓宇之合法擁有人，並有權佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法的方式處理該土地；
- (iii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得開發及建設之必要許可證、批文及證書；
- (iv) 土地使用權及房屋所有權已抵押給上海浦東發展銀行海口分行，貸款期於2016年11月30日屆滿；及

- (v) 就已抵押之土地使用權，海南生態軟件園投資發展有限公司有權佔有及使用。轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該土地使用權惟須取得承按人之同意後，方可作實。
- (5) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年11月30日
			現況下之市值
7. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 南一環路A地段 部份	該物業包括一幅應佔地盤面積為21,627.82平方米之土地。 該物業位於海南省澄邁縣老城開發區。附近之發展項目主要為住宅及辦公室發展項目。根據中電科技集團所提供之資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。 該物業已獲授之土地使用權年期於2050年5月20日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣 36,400,000元 (中電科技集團應佔40%權益：人民幣 14,560,000元)

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，該物業（包括應佔地盤面積為108,691.75平方米）之土地使用權已獲授予海南生態軟件園投資發展有限公司（一間中電科技擁有40%權益之聯營公司）：

證書編號	頒發日期	地點	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2010)1236	2010年6月13日	老城開發區南一環路北側1公里	108,691.75	商業	2050年5月20日
合計			<u>108,691.75</u>		

誠如，該物業包括上述地盤面積之一部份，應佔地盤面積為21,627.82平方米。地盤面積之差異由於部份地盤面積已用作其他發展項目。

- (2) 根據日期為2009年6月1日之土地使用權出讓合同第27010-200902號及其日期為2010年10月21日之補充合同第201037號：
- (i) 受讓人 : 海南生態軟件園投資發展有限公司
 - (ii) 地點 : 老城開發區南一環路北側1公里
 - (iii) 地盤面積 : 108,692平方米
 - (iv) 土地用途 : 商業用途
 - (v) 容積率 : 不超過1.2
 - (vi) 土地出讓金 : 人民幣28,259,920元
 - (vii) 土地使用年期 : 40年
- (3) 根據日期為2010年6月18日之建築用地規劃許可證第2010148號，一幅總地盤面積為108,691.75平方米之土地之建築地盤已符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據日期為2009年12月7日之營業執照第469027000009752號，海南生態軟件園投資發展有限公司乃於2008年11月6日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期自2008年11月6日至2038年11月6日。
- (5) 根據中國法律意見：-
- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司擁有該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業，而毋須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；
 - (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得房屋所有權證，該公司為該樓宇之合法擁有人，並有權佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法的方式處理該土地；
 - (iii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得開發及建設之必要許可證、批文及證書；及
 - (iv) 土地使用權不受任何按揭規限。
- (6) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：
- | | |
|-----------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同及其補充合同 | 有 |
| 建築用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年11月30日
			現況下之市值
8. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 南一環路C地段	該物業包括三幅應佔地盤面積為337,714.79平方米之土地。 該物業位於海南省澄邁縣老城開發區。附近之發展項目主要為住宅及辦公室開發項目。根據中電科技集團所提供之資料，該物業用作住宅及商業用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。 該物業之土地使用權乃按不同期限獲授。土地使用權之詳情，請參見附註(1)。	於估值日期，該物業之一部份仍在建設中，該物業之餘下部份為空置土地。	人民幣 721,300,000元 (中電科技集團應佔40%權益： 人民幣 288,520,000元)

附註：

- (1) 根據3份國有土地使用證，該物業（包括應佔地盤面積為337,714.79平方米）之土地使用權已獲授予海南生態軟件園投資發展有限公司（一間中電科技擁有40%權益之聯營公司）：

證書編號	頒發日期	地點	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2015)1572	2015年3月25日	老城開發區南一環路南側700米	208,079.13	商業	2050年1月14日
(2010)1214	2010年4月2日	老城開發區南一環路南側600米	123,289.77	商業	2050年5月30日
(2015)1607	2015年10月8日	老城開發區南一環路南側700米	6,345.89	商業及服務	2055年5月18日
合計			<u><u>337,714.79</u></u>		

(2) 根據日期為2010年1月11日之土地使用權出讓合同第27011-200920號：

- (i) 受讓人 : 海南生態軟件園投資發展有限公司
- (ii) 地點 : 老城開發區南一環路
- (iii) 地盤面積 : 208,079.13平方米
- (iv) 土地用途 : 住宅用途
- (v) 容積率 : 1.6
- (vi) 土地出讓金 : 人民幣63,680,000元
- (vii) 土地使用年期 : 70年

根據日期為2014年12月19日之修訂土地使用權出讓合同，上述土地已更改為商業用途如下：

- (i) 受讓人 : 海南生態軟件園投資發展有限公司
- (ii) 地點 : 老城開發區南一環路
- (iii) 地盤面積 : 208,079.13平方米
- (iv) 土地用途 : 商業用途
- (v) 容積率 : 1.2
- (vi) 附加土地出讓金 : 人民幣1,637,200元
- (vii) 土地使用年期 : 70年

根據日期為2009年6月1日之土地使用權出讓合同第27010-200903號及其日期為2010年10月31日之補充合同第201036號：

- (i) 受讓人 : 海南生態軟件園投資發展有限公司
- (ii) 地點 : 老城開發區南一環路南側600米
- (iii) 地盤面積 : 123,289.77平方米
- (iv) 土地用途 : 商業用途
- (v) 容積率 : 1.2
- (vi) 土地出讓金 : 人民幣50,348,499元
- (vii) 土地使用年期 : 40年

根據日期為2015年5月8日之土地使用權出讓合同第201514號：

- (i) 受讓人 : 海南生態軟件園投資發展有限公司
- (ii) 地點 : 老城開發區南一環路南側700米
- (iii) 地盤面積 : 6,346.00平方米
- (iv) 土地用途 : 其他商業用途
- (v) 容積率 : 不超過1.2
- (vi) 土地出讓金 : 人民幣8,300,000元
- (vii) 土地使用年期 : 40年

- (3) 根據日期為2010年6月18日之建築用地規劃許可證第DZD2010150號，地盤面積為123,289.77平方米之土地之建築地盤已符合城鎮規劃規定。

根據日期為2015年2月2日之建築用地規劃許可證第DZD004號，地盤面積為208,079.13平方米之土地之建築地盤已符合城鎮規劃規定。

根據日期為2015年8月20日之建築用地規劃許可證第4690012015053號，地盤面積為6,345.99平方米之土地之建築地盤已符合城鎮規劃規定。

- (4) 根據日期為2015年2月2日之建築工程規劃許可證第(2015)CJGJZZ020號，該物業獲准建設之總建築面積為46,140.88平方米（包括地庫建築面積1,718.00平方米）。
- (5) 根據日期為2015年4月24日之建築工程施工許可證第469023/20150424/01/01號，該物業之建築工程已符合施工規定，並獲准開發之總建築面積為45,996.88平方米。
- (6) 根據中電科技集團所提供之資料，於估值日期，該物業之開發已耗用建設成本為人民幣122,184,191元。於吾等之估值過程中，吾等已計及上述耗用之建設成本。
- (7) 根據日期為2009年12月7日之營業執照第469027000009752號，海南生態軟件園投資發展有限公司乃於2008年11月6日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期自2008年11月6日至2038年11月6日。

