
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。



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) 主要交易及關連交易

(2) 重選董事

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

浩德融資有限公司

本公司謹訂於2014年1月10日星期五上午10時正假座香港灣仔謝菲道238號世紀香港酒店大堂低座3號宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第49頁至第50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28號金鐘匯中心26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。

本公司獨立董事委員會致本公司獨立股東之推薦建議函件載於本通函第17頁。獨立財務顧問浩德融資有限公司致本公司獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第18頁至第31頁。

2013年12月20日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	17
浩德融資函件	18
附錄一 — 財務資料	32
附錄二 — 物業估值報告	35
附錄三 — 一般資料	42
股東特別大會通告	49

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：

「額外代價」	指	基本代價與該物業總發展成本之間之差額
「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團，就轉讓協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予本詞語之涵義
「基本代價」	指	華大電子就收購物業轉讓權而向中電研究院應付金額為人民幣296,374,000元之基本代價
「北京國土局」	指	中華人民共和國北京市國土資源局
「董事會」	指	董事會
「中國電子集團」	指	中國電子信息產業集團有限公司，一家根據中國法律成立的國有企業，並為本公司最終控股股東
「中電研究院」	指	中電信息技術研究院有限公司，一家根據中國法律成立之公司並為中國電子集團之全資附屬公司
「中國華大」	指	中國華大集成電路設計集團有限公司，為本公司主要股東

釋 義

「本公司」	指	中國電子集團控股有限公司
「完成」	指	完成轉讓協議，據此，自轉讓協議生效日期後的一個月內中電研究院將向華大電子授出物業轉讓權
「關連人士」	指	具有上市規則賦予本詞語之涵義
「代價」	指	包括(i)基本代價及(ii)額外代價，即華大電子就收購物業轉讓權向中電研究院應付之代價
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立物業估值師
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	轉讓協議之所有先決條件已獲達成當日
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「華大電子」	指	北京中電華大電子設計有限責任公司，一家根據中國法律成立之公司並為本公司之全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事陳棋昌先生、邱洪生先生及尹永利先生組成之董事委員會，就轉讓協議之條款向獨立股東提供意見而成立

釋 義

「獨立股東」	指	除中國電子集團及其聯繫人以外之本公司股東
「最後實際可行日期」	指	2013年12月16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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	位於未來科技城之南區以興建多棟綜合辦公大樓而進行名為「中國電子信息安全技術研究院」之項目
「該物業」	指	中國北京市昌平區北七家未來科技城南區中國電子信息安全技術研究院一期C棟之一至六層及地下一層118個車位
「物業轉讓權」	指	中電研究院將根據轉讓協議之條款及條件授予華大電子之物業轉讓權，據此，華大電子將要求中電研究院將該物業不附帶任何產權負擔及債務之法定業權轉讓予華大電子
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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(a)轉讓協議及其項下擬進行之交易；及(b)重選董事
「股東」	指	本公司股東

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉讓協議」	指	華大電子與中電研究院於2013年11月1日就收購物業轉讓權訂立之有條件協議
「%」	指	百分比

為方便參考，本通函以中英文列明該項目及在中國成立之公司及實體之名稱，而該項目、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營業名稱。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：

芮曉武 (主席)

執行董事：

謝慶華 (董事總經理)

劉紅洲 (副主席)

劉晉平

獨立非執行董事：

陳棋昌

邱洪生

尹永利

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) 主要交易及關連交易

(2) 重選董事

緒言

謹此提述(1)本公司於2013年11月1日刊發之公告，內容有關(其中包括)華大電子與中電研究院就收購物業轉讓權訂立之轉讓協議；及(2)本公司就有關董事變更於2013年10月11日刊發之公告。

* 僅供識別

董事會函件

獨立董事委員會經已成立，就轉讓協議之條款向獨立股東提供意見。就此，浩德融資已獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)轉讓協議之詳情；(ii)載述獨立財務顧問浩德融資，就轉讓協議之條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見；(iii)獨立董事委員會之推薦建議；(iv)本集團財務資料；(v)物業估值報告；(vi)重選董事之詳情；並(vii)向閣下提供股東特別大會通告。

1. 主要交易及關連交易

背景

謹此提述本公司於2013年11月1日刊發之公告，內容有關本公司之全資附屬公司華大電子與中電研究院根據轉讓協議華大電子已有條件同意收購而中電研究院已有條件同意出售物業轉讓權之主要及關連交易。

轉讓協議

日期： 2013年11月1日

買方： 華大電子

賣方： 中電研究院

收購物業轉讓權

根據轉讓協議，華大電子已有條件同意收購而中電研究院已有條件同意出售物業轉讓權，據此，華大電子將要求中電研究院將該物業不附帶任何產權負擔及債務之法定業權轉讓予華大電子，惟須滿足轉讓協議之條款及條件後，方可作實。

董事會函件

該物業之資料

中電研究院已取得有關中國政府之批准以進行該項目，該項目位於中國北京市昌平區北七家未來科技城之南區並指定用作教育及科研設施用途。該項目佔地面積約351畝（即約234,000平方米）。該項目分兩期建設，一期總建築面積約160,367平方米，包括四棟六層樓宇（分A、B、C及D四棟）另加兩層地庫。其規劃總建築面積約為地上99,867平方米及地下60,500平方米。