- (8) 根據中國法律意見：-
- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司擁有該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業，而毋須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；
 - (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得開發及建設之必要許可證、批文及證書；
 - (iii) 據海南生態軟件園投資發展有限公司表示，延遲開發乃由於土地用途變更所致；並無收到任何閒置土地調查或確定書；且毋須支付任何罰款（包括支付算定損害賠償）；
 - (iv) 土地使用權及房屋所有權已抵押給建設銀行海口住房城建支行，貸款期於2020年8月26日屆滿；及
 - (v) 就已抵押之土地使用權，海南生態軟件園投資發展有限公司有權佔有及使用。轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該土地使用權惟須取得承按人之同意後，方可作實。
- (9) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建築用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年11月30日
			現況下之市值
9. 中國 海南省 盈濱半島 盈濱路與海濱二橫 路東北側 之地盤	<p>該物業包括總地盤面積為63,501.13平方米之一幅土地。</p> <p>該物業位於海南省澄邁縣盈濱路與海濱二橫路東北側。附近之發展項目主要為住宅及酒店發展項目。根據中電科技集團所提供之資料，該物業用作科學及教育用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p>該物業已獲授之土地使用權年期於2060年5月2日屆滿，作科學與教育用途。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置，其中兩幢建築物正待拆除。</p>	<p>人民幣 46,000,000元</p> <p>(中電科技集團 應佔40%權益： 人民幣 18,400,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2010年11月19日之國有土地使用證第(2010) 1256號，該物業（包括總地盤面積63,501.13平方米）之土地使用權已獲授予海南生態軟件園投資發展有限公司（一間中電科技擁有40%權益之聯營公司），年期於2060年5月2日屆滿，作科學與教育用途。

- (2) 根據日期為2010年5月4日之土地使用權出讓合同第27013-201006號：
- (i) 受讓人 : 海南生態軟件園投資發展有限公司
 - (ii) 地點 : 老城開發區盈濱半島
 - (iii) 地盤面積 : 63,501.00平方米
 - (iv) 土地用途 : 科學與教育用途
 - (v) 容積率 : 0.5
 - (vi) 土地出讓金 : 人民幣31,000,000元
 - (vii) 土地使用年期 : 於2060年5月2日屆滿
- (3) 根據日期為2011年4月25日之建築用地規劃許可證第101號，總地盤面積為63,501.13平方米之土地之建築地盤已符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據日期為2009年12月7日之營業執照第469027000009752號，海南生態軟件園投資發展有限公司乃於2008年11月6日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期自2008年11月6日至2038年11月6日。
- (5) 根據中國法律意見：-
- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司擁有該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業，而毋須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；
 - (ii) 據海南生態軟件園投資發展有限公司表示，延遲開發乃由於土地用途變更所致；並無收到任何閒置土地調查或確定書；且毋須支付任何罰款（包括支付算定損害賠償）；及
 - (iii) 土地使用權不受任何按揭規限。
- (6) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2015年11月30日
			現況下之市值
10. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 南一環路南側之 E地段擬建住宅 發展項目	<p>該物業為建於兩幅總地盤面積為116,611.71平方米之土地上之擬建住宅發展項目。</p> <p>根據中電科技集團所提供之資料，該物業將發展為總建築面積349,835.13平方米之住宅發展項目。</p> <p>該物業位於海南省澄邁縣南一環路南側及英倫南二路東側。附近之發展項目主要為住宅及酒店發展項目。根據中電科技集團所提供之資料，該物業用作住宅用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p>該物業已獲授之土地使用權年期於2080年6月20日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>於估值日期，一個展示中心已竣工。</p> <p>該物業之一部分為空置土地及餘下部分仍在建設中。</p>	<p>人民幣 418,600,000元</p> <p>(中電科技集團 應佔40%權益： 人民幣 167,440,000元)</p>

附註：

- (1) 根據2份國有土地使用證，該物業（包括總地盤面積為116,611.71平方米）之土地使用權已獲授予海南生態軟件園投資發展有限公司（一間中電科技擁有40%權益之聯營公司）：

證書編號	頒發日期	地點	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2015)1579	2015年4月1日	老城開發區南一環路南側	51,565.73	住宅	2080年6月20日
(2015)1580	2015年4月1日	老城開發區南一環路南側	<u>65,045.98</u>	住宅	2080年6月20日
合計			<u>116,611.71</u>		

- (2) 根據日期為2009年11月9日之土地使用權出讓合同第BHSTCZ2009023號：

- (i) 受讓人：海南生態軟件園投資發展有限公司
- (ii) 地點：老城經濟開發區高科技產業園
- (iii) 地盤面積：144,120.00平方米
- (iv) 土地用途：科學與教育用途
- (v) 容積率：不超過1.8
- (vi) 土地出讓金：人民幣35,100,000元
- (vii) 土地使用年期：50年

根據日期為2014年7月30日之修訂土地使用權出讓合同，上述土地之一部份已更改為住宅用途如下：

- (i) 受讓人：海南生態軟件園投資發展有限公司
- (ii) 地盤面積：A地塊：51,565.73平方米，B地塊：65,045.98平方米
- (iii) 土地用途：住宅用途
- (iv) 附加土地出讓金：人民幣114,131,100元