該物業將包括該項目一期C棟之一至六層（總建築面積約為22,798平方米）及其地下一層118個車位。

該物業所在之樓宇結構上已竣工，其符合條件進行該物業之室內二次精裝修工作。中電研究院保證，於2013年12月31日或之前，該物業之所有市政基礎設施將竣工。

據本公司之中國法律顧問北京市東易律師事務所告知：

- (1) 轉讓協議之條款及條件均符合中國法律，且並無將導致轉讓協議成為無效之條款及條件；及
- (2) 根據中電研究院與北京國土局訂立之土地使用權出讓合同，中電研究院將擁有該項目之土地使用權及將有權准許華大電子使用該物業（包括該物業所佔用之土地），惟須受相關中國法例及法規之條文所規限。自中國政府發出相關權證後，中電研究院將可向華大電子轉讓該物業之法定業權。

董事會函件

代價

收購物業轉讓權之代價將釐定如下：

(i) 基本代價

華大電子將按下述安排以現金支付基本代價：

- (1) 自轉讓協議簽署後的五個工作天內，支付按金人民幣50,000,000元；
- (2) 自轉讓協議生效日期後的五個工作天內，支付基本代價扣除按金後的50%；及
- (3) 基本代價的餘款自轉讓協議生效日期後的一個月內全部支付。

(ii) 額外代價

自該物業總發展成本結算確定之一個月內，中電研究院及華大電子將按下述安排以現金結付額外代價：

- (1) 倘該物業之總發展成本低於基本代價，該差額須由中電研究院退還給華大電子；或
- (2) 倘該物業之總發展成本高於基本代價，但低於基本代價之110%，該差額須由華大電子支付給中電研究院；或

董事會函件

- (3) 倘該物業之總發展成本超過基本代價之110%，則華大電子將有權終止轉讓協議。中電研究院無條件承諾及同意向華大電子悉數退還基本代價連同根據現行人民幣存款基準利率計算之利息，而華大電子亦須就於有關期間內使用該物業向中電研究院支付按每月每平方米人民幣78元計算之租金。

在正常市場慣例下，該物業之發展成本將受（包括但不限於）建築材料之價格、工人之工資及施工進度等所規限。

倘該物業之總發展成本超過基本代價之110%，本公司及華大電子將不會繼續進行轉讓協議項下之交易並根據轉讓協議要求中電研究院悉數退還基本代價。

代價乃經中電研究院與華大電子公平磋商後協定。本公司預期華大電子須支付之代價將自本集團內部資源及借貸額度以現金支付。董事會在作出一切合理查詢後，據其所知、盡悉及所信，中電研究院就該物業產生之成本約為每平方米人民幣13,000元，惟須待總發展成本進行結算後，方可確定。除本通函所披露者外，中電研究院並無就發展該物業產生任何其他重大成本。

誠如本通函附錄二所載之戴德梁行物業估值報告，該物業（倘已竣工情況下）於2013年10月31日之估計市值為人民幣375,300,000元。代價較該物業（倘已竣工情況下）於2013年10月31日之估計市值折讓不少於13%（假設額外代價達基本代價10%上限）。

董事會函件

先決條件

轉讓協議須待以下各項條件達成後，方可生效：

- (i) 中電研究院及華大電子之法定代表或授權代表均已簽署轉讓協議；
- (ii) 中電研究院及華大電子已就轉讓協議取得所有必要的內部授權、同意及書面批准；
- (iii) 轉讓協議已於股東特別大會上取得獨立股東之批准；及
- (iv) 轉讓協議在中國已完成其他必要的批准或備案程序。

轉讓協議之生效日期須待達成轉讓協議之先決條件後，方可作實。

據本公司之中國法律顧問北京市東易律師事務所告知：

- (i) 轉讓協議須獲中電研究院及華大電子之董事會批准；及
- (ii) 轉讓協議於雙方正式簽立後毋須取得中國政府之其他批准。

於最後實際可行日期，轉讓協議已達成所有先決條件，惟於股東特別大會上取得獨立股東之批准除外。倘轉讓協議未能取得獨立股東之批准，則中電研究院將悉數退還按金人民幣50,000,000元予華大電子，以避免本集團提供上市規則項下之財務資助。

董事會函件

完成

自轉讓協議生效日期後的一個月內確認為完成。於完成後，中電研究院將向華大電子授出物業轉讓權。該物業之使用權及收益權將由中電研究院轉讓予華大電子，惟須受轉讓協議所載之條款及條件所規限。根據轉讓協議，除以下所述情況外，華大電子及中電研究院均有責任完成該物業之法定業權轉讓：

- (i) 倘該物業之總發展成本超過基本代價之110%，本公司及華大電子將不會繼續進行轉讓協議項下之交易並根據轉讓協議要求中電研究院悉數退還基本代價；
- (ii) 倘中電研究院未能自轉讓協議生效日期後的兩年內向華大電子轉讓該物業不附帶任何產權負擔及債務之法定業權，中電研究院須向華大電子悉數退還代價連同根據現行人民幣存款基準利率計算之利息；而華大電子亦須就於有關期間使用該物業向中電研究院支付按每月每平方米人民幣78元計算之租金；及
- (iii) 倘任何一方違反轉讓協議或該協議的約定保證事項，而給對方造成損失的，違約方應承擔全部賠償責任，惟轉讓協議另有約定者除外。