- (3) 根據日期為2010年9月10日之建築用地規劃許可證第2010317號，總地盤面積為144,121.04平方米之土地之建築地盤已符合城鎮規劃規定。

- (4) 吾等注意到，該物業之一部分（為一個展示中心）已在並無建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證之情況下竣工，吾等假設所有相關許可證將於適當時候發出，而就此產生之相關費用已悉數結清。根據所提供之資料，於2015年11月30日，上述該物業之部份已耗用建設成本為人民幣61,551,247元。於吾等之估值過程中，吾等已計及上述耗用之建設成本。
- (5) 根據日期為2009年12月7日之營業執照第469027000009752號，海南生態軟件園投資發展有限公司乃於2008年11月6日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期自2008年11月6日至2038年11月6日。
- (6) 根據中國法律意見：-
- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司擁有該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年內轉讓該物業，而毋須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；
 - (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得開發及建設之必要許可證、批文及證書；
 - (iii) 據海南生態軟件園投資發展有限公司表示，延遲開發乃由於土地用途變更所致；並無收到任何閒置土地調查或確定書；且毋須支付任何罰款（包括支付算定損害賠償）；
 - (iv) 土地使用權及房屋所有權已抵押給建設銀行海口住房城建支行，貸款期於2024年12月10日屆滿；及
 - (v) 就已抵押之土地使用權，海南生態軟件園投資發展有限公司有權佔有及使用。轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該土地使用權惟須取得承按人之同意後，方可作實。
- (7) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：
- | | |
|-----------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建築用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2015年11月30日	
			現況下之市值	
11. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 南一環路南側之 E地段擬建零售 發展項目	<p>該物業為建於一幅地盤面積為59,620.00平方米之土地上之擬建零售發展項目。</p> <p>根據中電科技集團所提供之資料，該物業將發展為總建築面積71,900.39平方米之零售發展項目。</p> <p>該物業位於海南省澄邁縣南一環路南側及美倫河西側。附近之發展項目主要為住宅及酒店發展項目。根據中電科技集團所提供之資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p>該物業已獲授之土地使用權年期於2050年6月20日及於2053年10月30日屆滿，作商業用途。</p>	於估值日期，該物業仍在建設中。	人民幣 375,000,000元	<p>(中電科技集團 應佔40%權益： 人民幣 150,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據2份國有土地使用證，該物業（包括應佔地盤面積為59,620.00平方米）之土地使用權已獲授予海南生態軟件園投資發展有限公司（一間中電科技擁有40%權益之聯營公司）：

證書編號	頒發日期	地點	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2014)1550	2014年 10月10日	老城開發區 南一環路南側	27,508.12	商業	2050年6月20日
(2014)1535	2014年 6月24日	老城開發區 美倫河西側， 南二環路北側	32,111.88	商業	2053年10月30日
合計			<u>59,620.00</u>		

誠如，該物業總地盤面積59,620.00平方米為以下附註(2)所述之地盤面積之一部份。地盤面積之差異由於部份地盤面積已用作其他發展項目。

- (2) 根據日期為2009年11月9日之土地使用權出讓合同第BHSTCZ2009023號，詳情如下：

- (i) 受讓人：海南生態軟件園投資發展有限公司
- (ii) 地點：老城經濟開發區高科技產業園
- (iii) 地盤面積：144,120.00平方米
- (iv) 土地用途：科學與教育用途
- (v) 容積率：不超過1.8
- (vi) 土地出讓金：人民幣35,100,000元
- (vii) 土地使用年期：50年

根據日期為2014年7月30日之修訂土地使用權出讓合同，上述土地之一部份已更改為商業用途如下：

- (i) 受讓人：海南生態軟件園投資發展有限公司
- (ii) 地盤面積：27,508.12平方米
- (iii) 土地用途：商業用途
- (iv) 附加土地出讓金：人民幣12,362,500元

根據日期為2013年12月25日之土地使用權轉讓合同第RSCKF2013014號，詳情如下：

- (i) 受讓人 : 海南生態軟件園投資發展有限公司
- (ii) 地點 : 老城開發區美倫河西側，南二環路北側
- (iii) 地盤面積 : 32,111.88平方米
- (iv) 土地用途 : 商業用途
- (v) 土地出讓金 : 人民幣35,330,000元

- (3) 根據日期為2014年9月7日之建築用地規劃許可證第088號，總地盤面積為27,508.12平方米之土地之建築地盤已符合城鎮規劃規定。

根據日期為2014年5月14日之建築用地規劃許可證第055號，總地盤面積為32,112.18平方米之土地之建築地盤已符合城鎮規劃規定。

- (4) 根據澄邁縣住房和城鄉建設局於2014年9月10日發出之建築工程規劃許可證第CJGJZ2014(152)號，該物業總建築面積為71,900.39平方米之建築工程已符合建築工程規定並已獲批准。
- (5) 根據澄邁縣住房和城鄉建設局於2014年9月28日發出之建築工程施工許可證第469023/20141128/01/01號，該物業總建築面積為71,900.39平方米之建築工程已符合施工規定並已獲准許。
- (6) 吾等注意到，該物業總建築面積為71,900.39平方米，吾等假設所有相關許可證將於適當時候發出，而就此產生之相關費用已悉數結清。根據所提供之資料，於2015年11月30日，上述該物業已耗用建設成本為人民幣280,343,822元。於吾等之估值過程中，吾等已計及上述耗用之建設成本。
- (7) 根據日期為2009年12月7日之營業執照第469027000009752號，海南生態軟件園投資發展有限公司乃於2008年11月6日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期自2008年11月6日至2038年11月6日。

- (8) 根據中國法律意見：-
- (i) 海南生態软件园投資發展有限公司擁有該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業，而毋須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；
 - (ii) 海南生態软件园投資發展有限公司已取得開發及建設之必要許可證、批文及證書；及
 - (iii) 土地使用權及建築物不受任何按揭規限。
- (9) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
土地使用權轉讓合同	有
國有土地使用證	有
建築用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年11月30日	
			現況下之市值	
12. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 南一環路南側之 G地段擬建住宅及 工業發展項目	<p>該物業為建於一幅地盤面積為327,744.86平方米之土地上之擬建工業及住宅發展項目。</p> <p>根據中電科技集團所提供之資料，該物業將發展為地上總建築面積310,572.90平方米之住宅發展項目。</p> <p>該物業位於海南省澄邁縣南二環路南側。附近之發展項目主要為住宅及酒店發展項目。根據中電科技集團所提供之資料，該物業用作住宅及工業用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p>該物業已獲授之土地使用權年期分別為50年，作工業用途及70年，作住宅用途。（見附註1）</p>	於估值日期，該物業為尚待開發之空置土地。	人民幣 527,500,000元	（中電科技集團 應佔40%權益： 人民幣 211,000,000元）

附註：

- (1) 根據4份國有土地使用證，該物業（包括總地盤面積為327,744.86平方米）之土地使用權已獲授予海南生態軟件園投資發展有限公司（一間中電科技擁有40%權益之聯營公司）：

證書編號	頒發日期	地點	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2014)1516	2014年5月11日	南二環路南側	50,953.65	工業	2064年2月1日
(2014)1517	2014年5月11日	南二環路南側	81,852.94	工業	2064年2月1日
(2014)1519	2014年5月25日	南二環路南側1公里	53,438.13	工業	2064年2月1日
(2014)1543	2014年7月19日	南二環路南側	141,500.14	工業	2063年11月29日
合計			327,744.86		