因此，華大電子將行使物業轉讓權以要求中電研究院將該物業不附帶任何產權負擔及債務之法定業權轉讓予華大電子，惟須滿足轉讓協議之條款及條件後，方可作實。

其他主要條款

(i) 保證

中電研究院向華大電子保證：

- (a) 其對該物業擁有絕對業權，惟須受中國政府發出相關權證所規限；
- (b) 該物業不受任何產權負擔所規限；
- (c) 該物業之基本設施應符合教育及科學研究用途；及
- (d) 該物業之使用權及收益權將於生效日期轉讓予華大電子。

(ii) 中電研究院發出之承諾

於中國政府發出相關權證後，中電研究院將向華大電子轉讓該物業之法定業權。中電研究院無條件承諾及同意，倘中電研究院未能自轉讓協議生效日期後的兩年內向華大電子轉讓該物業不附帶任何產權負擔及債務之法定業權，中電研究院須向華大電子悉數退還代價連同根據現行人民幣存款基準利率計算之利息；而華大電子亦須就於有關期間使用該物業向中電研究院支付按每月每平方米人民幣78元計算之租金。

(iii) 違反轉讓協議

- (a) 倘任何一方違反轉讓協議或該協議的約定保證事項，而給對方造成損失的，違約方應承擔全部賠償責任，惟轉讓協議另有約定者除外。
- (b) 倘華大電子遲延付款，每遲延一日按應付款額的萬分之一向中電研究院支付違約金；倘華大電子遲延付款，且超過了轉讓協議約定支付的日期30個工作天，中電研究院可單方面解除轉讓協議。

董事會函件

- (c) 倘中電研究院遲延交付該物業或交付的該物業不符合轉讓協議約定的條件，每遲延一日按基本代價的萬分之一向華大電子支付違約金。
- (d) 倘任何一方故意拖延或不配合，且該拖延或不配合均構成違反轉讓協議，每遲延一日違約方應按總發展成本的萬分之一向對方支付違約金。

進行建議交易之理由及裨益

華大電子起初於2009年於北京租賃其目前辦公室；並由於業務擴展，華大電子已於2011年於其原有辦公物業旁之一棟樓宇租賃另外一個辦公單位。另一方面，華大電子原有辦公物業之租金由約為每月每平方米人民幣90元上漲至人民幣120元。再者，北京辦公物業之租金於過去幾年持續上漲，而華大電子於尋找建築面積合適及租金合理且具有相關設施之物業以滿足其經營要求一直面臨困難。目前總建築面積約6,800平方米限制華大電子之目前營運需要及擴展計劃。因此，華大電子計劃擁有其自置之辦公室及新研發中心。

根據上文所述，董事會認為，轉讓協議與本集團之發展策略一致，及其將為本集團帶來長遠及策略性利益。且董事會認為，轉讓協議之條款乃屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之含義

中國電子集團為本公司之最終控股股東，於最後實際可行日期擁有本公司已發行股本約71.30%，因此為本公司之關連人士。中電研究院作為中國電子集團之全資附屬公司，亦為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，轉讓協議及其項下擬進行之交易將構成本公司之一項關連交易。

董事會函件

由於轉讓協議及其項下擬進行之交易涉及上市規則第14章及第14A章所載之一項或多項適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均少於100%，故根據上市規則第14章及第14A章，轉讓協議及其項下擬進行之交易分別構成本公司之一項主要交易及關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

概無董事於轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，並無董事須就與此有關之董事會決議案放棄投票。

2. 重選董事

於2013年10月11日，本公司宣佈，劉紅洲先生已獲委任為本公司執行董事及副主席，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，劉先生須於獲委任後首次股東大會上退任，惟劉先生合資格並願於股東特別大會上膺選連任。

劉紅洲先生之履歷載列如下：

劉紅洲先生，51歲，本公司執行董事及副主席。劉先生於南京大學國際商學院工商管理碩士研究生畢業，並為高級工程師。劉先生長期於中國電子集團工作，曾任中國電子集團資產部副處長、金溢發展有限公司執行董事及副總經理、中國電子集團投資銀行部處長、中國電子科技開發公司副總經理、中國電子集團資產部副總經理、本公司副總經理、中國電子集團辦公廳主任、深圳市桑達實業股份有限公司董事（該公司於深圳證券交易所公開上市）及深圳桑達電子集團有限公司董事總經理。除上文所披露者外，劉先生在過去三年並無於其他上市公司擔任董事職務。

劉先生並無與本公司訂立任何有指定服務期限之合約。劉先生須按本公司之公司章程細則及上市規則規定輪值告退及膺選連任。就擔任本公司執行董事及副主席職務，劉先生將收取每年750,000港元酬金，並可享有按其職務、職責及現行市況而釐定之酌情花紅。

董事會函件

除本文所披露者外，劉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，劉先生並無持有根據證券及期貨條例第XV部條文涵義所指的本公司股份任何權益。

除本文所披露者外，概無有關就重選劉先生之任何其他事項須提呈股東垂注，亦無任何資料須根據上市規則第13.51(2)條之規定作出披露。

一般資料

本公司為一家投資控股公司。華大電子，一家根據中國法律成立之公司並為本公司之全資附屬公司。華大電子之主要業務是集成電路之設計、研發及銷售。

中國電子集團為一家根據中國法律於1989年成立之國有企業，並獲中國國務院批准成立及由中國政府直接管轄的全國性電子及資訊科技骨幹企業。中國電子集團積極在中國從事通訊、消費性電子產品、半導體及軟件領域之業務。