根據3份國有土地使用證，部分上述土地（包括總地盤面積103,524.28平方米）已更改為住宅用途如下：

證書編號	頒發日期	地點	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2015)1574	2015年3月25日	南二環路南側	25,377.93	住宅	2084年2月1日
(2015)1573	2015年3月25日	南二環路南側	27,394.42	住宅	2084年2月1日
(2015)1575	2015年4月3日	南二環路南側	50,751.93	住宅	2083年11月29日
合計			103,524.28		

- (2) 根據3份土地使用權出讓合同及1份轉讓合同，包括總地盤面積為327,745.14平方米之土地已獲授予海南生態軟件園投資發展有限公司，詳情如下：

合同編號	簽發日期	地點	地盤面積 (平方米)	土地用途	容積率	土地使用年期
4690232014B00059	2014年1月21日	二環路南側	53,438.00	工業	1.0-1.8	50年
4690232014B00060	2014年1月21日	南二環路南側	50,954.00	工業	1.0-1.8	50年
4690232014B00076	2014年1月21日	南二環路南側	81,853.00	工業	1.0-1.8	50年
轉讓合同	2013年11月10日	南一環路南側	141,500.14	工業		50年
合計			327,745.14			

根據日期為2014年12月19日之3份修訂土地使用權出讓合同，部份上述土地已更改為住宅用途如下：

簽發日期	附加土地出讓金	地盤面積 (平方米)	土地用途	容積率
2014年12月19日	人民幣57,997,300元	50,751.96	住宅	3.0
2014年12月19日	人民幣30,778,900元	27,394.42	住宅	3.0
2014年12月19日	人民幣28,500,500元	25,377.92	住宅	3.0
		合計		
		103,524.30		

- (3) 根據7份建築用地規劃許可證，總地盤面積為327,747.17平方米之土地之建築地盤已符合城鎮規劃規定，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	建設規模 (平方米)
DZD4690012015018	2015年4月10日	工業	23,559.72
DZD020	2014年3月28日	工業	53,438.94
DZD4690012015016	2015年4月10日	工業	56,475.86
DZD4690012015019	2015年4月10日	工業	90,748.37
DZD006	2015年2月2日	住宅	25,377.93
DZD003	2015年2月2日	住宅	27,394.42
DZD005	2015年2月2日	住宅	50,751.93
		合計	327,747.17

- (4) 根據日期為2015年7月22日之建築工程規劃許可證第(2015)CJGJZZ129號，該物業已獲准建設之總建築面積為104,119.15平方米。
- (5) 根據日期為2009年12月7日之營業執照第469027000009752號，海南生態軟件園投資發展有限公司乃於2008年11月6日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期自2008年11月6日至2038年11月6日。

- (6) 根據中國法律意見：-
- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司擁有該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業，而毋須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；
 - (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得開發及建設之必要許可證、批文及證書；
 - (iii) 據海南生態軟件園投資發展有限公司表示，延遲開發乃由於土地用途變更所致；並無收到任何閒置土地調查或確定書；且毋須支付任何罰款（包括支付算定損害賠償）；及
 - (iv) 土地使用權不受任何按揭規限。
- (7) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
修訂土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建築用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年11月30日
			現況下之市值
13. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 南一環路北側 B地段部份	該物業包括一幅總地盤面積為25,965.47平方米之土地。 該物業位於海南省澄邁縣老城開發區。附近之發展項目主要為住宅、商業及辦公室發展項目。據中電科技集團所提供之資料，該物業用作住宅用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。 該物業已獲授之土地使用權年期於2080年1月14日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業由老城開發區之管理委員會佔用。	人民幣 52,000,000元 (中電科技集團 應佔40%權益： 人民幣 20,800,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2011年6月2日之國有土地使用證第(2010)1228號，該物業（包括總地盤面積為39,153.91平方米）之土地使用權已獲授予海南生態軟件園投資發展有限公司（一間中電科技擁有40%權益之聯營公司），年期於2080年1月14日屆滿，作住宅用途。

該物業地盤面積25,965.47平方米為上述地盤面積之一部份。地盤面積之差異由於部份地盤面積已用作其他發展項目。

(2) 根據日期為2011年1月11日之土地使用權出讓合同第210101號：

- (i) 受讓人 : 海南生態軟件園投資發展有限公司
- (ii) 地點 : 老城經濟開發區高科技產業園
- (iii) 地盤面積 : 39,153.91平方米
- (iv) 土地用途 : 住宅
- (v) 容積率 : 不超過1.6
- (vi) 土地出讓金 : 人民幣12,750,000元
- (vii) 土地使用年期 : 70年

根據日期為2011年12月5日之變更合同，部份土地已將其土地用途變更為商業用途。

該物業為上述地盤面積之一部份。

(3) 根據兩份編號為澄府函2010第159號及160號之政府函件，澄邁縣政府將收回總地盤面積為59.731畝之國有土地之土地使用權，而將提供位於海南生態軟件園一期附近之一幅相同價值之土地作補償。

(4) 根據日期為2009年12月7日之營業執照第469027000009752號，海南生態軟件園投資發展有限公司乃於2008年11月6日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期自2008年11月6日至2038年11月6日。

(5) 根據中國法律意見：-

- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司擁有該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年內轉讓該物業，而毋須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；
- (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得開發及建設之必要許可證、批文及證書；
- (iii) 據海南生態軟件園投資發展有限公司表示，延遲開發乃由於土地用途變更所致；並無收到任何閒置土地調查或確定書；且毋須支付任何罰款（包括支付算定損害賠償）；及
- (iv) 土地使用權不受任何按揭規限。

(6) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
政府函件	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年11月30日 現況下之市值
14. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 博院路南側 B地段部份	<p>該物業包括總地盤面積為15,560.39平方米之兩幅土地。</p> <p>該物業位於海南省澄邁縣老城開發區。附近之發展項目主要為住宅、商業及辦公室發展項目。根據中電科技集團所提供之資料，該物業用作住宅用途；概無環境問題及訴訟糾紛。</p> <p>該物業已獲授之土地使用權年期分別為50年於2060年6月20日屆滿，作科學及教育用途及70年於2080年6月20日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>該物業由當地政府佔用以發展經濟適用房及保障性住房。</p>	<p>人民幣 47,800,000元</p> <p>(中電科技集團應佔40%權益： 人民幣 19,120,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2015年2月25日之國有土地使用證第(2013)1434號，該物業（包括總地盤面積14,434.50平方米）之土地使用權已獲授予海南生態軟件園投資發展有限公司（一間中電科技擁有40%權益之聯營公司），年期於2080年6月20日屆滿，作住宅用途。

根據日期為2013年11月18日之國有土地使用證第(2013)1484號，該物業（包括總地盤面積7,781.35平方米）之土地使用權已獲授予海南生態軟件園投資發展有限公司，年期於2080年6月20日屆滿，作住宅用途。

誠如，該物業總地盤面積15,560.39平方米為上述地盤面積之一部份。地盤面積之差異由於部份地盤面積已用作其他發展項目。

- (2) 根據日期為2010年6月21日之土地使用權出讓合同第201022號：

- (i) 受讓人：海南生態軟件園投資發展有限公司
- (ii) 地點：老城經濟開發區高科技產業園
- (iii) 地盤面積：66,667.04平方米
- (iv) 土地用途：科學及教育
- (v) 容積率：不超過1.8
- (vi) 土地出讓金：人民幣15,500,001元
- (vii) 土地使用年期：50年

該物業為上述地盤面積之一部份。

根據日期為2014年12月19日之2份修訂土地使用權出讓合同，部份上述土地已更改為住宅用途如下：

簽發日期	附加土地出讓金	地盤面積 (平方米)	土地用途
2012年12月29日	人民幣11,792,987元	14,434.50	住宅
2013年9月19日	人民幣8,621,739元	<u>7,781.35</u>	住宅
	合計	<u><u>22,215.85</u></u>	

- (3) 根據日期為2013年8月9日之建築用地規劃許可證第4690012013196號，一幅總地盤面積為7,781.35平方米之土地之建築地盤已符合城鎮規劃規定。

- (4) 根據日期為2009年12月7日之營業執照第469027000009752號，海南生態軟件園投資發展有限公司乃於2008年11月6日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期自2008年11月6日至2038年11月6日。
- (5) 根據中國法律意見：-
- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司擁有該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業，而毋須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；
 - (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得開發及建設之必要許可證、批文及證書；
 - (iii) 據海南生態軟件園投資發展有限公司表示，延遲開發乃由於土地用途變更所致；並無收到任何閒置土地調查或確定書；且毋須支付任何罰款（包括支付算定損害賠償）；及
 - (iv) 土地使用權不受任何按揭規限。
- (6) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2015年11月30日
			現況下之市值
15. 中國 廣西壯族自治區 北海市 海城區 台灣路北側、 吉林路東側 北海產業園之 三個地盤	<p>該物業包括三幅總地盤面積為7,968.99平方米之土地。</p> <p>根據中電科技集團所提供之資料，該物業將發展為工業發展項目。</p> <p>該物業位於北海市海城區台灣路北側及吉林路東側。附近之發展項目主要為工業發展項目。根據中電科技集團所提供之資料，該物業用作工業用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p>該物業已獲授之土地使用權年期於2058年7月22日屆滿，作工業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業用作綠地及道路，尚待發展。</p>	<p>人民幣 3,800,000元</p> <p>(中電科技集團 應佔100%權益： 人民幣 3,800,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2012年7月27日之3份國有土地使用證第(2012)B37759號、第(2012)B37751號及第(2012)B37745號，該物業（包括總地盤面積7,968.99平方米）之土地使用權已獲授予中電北海（一間中電科技全資擁有之附屬公司），年期於2058年7月22日屆滿，作工業用途。

(2) 根據日期為2008年5月21日之土地使用權出讓合同第BGTH(2008)24號：

- (i) 受讓人 : 中電北海
- (ii) 地點 : 台灣路北側及吉林路東側
- (iii) 地盤面積 : 457,355.20平方米
- (iv) 土地用途 : 工業
- (v) 容積率 : 不低於1.0及不超過2.0
- (vi) 土地出讓金 : 人民幣94,000,000元
- (vii) 土地使用年期 : 50年

該物業為上述地盤之一部份。

(3) 根據日期為2010年4月13日之營業執照第450500000013590號，中電北海乃於2009年4月16日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效經營期自2009年4月16日至2029年4月15日。

(4) 根據中國法律意見：-

- (i) 中電北海擁有該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業，而毋須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；
- (ii) 中電北海為該樓宇之合法擁有人，並有權佔有、使用、租賃及轉讓；及
- (iii) 土地使用權不受任何按揭規限。

(5) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2015年11月30日 現況下之市值
16. 中國 廣西壯族自治區 北海市 海城區	該物業為建於一幅地盤面積為300,333.80平方米之土地上之擬建住宅發展項目。	於估值日期，該物業之一部份為空置地盤，其中一所小學及若干住宅樓宇正待拆除。	人民幣 509,821,000元
南珠大道與台灣路 交匯處東北側之 擬建住宅發展項目	根據中電科技集團所提供之資料，該物業將發展為地上總建築面積為750,834.50平方米之住宅發展項目。	該物業之一部份，總建築面積為44,762.80平方米之	(中電科技集團 應佔28.9%權益： 人民幣 147,338,300元)
	該物業位於北海市海城區南珠大道與台灣路交匯處東北側。附近之發展項目主要為工業及住宅發展項目。根據中電科技集團所提供之資料，該物業主要計劃作住宅用途以及配套科學及教育用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。	物業，正在發展中。	(該物業之一部份， 即一幢(總建築面積 為44,762.80平方米) 現時正在發展中 且尚未取得建築工程 規劃許可證及建築 工程施工許可證之 樓宇，吾等並無賦予 該物業部份 任何商業價值。 見以下附註1。)
	該物業已獲授之土地使用權年期於2059年12月9日屆滿，作住宅、科學及教育用途。		

附註：

- (1) 於吾等之估值過程中，吾等並無賦予該物業現時正在發展中且尚未取得建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證之一部份（即一幢總建築面積為44,762.80平方米之樓宇）任何商業價值。倘中電科技集團獲得有效建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證，則該物業部份於2015年11月30日現況下之市值將為人民幣17,000,000元（中電科技集團應佔28.90%權益：人民幣4,913,000元）。
- (2) 根據日期為2012年9月17日之國有土地使用證第(2012)B38931號，該物業（包括地盤面積為300,333.80平方米）之土地使用權已獲授予廣西中電未來投資置業有限公司（一間中電科技擁有28.9%權益之合營公司），年期於2059年12月9日屆滿，作住宅、科學及教育用途。
- (3) 根據日期為2009年11月9日之土地使用權出讓合同第2009023號：
 - (i) 受讓人：中電北海
 - (ii) 地點：南珠大道東側及台灣路北側
 - (iii) 地盤面積：300,333.80平方米（295,333.80平方米作住宅用途及5,000平方米作科學及教育用途）
 - (iv) 土地用途：住宅、科學及教育
 - (v) 容積率：不超過2.5
 - (vi) 土地出讓金：人民幣131,210,420元
 - (vii) 土地使用年期：50年
- (4) 根據日期為2012年7月19日之建築用地規劃許可證第450501201200115號，該物業地盤面積為300,333.80平方米之建築地盤已符合城鎮規劃規定。
- (5) 吾等注意到，該物業之一部份，即一幢總建築面積為44,762.80平方米現時正在發展中且尚未取得建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證之樓宇，吾等假設所有相關許可證將於適當時候發出，而就此產生之相關費用已悉數支付及結清。根據所提供之資料，於2015年11月30日，該物業之所述部份已耗用建設成本為人民幣17,000,000元。
- (6) 根據日期為2012年12月17日之營業執照第450500000014700(1-1)號，廣西中電未來投資置業有限公司乃於2011年12月28日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期自2011年12月28日至2031年12月28日。