中電研究院，一家根據中國法律成立之公司並為中國電子集團之全資附屬公司。中電研究院之主要業務為電子信息安全技術推廣、施工總承包、軟件開發及銷售電子產品。

股東特別大會

本公司之股東特別大會將於2014年1月10日星期五上午10時正假座香港灣仔謝菲道238號世紀香港酒店大堂低座3號宴會廳舉行，大會通告載於本通函第49頁至第50頁。在股東特別大會上將提呈決議案，以批准(a)轉讓協議及其項下擬進行之交易；及(b)重選董事。任何於交易中擁有重大權益之關連人士和股東及其聯繫人將不參與投票。據此，中國電子集團及其聯繫人（彼等持有本公司1,206,180,000股股份（佔本公司已發行股本約71.30%））須就轉讓協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。董事會在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，概無股東須就重選董事之決議案放棄投票。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。

董事會函件

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28號金鐘匯中心26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2014年1月10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2014年1月8日至2014年1月10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2014年1月7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28號金鐘匯中心26樓。

推薦建議

根據本通函內披露之相關資料，董事會認為轉讓協議及其項下擬進行之交易乃屬公平合理（或對本集團更利好之條款）且訂立轉讓協議乃符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就轉讓協議而提呈之決議案。

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
芮曉武
謹啟

2013年12月20日



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)

敬啟者：

主要交易及關連交易

吾等提述本公司於2013年12月20日刊發之通函(「通函」)，本函件為其中的一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

遵照上市規則的規定，吾等已獲委任就轉讓協議向獨立股東提供意見。就此方面，浩德融資已獲委聘為獨立財務顧問，就有關事宜提供意見。

敬請閣下垂注本通函第5頁至第16頁所載的「董事會函件」，其中載有(其中包括)轉讓協議之條款的詳情，以及本通函第18頁至第31頁所載的「浩德融資函件」，其中載有浩德融資就轉讓協議提供的意見，以及各附錄所載之其他資料。

經考慮轉讓協議之條款，並考慮浩德融資所考慮的主要因素及理由(載於其意見函件內)，吾等認為轉讓協議之條款乃屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就批准轉讓協議而提呈之普通決議案，有關詳情載於通函第49頁至第50頁之股東特別大會通告內。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
陳棋昌 邱洪生 尹永利
謹啟
獨立非執行董事

2013年12月20日

* 僅供識別

浩德融資函件

下文為浩德融資致獨立董事委員會及獨立股東有關轉讓協議及其項下擬進行之交易之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

浩德融資有限公司

香港中環
永和街21號

敬啟者：

主要交易及關連交易 有關收購物業轉讓權

緒言

謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。轉讓協議之詳情載於日期為2013年12月20日之通函（「通函」，本函件為其中一部份）內之「董事會函件」。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

浩德融資函件

於2013年11月1日，貴公司之全資附屬公司華大電子與中電研究院訂立轉讓協議，據此，華大電子有條件同意收購而中電研究院有條件同意出售物業轉讓權。收購物業轉讓權之代價包括(i)金額約為人民幣296.4百萬元（約等於377.0百萬港元）之基本代價；及(ii)額外代價，即基本代價與該物業總發展成本之間之差額。

於最後實際可行日期，中國電子集團擁有貴公司已發行股本約71.3%。中國電子集團為貴公司之最終控股股東，因此為貴公司之關連人士（於上市規則第14A章項下）。於最後實際可行日期，中電研究院作為中國電子集團之全資附屬公司，亦為貴公司之關連人士（於上市規則第14A章項下）。據此，轉讓協議及其項下擬進行之交易將構成貴公司之一項關連交易。

由於轉讓協議及其項下擬進行之交易涉及上市規則第14章及第14A章所載之一項或多項適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均少於100%，故根據上市規則第14章及第14A章，轉讓協議及其項下擬進行之交易分別構成貴公司之一項主要交易及關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

就本函件而言，除另有說明者外，已應用1港元兌人民幣0.78605元之匯率。

獨立董事委員會

由獨立非執行董事（即陳棋昌先生、邱洪生先生及尹永利先生）組成之獨立董事委員會經已成立，以考慮轉讓協議及其項下擬進行之交易是否屬公平合理並符合貴公司及股東之整體利益，以及應如何就於股東特別大會上提呈之決議案投票向獨立股東提供意見及建議。

浩德融資函件

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等負責就(i)轉讓協議及其項下擬進行之交易是否符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)轉讓協議及其項下擬進行之交易是否按一般商務條款進行及就獨立股東而言是否公平合理；及(iii)獨立股東應如何就於股東特別大會上提呈之決議案投票而向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等之意見基礎

吾等於達致意見時，已倚賴通函所載或提述及／或 貴公司、 貴集團董事會及管理層向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設通函所載或提述及／或向吾等提供之一切聲明、資料、意見及陳述於作出時均屬真實、準確及完整，並於通函刊發日期仍屬真實、準確及完整。