- (7) 根據中國法律意見：-
- (i) 廣西中電未來投資置業有限公司擁有該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業，而毋須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；及
 - (ii) 土地使用權及建築物不受任何按揭規限。
- (8) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建築用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2015年11月30日	
			現況下之市值	
17. 中國 陝西省 西安市 西安經濟技術 開發區 草灘十路 西安產業園 第一期第1至5幢	<p>該物業為建於一幅總地盤面積為14,720.00平方米之土地上之綜合發展項目，計劃將於2016年6月竣工。</p> <p>根據中電科技集團所提供之資料，該物業包括總建築面積為43,458.24平方米之五棟辦公樓宇及一個地下停車場。</p> <p>該物業位於西安經濟技術開發區草灘生態園。附近之發展項目主要為工業、辦公室及住宅發展項目。根據中電科技集團所提供之資料，該物業用作工業用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p>該物業已獲授之土地使用權年期於2062年10月21日屆滿，作工業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業仍在建設中及計劃將於2016年6月竣工。</p>	<p>人民幣 131,000,000元</p> <p>(中電科技集團 應佔73.91%權益： 人民幣 96,822,100元)</p>	

附註：

- (1) 根據日期為2012年12月20日之國有土地使用證西經國用(2012出)第056號，該物業(包括總地盤面積80,749.84平方米)之土地使用權已獲授予中國電子西安產業園發展有限公司(「中電西安」)(一間中電科技擁有73.91%權益之附屬公司)，年期於2062年10月21日屆滿，作工業用途。

該物業為上述地盤面積之一部分。

- (2) 根據2份土地使用權出讓合同(包括總地盤面積為134,537.96平方米)已獲授予中電西安，詳情如下：

合同編號	頒發日期	地點	地盤面積 (平方米)	土地用途
XJKRZ(2012)NO.033	2012年10月22日	草灘十路西側，尚稷路北側	80,749.84	工業
XJKRZ(2012)NO.034	2012年10月22日	草灘十路西側，尚稷路北側	<u>53,788.12</u>	工業
合計			<u><u>134,537.96</u></u>	

- (3) 根據日期為2011年6月17日之建築用地規劃許可證西經開(2011)第07號，該物業地盤面積為158.297畝(相等於105,584.00平方米)之建築地盤已符合城鎮規劃規定。

該物業為上述地盤面積之一部分。

- (4) 根據日期為2013年6月20日之建築工程規劃許可證西經開(2013)第032號，該物業之建築工程已符合城鎮規劃規定，並獲准開發之總建築面積為43,165.00平方米。

- (5) 根據日期為2013年12月19日之建築工程施工許可證西經開(2013)第041號，該物業之建築工程已符合施工規定，並獲准開發之總建築面積為43,165.00平方米。

- (6) 誠如中電科技集團所告知，於估值日期，總建築面積為6,723.46平方米之辦公室部分已按總對價人民幣28,910,878元預售。於吾等之估值過程中，吾等已計及上述對價。

- (7) 根據中電科技集團所提供之資料，完成該物業之估計總建設成本約為人民幣138,000,000元；於2015年11月30日，上述該物業之部份已耗用建設成本人民幣122,000,000元。於吾等之估值過程中，吾等已計及上述耗用之建設成本。

- (8) 估計市值(猶如該物業於2015年11月30日已竣工)為人民幣170,000,000元。

(9) 根據日期為2014年9月16日之營業執照第610132100019431號，中電西安乃於2010年11月12日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣103,500,000元，經營期限為長期有效。

(10) 根據中國法律意見：—

(i) 中電西安已悉數結清土地出讓金及已取得國有土地使用證。該公司為該土地之合法擁有人，並有權佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法的方式處理該土地；

(ii) 中電西安已取得開發及建設之必要許可證、批文及證書；及

(iii) 土地使用權及建築物不受任何按揭規限。

(11) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：

國有土地使用證	有
建築用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年11月30日	
			現況下之市值	
18. 中國 陝西省 西安市 西安經濟 技術開發區 草灘十路 西安產業園 第二期第9幢	<p>該物業為建於一幅總地盤面積為9,156.00平方米之土地上之工業發展項目，預期將於2015年12月竣工。</p> <p>根據中電科技集團所提供之資料，該物業包括總建築面積為7,823.00平方米之培訓中心。</p> <p>該物業位於西安經濟技術開發區草灘生態園。附近之發展項目主要為工業、辦公室及住宅發展項目。根據中電科技集團所提供之資料，該物業用作工業用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p>該物業已獲授之土地使用權年期於2062年10月30日屆滿，作工業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業仍在建設中及計劃將於2015年12月竣工。</p> <p>該物業受一份十年期租約所規限，於交付日期開始，年租金收入為人民幣11,000,000元。</p>	<p>人民幣 146,000,000元</p> <p>(中電科技集團 應佔73.91%權益： 人民幣 107,908,600元)</p>	

附註：

- (1) 根據日期為2013年7月19日之國有土地使用權證西經國用(2013出)第038號，該物業(包括總地盤面積53,788.12平方米)之土地使用權已獲授予中電西安(一間中電科技擁有73.91%權益之附屬公司)，年期於2062年10月30日屆滿，作工業用途。

該物業為上述地盤面積之一部分。

- (2) 根據日期為2011年6月17日之建築用地規劃許可證西經開(2011)第07號，該物業地盤面積為158.297畝(相等於105,584.00平方米)之建築地盤已符合城鎮規劃規定。
- (3) 根據日期為2014年12月4日之建築工程規劃許可證西經開(2014)第055號，該物業之建築工程已符合城鎮規劃之規定，並獲准開發之總建築面積為7,823.00平方米。
- (4) 根據日期為2015年5月6日之建築工程施工許可證第610131201505060000號，該物業之建築工程已符合施工規定，並獲准開發之總建築面積為7,823.00平方米。
- (5) 根據中電科技集團所提供之資料，完成該物業之估計總建設成本約為人民幣68,000,000元；於2015年11月30日，上述該物業之部份已耗用建設成本人民幣67,000,000元。於吾等之估值過程中，吾等已計及上述耗用之建設成本。
- (6) 估計市值(猶如該物業於2015年11月30日已竣工)為人民幣158,000,000元。
- (7) 根據日期為2014年9月16日之營業執照第610132100019431號，中電西安乃於2010年11月12日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣103,500,000元，經營期限為長期有效。
- (8) 根據中國法律意見：—
- (i) 中電西安已悉數結清土地出讓金及已取得國有土地使用證。該公司為該土地之合法擁有人，並有權佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法的方式處理該土地；
- (ii) 中電西安已取得開發及建設之必要許可證、批文及證書；及
- (iii) 土地使用權及建築物不受任何按揭規限。
- (9) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：