吾等概無理由相信吾等賴以達致意見之任何聲明、資料、意見或陳述屬失實、不確或有所誤導，亦無得悉有任何重大事實被遺漏，致令向吾等提供之聲明、資料、意見或陳述失實、不確或有所誤導。吾等假設通函所載或提述及／或 貴公司、 貴集團董事會及管理層向吾等提供有關 貴集團之一切聲明、資料、意見及陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等倚賴該等聲明、資料、意見及陳述，並無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立核證。

浩德融資函件

轉讓協議

主要考慮因素及理由

吾等於達致建議時，已考慮下列各項主要因素及理由：

1. 背景資料

1.1 貴集團及華大電子之資料

貴集團之主要業務是集成電路之設計、研發及銷售。華大電子於2002年成立並為 貴公司之主要全資附屬公司。

以下為 貴集團截至2011年及2012年12月31日止兩個年度及截至2012年及2013年6月30日止六個月之財務資料要點摘要，此乃分別摘錄自 貴公司截至2012年12月31日止年度之年報（「2012年年報」）及 貴公司截至2013年6月30日止之中期報告（「2013年中期報告」）。

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2011	2012	2012	2013
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	995,111	1,155,632	611,317	728,341
毛利	329,279	451,728	232,674	329,723
年內／期內溢利	114,659	197,584	113,863	136,464
		於12月31日	於6月30日	
		2011	2012	2013
		千港元	千港元	千港元
		(經審核)	(經審核)	(未經審核)
現金及現金等價物	329,453	476,619	521,900	
資產淨值	607,579	805,802	906,055	

資料來源：2012年年報及2013年中期報告

浩德融資函件

誠如2012年年報及2013年中期報告所述，貴集團一直產生盈利，分別於截至2012年12月31日止年度及截至2013年6月30日止六個月錄得除稅後溢利約197.6百萬港元及約136.5百萬港元。據貴集團管理層表示，貴集團主要以內部資源（包括其經營溢利及於有限程度上以短期貸款）為其業務提供資金。於2013年6月30日，貴集團之現金及現金等價物約為521.9百萬港元。於2013年10月31日，貴集團管理層確認貴集團之未動用之已承諾借貸額度約為人民幣340.0百萬元（約等於432.5百萬港元），包括華大電子之未動用之借貸額度人民幣60.0百萬元（約等於76.3百萬港元）。

儘管貴公司之獨立股東已於2013年10月11日舉行之貴公司股東特別大會上批准收購中國電子科技開發有限公司之100%股本權益（「中電科技收購事項」），由於其受達成貴公司與中國電子集團就中電科技收購事項訂立之日期為2013年7月5日之協議所載之相關先決條件所規限，中電科技收購事項尚未完成。據貴集團管理層表示，中電科技收購事項將於自相關工商行政管理部門完成登記及中電科技獲頒發營業執照當日完成。

1.2 中電研究院之資料

中電研究院為中國電子集團之全資附屬公司，其主要業務為電子信息安全技術推廣、施工總承包、軟件開發及銷售電子產品。

1.3 中國電子集團之資料

中國電子集團為一家根據中國法律於1989年成立之國有企業，並獲中國國務院批准成立及由中國政府直接管轄的全國性電子及資訊科技骨幹企業。中國電子集團在中國從事通訊、消費性電子產品、半導體及軟件領域之業務。

2. 轉讓協議

根據轉讓協議，華大電子已有條件同意收購而中電研究院已有條件同意出售物業轉讓權，據此，華大電子將有權要求中電研究院將該物業不附帶任何產權負擔及債務之法定業權轉讓予華大電子，惟須滿足轉讓協議之條款及條件後，方可作實。

2.1 有關該物業之資料

根據通函「董事會函件」，中電研究院已取得中國政府有關進行該項目之批准，該項目將分兩期發展。該項目之第一期包括四棟六層樓宇（即A、B、C及D四棟）另加兩層地庫。該項目之進一步詳情載於通函「董事會函件」。

該物業指上述C棟（總建築面積約為22,798平方米之六層樓宇）及該物業地下一層118個車位。根據與 貴集團管理層之討論，該項目之基建及設施乃為資訊科技及電子相關公司而設，其符合華大電子之營運要求。

吾等注意到，該物業在樓宇結構上已竣工，其符合條件進行室內二次精裝修工作。中電研究院保證，於2013年12月31日或之前，該物業之所有市政基礎設施將竣工。因此，華大電子將可於該日遷入該物業。

於最後實際可行日期，該物業並未獲授國有土地使用證及房屋所有權證，惟中電研究院已與北京國土局訂立土地使用權出讓合同。儘管上述情況，根據中國法律意見，訂立轉讓協議並不違反中國法例之條文且將不會令轉讓協議項下之合約安排成為無效。

2.2 代價

收購物業轉讓權之代價包括以下兩個部份：(i)基本代價；及(ii)下文所述之額外代價，代價乃由華大電子與中電研究院經公平磋商後釐定。

2.2.1 基本代價

基本代價金額約為人民幣296.4百萬元（約等於377.0百萬港元）。

2.2.2 額外代價

額外代價指基本代價與該物業之總發展成本之間之差額。倘該物業之總發展成本低於基本代價，該差額須由中電研究院退還予華大電子；或倘該物業之總發展成本高於基本代價，但低於基本代價之110.0%，該差額須由華大電子支付予中電研究院。

倘該物業之總發展成本超過基本代價之110.0%，則華大電子將終止轉讓協議。中電研究院須向華大電子悉數退還基本代價連同根據現行人民幣存款基準利率計算之利息，而華大電子亦須就於有關期間內使用該物業向中電研究院支付租金。

誠如本通函「董事會函件」所載，(i)中電研究院就該物業產生之成本約為每平方米人民幣13,000元（惟須待總發展成本進行結算後，方可確定）；及(ii)除通函所披露者外，中電研究院均無就發展該物業已產生或將會產生任何其他重大成本。

浩德融資函件

根據與 貴集團管理層之討論，吾等注意到，該物業之總發展成本可與原定計劃有所不同，而額外代價乃旨在保障 貴公司之權益而磋商，其透過對 貴集團將為物業轉讓權支付之金額上限設定指標。倘該物業之總發展成本超過基本代價之110.0%， 貴公司與華大電子將不會進行轉讓協議項下之交易，及將要求中電研究院根據轉讓協議悉數退還基本代價。

根據通函附錄二所載之戴德梁行發出之估值報告，該物業（倘已竣工情況下）於2013年10月31日之估計市值約為人民幣375.3百萬元（約等於477.5百萬港元）。吾等已與戴德梁行進行討論並注意到，其經參考於市場上可供比較之銷售交易，採納直接比較法進行估值。吾等認為此方法及相關假設為普遍採納之方法且屬合理。吾等亦留意於該地區之過往銷售交易，並相信該等資料為吾等認為戴德梁行呈列之估值為該物業（倘已竣工情況下）於2013年10月31日之公平市值提供合理基準。吾等相信，於依賴戴德梁行發出之估值報告時，吾等已滿足上市規則第13.80條項下規定所須完成之工作。

倘總代價相等於基本代價或不高於基本代價之110.0%，即（假設範圍介乎約人民幣296.4百萬元（約等於377.0百萬港元）至約人民幣326.0百萬元（約等於414.7百萬港元）），代價將較該物業（倘已竣工情況下）於2013年10月31日之估計市值折讓約21.0%至13.1%。

股東須注意，倘總發展成本低於基本代價，則較該物業（倘已竣工情況下）於2013年10月31日之估計市值之折讓百分比將超過21.0%。就吾等之分析而言，吾等已使用基本代價作為基準。原因為倘吾等推斷代價乃屬公平合理，低於基本代價（即華大電子支付之代價）之金額將較戴德梁行估值之該物業（倘已竣工情況下）於2013年10月31日之估計市值有更高折讓，而其屬有利於及符合 貴公司及股東之整體利益。

根據中國法律顧問之法律意見，吾等注意到，儘管中電研究院擁有該項目之土地使用權，然而，其尚未取得國有土地使用證。有鑑於此，倘中電研究院無法於轉讓協議生效日期後的兩年內向華大電子轉讓該物業之法定業權，則潛在轉讓協議將無法完成之風險。然而，吾等於「中電研究院發出之承諾」一節注意到，中電研究院已作出下文進一步詳述之無條件承諾（「承諾」）。吾等認為，轉讓協議之條款，包括承諾，已考慮轉讓協議無法完成之潛在風險；而華大電子已磋商較該物業（倘已竣工情況下）於2013年10月31日之估計市值有所折讓之代價。

根據吾等之意見(i)估值方法為普遍採納之方法及就該物業之估值而言屬合理；(ii)代價（假設範圍介乎約人民幣296.4百萬元至約人民幣326.0百萬元）較該物業（倘已竣工情況下）於2013年10月31日之估計市值折讓約21.0%至13.1%；(iii)轉讓協議無法完成之風險已透過中電研究院之承諾（誠如上文所述及見下文第2.4段）獲處理；及(iv)經考慮轉讓協議無法完成之風險及權衡該風險與承諾以及上文所述較該物業（倘已竣工情況下）於2013年10月31日之估計市值之折讓，吾等認為代價屬公平合理。

2.3 支付條款

應以現金支付之基本代價約為人民幣296.4百萬元，約等於377.0百萬港元。具體而言，將分三期支付：

- (1) 自轉讓協議簽署後的五個工作天內須支付人民幣50.0百萬元（約等於63.6百萬港元）之按金；
- (2) 自轉讓協議生效日期後的五個工作天內須支付人民幣123.2百萬元（約等於156.7百萬港元）之款項；及

浩德融資函件

- (3) 自轉讓協議生效日期後的一個月內須支付人民幣123.2百萬元（約等於156.7百萬港元）之最後一筆款項。

額外代價，即基本代價與自該物業總發展成本結算後一個月內所釐定之總發展成本之間之差額，將以現金結算。

倘該物業之總發展成本超過基本代價之110.0%，則華大電子將終止轉讓協議，而中電研究院將向華大電子悉數退還基本代價連同利息。而華大電子將就於有關期間內佔用該物業向中電研究院支付按每月每平方米人民幣78元計算之租金。

代價將以 貴集團內部資源以現金支付。根據吾等與 貴集團管理層之討論，吾等得悉華大電子將以現金及營運資金資源支付代價。未動用之借貸額度將僅於必要時才動用。

2.4 承諾

誠如上文第2.2段所述，根據中國法律顧問之法律意見，吾等注意到，儘管中電研究院擁有該項目之土地使用權，其尚未取得國有土地使用證。有鑑於此，倘中電研究院無法於轉讓協議生效日期後兩年內向華大電子轉讓該物業之法定業權，則潛在轉讓協議將無法完成之風險。因此，為保障 貴公司之利益，華大電子與中電研究院已按公平基準磋商有關承諾。