國有土地使用證	有
建築用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年11月30日
			現況下之市值
19. 中國 陝西省 西安市 西安經濟技術 開發區 草灘十路 西安產業園餘下 空置地塊	該物業包括兩幅總地盤面積為 110,661.96平方米之土地。 該物業位於西安經濟技術開發區 草灘生態園。附近之發展項目主 要為工業、辦公室及住宅發展項 目。根據中電科技集團所提供之 資料，該物業用作工業用途；概 無環境問題及訴訟糾紛；概無計 劃翻新、出售或變更該物業之用 途。 該物業之土地使用權乃按不同期 限獲授。土地使用權之詳情，請 參見附註(1)。	於估值日期，該物業 已耗用少量建設成 本作初步開發。	人民幣 65,000,000元 (中電科技集團 應佔73.91%權益： 人民幣 48,041,500元)

附註：

- (1) 根據2份國有土地使用證，該物業（包括總地盤面積為134,537.96平方米）之土地使用權已獲授予中電西安（一間中電科技擁有73.91%權益之附屬公司）：

證書編號	地盤面積 (平方米)	土地用途	屆滿期日	簽發日期
西經國用(2012出)第056號	80,749.84	工業	2062年10月21日	2012年12月20日
西經國用(2013出)第038號	<u>53,788.12</u>	工業	2062年10月30日	2013年7月19日
合計	<u><u>134,537.96</u></u>			

誠如，該物業總地盤面積110,661.96平方米為上述地盤面積之一部份。地盤面積之差異由於部份地盤面積已用作其他發展項目。

- (2) 根據2份土地使用權出讓合同（包括總地盤面積為134,537.96平方米）已獲授予中電西安，詳情如下：

合同編號	頒發日期	地點	地盤面積 (平方米)	土地用途
XJKRZ(2012)NO.033	2012年10月22日	草灘十路西側，尚稷路北側	80,749.84	工業
XJKRZ(2012)NO.034	2012年10月22日	草灘十路西側，尚稷路北側	53,788.12	工業
合計			<u>134,537.96</u>	

該物業為上述地盤面積之一部份。

- (3) 根據日期為2014年9月16日之營業執照第610132100019431號，中電西安乃於2010年11月12日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣103,500,000元，經營期限為長期有效。
- (4) 根據中國法律意見：—
- (i) 中電西安已悉數結清土地出讓金及已取得國有土地使用證。該公司為該土地之合法擁有人，並有權佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法的方式處理該土地；
- (ii) 中電西安已取得開發及建設之必要許可證、批文及證書；及
- (iii) 土地使用權及建築物不受任何按揭規限。
- (5) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司及光谷聯合集團之資料。各董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導及欺詐成份，且並無遺漏任何事項，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

權益披露

於最後實際可行日期，董浩然先生（非執行董事及董事會主席）持有4,672,420股本公司股份權益。姜軍成先生（非執行董事）持有1,139,420股本公司股份權益。除本文所披露者外，概無本公司董事、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）之股份、相關股份或債券持有或被視為持有權益或淡倉，而該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括根據該等證券及期貨條例之條文被視為或被當作持有之權益或淡倉）；或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條備存之登記冊；或須根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所。

董浩然先生（非執行董事及董事會主席）為華大半導體之董事及總經理及China Electronics Corporation (BVI) Holdings Company Limited（「CEC (BVI)」）之董事。馬玉川先生（執行董事及董事會副主席）為華大半導體之副總經理及CEC (BVI)之董事。劉紅洲先生（執行董事及本公司董事總經理）為CEC (BVI)之董事。姜軍成先生（非執行董事）為華大半導體之總會計師。華大半導體及CEC (BVI)於本公司之持股詳情載於本附錄「主要股東」一段。除本文所披露者外，概無董事為一家公司之董事或僱員，而該公司在本公司股份或相關股份中持有或被視為持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

概無董事於最後實際可行日期仍然有效且就本集團業務整體而言有重大影響之任何合約或安排中持有重大權益。

自2014年12月31日（即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表結算日）至最後實際可行日期，各董事並無直接或間接持有本集團任何成員公司所買賣或租用或擬買賣或租用之資產之權益。

主要股東

據董事及本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士於或被視為於本公司股份或相關股份中持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所作出披露之權益或淡倉：

股東名稱	持有或應佔 股份數目	持有或應佔 本公司全部 已發行股本之 概約百分比
CEC (BVI)	812,500,000	40.03%
華大半導體 (附註1)	1,206,180,000	59.42%
中國電子 (附註2)	1,206,180,000	59.42%

所有上述所披露之權益均為本公司股份之好倉。

附註：

- (1) 華大半導體持有CEC (BVI) 之100%股本權益。華大半導體被視為持有CEC (BVI)所持有之本公司812,500,000股股份之權益。
- (2) 中國電子持有華大半導體之100%股本權益，因此被視為持有華大半導體所持有之本公司股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員並不知悉有任何其他人士於本公司股份或相關股份中持有或被視為持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文，須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；或可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上有投票權之任何類別股本面值中，直接或間接持有10%或以上之權益，或該等股本之任何購股權。

董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內解約而無須作出賠償（法定賠償除外）之合約）。

專家及同意書

以下為本通函所引述其名稱及／或載列其報告之專家之資格：

名稱	資格
戴德梁行	物業估值師
大有融資	根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團
羅兵咸永道	執業會計師

戴德梁行、大有融資及羅兵咸永道（統稱「專家」）已就本通函之刊發各自發出同意書，同意轉載彼等之報告及／或以現時所示之形式及涵義引述彼等之名稱（如適用），且迄今並無撤回彼等之同意書。

於最後實際可行日期，各專家概無實益持有本集團任何成員公司之股本權益，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（無論可依法執行與否）。

自2014年12月31日（即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表結算日）至最後實際可行日期，各專家並無直接或間接持有本集團任何成員公司所買賣或租用或擬買賣或租用之資產之權益。

競爭權益

董浩然先生（非執行董事及董事會主席）為華大半導體之董事及中國華大集成電路設計集團有限公司（「中國華大」）之董事。馬玉川先生（執行董事及董事會副主席）為上海貝嶺股份有限公司之董事、中電華虹國際有限公司之董事及成都華微電子科技有限公司之董事。姜軍成先生（非執行董事）為上海貝嶺股份有限公司之監事長。

目前，華大半導體、中國華大、上海貝嶺股份有限公司、中電華虹國際有限公司及成都華微電子科技有限公司之附屬公司或聯營公司均有從事與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之集成電路相關業務。

上述之競爭業務均由獨立管理層及行政人員營運及管理。董事會行使獨立判斷及以本公司及股東整體利益行事，因此本集團得以按公平基準以獨立於上述競爭業務之方式經營本身業務。

除上文所述者外，各董事或其聯繫人除持有本集團之業務權益外，概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中持有任何權益。

重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團自2014年12月31日（即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表結算日）以來之財務或營運狀況並無出現任何重大不利變動。

重大合約

下列合約乃本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立而屬或可能屬重大之合約（並非日常業務中訂立之合約）：

- (a) 中電科技與中電財務於2014年7月24日就中電科技向海南生態軟件園投資發展有限公司提供人民幣400百萬元之委託貸款訂立之委託合同，其詳情可參閱本公司於2014年7月24日刊發之公告；

- (b) 本公司與申銀萬國證券（香港）有限公司於2014年9月17日訂立之配售協議（按每股1.63港元配售價配售最多338,312,000股本公司股份），其詳情可參閱本公司於2014年9月17日刊發之公告；
- (c) 華大電子與中軟信息系統工程有限公司於2014年12月30日就華大電子委任中軟信息系統工程有限公司以人民幣17,540,000元承包位於中國之物業之弱電工程訂立之建設協議，其詳情可參閱本公司於2014年12月30日刊發之公告；
- (d) 華大電子與華大半導體於2015年6月26日就華大電子收購華虹73.43%股本權益而訂立之股權轉讓協議，對價為人民幣550.7百萬元，其詳情可參閱本公司於2015年6月28日刊發之公告；
- (e) 華大電子與華虹之董事及／或員工（「個人賣方」）於2015年6月26日就華大電子收購華虹合共9.95%股本權益而訂立之股權轉讓協議，總對價為人民幣74.6百萬元，其詳情可參閱本公司於2015年6月28日刊發之公告；
- (f) 華大電子與上海華虹（集團）有限公司於2015年8月27日就華大電子收購華虹7.62%股本權益而訂立之股權轉讓協議，對價為人民幣57.1百萬元，其詳情可參閱本公司於2015年8月27日刊發之公告；及
- (g) 華大電子與個人賣方於2015年8月27日就華大電子收購華虹合共4.64%股本權益而訂立之股權轉讓協議，總對價為人民幣34.9百萬元，其詳情可參閱本公司於2015年8月27日刊發之公告。

訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司並無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決或可能被起訴之重大訴訟、仲裁或索償。

其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為伍舉鈞先生。伍先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司於香港之主要營業地點位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈34樓3403室。
- (c) 本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函及代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日期起直至股東特別大會召開之任何營業日之正常辦公時間內，可於本公司主要營業地點（地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈34樓3403室）查閱：

- (a) 本公司之公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (c) 羅兵咸永道就經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (d) 戴德梁行就中電科技集團之物業權益編製物業估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (f) 本公司截至2013年及2014年12月31日止兩個財政年度之年報；
- (g) 本公司自最近期公佈之本集團經審核賬目之刊發日期以來，根據上市規則第14及／或14A章規定刊發之通函；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



CHINA ELECTRONICS CORPORATION HOLDINGS COMPANY LIMITED 中國電子集團控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立及於百慕達繼續經營之有限公司)

(股份代號：00085)

股東特別大會通告

茲通告中國電子集團控股有限公司（「本公司」）謹訂於2016年3月11日下午4時正假座香港灣仔謝菲道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座3號宴會廳舉行股東特別大會（「大會」），藉以考慮並酌情通過（不論有否修訂）下列普通決議案：

1. 「動議批准本公司（作為賣方）與光谷聯合控股有限公司及三A銀信投資有限公司（作為買方）於2015年12月14日就按代價人民幣699,854,600元買賣中國電子科技開發有限公司之100%股權而訂立之股權轉讓協議（「股權轉讓協議」，詳情已載於日期為2016年2月19日之本公司通函內），並謹此授權本公司任何一名董事代表本公司作出其認為必須或適當之一切有關行動及事宜、簽立所有有關文件，以實施股權轉讓協議及據此擬進行之交易。」
2. 「動議批准本公司（作為認購方）與光谷聯合控股有限公司（「光谷聯合」）（作為發行方）於2015年12月14日就有關由本公司按每股光谷聯合股本中每股面值0.10港元之新普通股（「光谷聯合股份」）（入賬列作繳足）0.8港元之價格以代價1,193,175,933.6港元認購1,491,469,917股光谷聯合股份而訂立之認購協議（「中電控股認購協議」，詳情已載於日期為2016年2月19日之本公司通函內），並謹此授權本公司任何一名董事代表本公司作出其認為必須或適當之一切有關行動及事宜、簽立所有有關文件，以實施中電控股認購協議及據此擬進行之交易。」

* 僅供識別

股東特別大會通告

3. 「動議重選馬玉川先生為本公司董事。」
4. 「動議重選姜軍成先生為本公司董事。」

承董事會命
中國電子集團控股有限公司
公司秘書
伍舉鈞

香港，2016年2月19日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
34樓3403室

附註：

1. 本公司將由2016年3月9日起至2016年3月11日期間（含首尾兩天）暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為符合出席大會並於會上投票之資格，已填妥之過戶表格及有關之股票，須於2016年3月8日下午4時30分前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
2. 凡有權出席上文通告召開之大會並於會上投票之本公司股東均有權委任其他人士為其委任代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任超過一位委任代表為其代表，代其出席及投票。委任代表毋須為本公司股東，但須親身出席大會代表股東。如委任超過一位委任代表，其委任須訂明上述每名委任代表所涉及之股份數目及股份類別。
3. 股東須按照代表委任表格印備之指示填妥及簽署，連同授權書或其他授權文件（如有）或該授權書或該授權文件之經核證副本，須不遲於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。
4. 倘屬聯名登記股份持有人，則任何一名該聯名持有人均可於大會上就有關股份投票（不論親身或委派委任代表），猶如彼為唯一有權投票者。惟倘超過一名聯名持有人出席大會（不論親身或委派委任代表），則只有在本公司股東名冊內排名首位之聯名持有人方可就該等股份投票。