該承諾（其詳情載述於通函「董事會函件」內）載述倘中電研究院未能於轉讓協議生效日期後兩年內向華大電子轉讓該物業不附帶任何產權負擔及債務之法定業權，則中電研究院須向華大電子悉數退還代價連同根據現行人民幣存款基準利率計算之利息。同時，華大電子亦須就於有關期間佔用該物業向中電研究院支付按每月每平方米人民幣78元計算之租金。

根據吾等與戴德梁行之討論，吾等理解於戴德梁行達致每月每平方米人民幣78元之租金為公平市場租金意見時，彼等已與該物業所在之同一地區之類似物業之租金水平作比較。吾等認為在依賴戴德梁行所提供之資料時，吾等已滿足上市規則第13.80條項下規定所須完成之工作。該每月每平方米人民幣78元之租金同時低於就華大電子之目前辦公物業（儘管其所在位置不同）所支付之現有租金。據 貴集團之管理層表示，華大電子目前以約每月每平方米人民幣120元及人民幣125元之租金租賃其辦公室以及研究及發展（「研發」）設施。經計及上文所述，吾等認為，上述人民幣78元之租金（如適用）對 貴集團而言乃屬有利。

鑑於中電研究院為中國電子集團之全資附屬公司，而中國電子集團為國有企業及由中國政府直接管轄的全國性電子及資訊科技骨幹企業，因此， 貴集團並無理由懷疑中電研究院履行其於承諾項下之責任（如必要）之能力。

根據吾等之意見(i)倘收購物業轉讓權無法完成時， 貴公司於轉讓協議項下之權益透過承諾得以保障；及(ii)並無理由懷疑中電研究院履行其於承諾項下之責任（如必要）之能力，吾等認為承諾乃按一般商務條款進行，且屬公平合理。

3. 進行轉讓協議之理由及裨益

吾等從 貴集團之管理層了解到，該項目為中國政府決定發展之其中一項重點工程。透過把握收購位於專為電子行業而設之物業，可令華大電子更有效地計劃其長期業務營運。收購物業轉讓權亦較（例如）華大電子收購一幅土地及興建物業更為合宜。

華大電子起初於2009年於北京五環路北部租賃其目前辦公物業及研發設施；並由於業務擴展，華大電子已於2011年於其原有辦公物業旁之一棟樓宇租賃另外一個辦公單位。據 貴集團管理層表示，華大電子原有辦公物業於2009年之租金約為每月每平方米人民幣90元，但其後租金已經上漲，目前租金水平為每月每平方米人民幣120元。北京辦公物業之租金於過去幾年持續上漲，而華大電子於尋找建築面積合適及租金合理且具有相關設施之物業以滿足其經營要求一直面臨困難；而該需求同時因其業務擴展而繼續加劇。目前總建築面積約6,800平方米限制華大電子之目前營運需要及擴展計劃。因此，華大電子計劃擁有其自置之辦公室及研發設施。

該物業之總建築面積約22,798平方米預期可滿足華大電子之長期擴展需要；並位於具備適合華大電子之電子業務性質之基礎設施及設施之專門科技園。因此，其將為華大電子提供更具建設性及效益之工作環境。根據上文所述，董事會相信及吾等認同 貴集團訂立轉讓協議以購買該物業乃屬恰當及合理。

4. 因轉讓協議而對 貴集團可能產生之財務影響

4.1 資產淨值及資本負債比率

貴集團擬動用其現金及營運資金資源支付代價。於收購物業轉讓權後，預期 貴集團之總資產及資產淨值將維持不變，原因為 貴集團之非流動資產之增加將由現金及現金等價物之減少所抵銷。由於預期收購物業轉讓權不會產生借貸，故 貴集團之資本負債比率將不會變動。

4.2 盈利

由於轉讓協議項下擬進行之交易，貴集團之管理層預期：(1)當該物業落成及可用於其擬定用途時，將產生根據貴集團之會計政策計算之折舊開支；(2)由於支付代價導致貴集團之現金結餘減少，故按境內商業銀行提供之利率計算之利息收入將減少；及(3)將節省租金開支，原因為華大電子將可使用其擁有之物業而非於市場上租用物業。

吾等已與貴集團之管理層討論並注意到下列事項：

1. 假設華大電子按相等於基本代價之110.0%之代價（即約人民幣326.0百萬元（約等於414.7百萬港元））收購物業轉讓權，則預期貴集團就使用該物業每年產生折舊開支約人民幣10.8百萬元（約等於13.7百萬港元）。
2. 據貴集團之管理層表示，境內商業銀行就存款提供之平均年利率約為3.0%。按此基準，預期貴集團之年度利息收入將因動用其現金資源支付代價（假設代價相等於基本代價之110.0%）而減少約人民幣9.8百萬元（約等於12.5百萬港元）。
3. 同時，據貴集團之管理層表示，華大電子目前租賃合共約6,800平方米建築面積作為辦公室及研發設施，並每年產生總租金開支約人民幣9.9百萬元（約等於12.6百萬港元）。由於收購物業轉讓權，故貴集團將可節省上述租金開支。此外，鑑於該物業仍將有餘下未使用面積，其可促進華大電子之未來業務擴展，而毋須產生進一步租金開支。

浩德融資函件

儘管僅基於上述影響，貴集團之盈利於短期內可能面臨負面影響；惟吾等認為，上文第三段所述對貴集團之長期裨益（尤其是倘該物業可促進華大電子之營運及擴展需求）超出上述影響。

4.3 營運資金

謹此提述本通函附錄一「財務資料」一節所載述經考慮貴集團可動用之內部資源及借貸額度後，董事會認為，貴集團將具備充裕之營運資金以供目前所需（即由本通函日期起計至少12個月內）。

總括而言，吾等認為，轉讓協議之長期裨益超出其對盈利之短期影響。因此，股東應考慮轉讓協議項下擬進行之交易之理由及長期裨益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，(i)轉讓協議及其項下擬進行之交易均符合貴公司及股東之整體利益；及(ii)轉讓協議之條款乃按一般商務條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東以及推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就批准轉讓協議及其項下擬進行之交易而提呈之決議案。

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
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司
執行董事
曾憲沛
謹啟

2013年12月20日

1. 本集團截至2010年、2011年及2012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2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年之財務資料已分別於本公司於2011年3月15日刊發之截至2010年12月31日止年度之年報第32頁至第106頁，本公司於2012年3月13日刊發之截至2011年12月31日止年度之年報第31頁至第94頁，及本公司於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頁至第98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。

2. 債務

借貸

於2013年10月31日（即就本債務聲明而言之最後實際可行日期），本集團並無任何未償還借貸。

免責聲明

除集團內公司間之負債，以及一般貿易應付款項外，於2013年10月31日，本集團並無任何按揭、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）、未償還之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。

3. 營運資金

經考慮本集團可動用之財務資源，包括本集團內部產生之現金流量及可動用之貸款額度，董事會認為，本集團將具備充裕之營運資金以供目前所需（即由本通函日期起計至少12個月內）。

4. 交易對本集團之財務影響

本公司擬動用其現金及營運資金資源支付代價。於收購物業轉讓權後，預期本集團之總資產及資產淨值將維持不變，原因為本集團之非流動資產之增加將由現金結餘之減少所抵銷。就轉讓協議項下擬進行之交易而言，本公司認為：(1)當該物業落成及可用於其擬定用途時，將產生根據本集團之會計政策透過分攤該物業之成本至其獲使用之期間而計算之折舊開支；(2)由於支付代價導致現金結餘減少，故按境內商業銀行提供之利率計算之利息收入將予減少；(3)將節省租金開支，原因為華大電子將可使用其擁有之物業而非於市場上租用物業；及(4)華大電子之業務暫時毋須使用之該物業之剩餘建築面積（如有）將可按市場水平產生租金收入。

5. 財務及經營前景

截至2013年6月30日止六個月，本集團未經審核收入為728.3百萬港元（2012年：611.3百萬港元），而本公司權益持有者應佔溢利為136.5百萬港元（2012年：113.9百萬港元）。

本集團已訂立轉讓協議以購買該物業以供本集團長期用作科學研究及辦公室用途，從而控制營運成本及優化其集成電路設計及開發業務。董事會將憑藉現時可動用之資源繼續實施及檢討本集團現有營運及投資策略，並同時尋求其他投資機遇以改善本集團之盈利能力及為股東帶來正面回報。

展望未來，本集團一方面將繼續堅持自主創新，積極開拓金融服務等新的智能卡應用業務及其他芯片設計領域，抓住集成電路設計領域的發展機遇，繼續保持在集成電路之芯片設計領域領先地位。

另一方面，本集團將致力於業務多元化。於2013年7月，本公司與中國電子集團訂立權益轉讓協議，以收購中國電子科技開發有限公司之100%股本權益。收購事項之各必要批准正在辦理中。若此收購事項得到落實，本集團將借此機遇逐步培育集產業引導、資金扶持、諮詢服務、技術支持、民生服務等綜合性服務，做大做強電子信息產業園區服務業務，為國內外高科技研發、生產及服務企業提供更好的產業發展平台和環境。除此之外，本公司於2013年6月與中國北海市人民政府及建銀國際（控股）有限公司訂立了一份戰略合作框架協議，內容有關於中國廣西省北海市建設北部灣智慧生態電子城，作為現代生產型服務業集群。該項目目前仍處於政府機構的評估之中，若該項目最後得到落實，本集團亦會借此機遇落實業務多元化的目標。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對中電信息技術研究院有限公司在中國持有之該物業（倘已竣工情況下）於2013年10月31日之估計市值之意見而發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



戴德梁行
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：中華人民共和國北京市昌平區北七家未來科技城南區中國電子信息安全技術研究院一期C棟之一至六層及地下一層118個車位

估值指示、目的及日期

吾等遵照中國電子集團控股有限公司（「貴公司」）之指示，對中電信息技術研究院有限公司在中華人民共和國（「中國」）所持有之物業（倘已竣工情況下）（「該物業」）之估計市值進行估值，吾等確認已進行勘察，作出相關查詢，並取得吾等認為必需之有關進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業（倘已竣工情況下）於2013年10月31日（「估值日期」）之估計市值之意見。

市值定義

吾等對該物業之估值乃指其市值，而市值根據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）界定為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫之情況下於估值日期進行公平交易之估計金額」。

估值基準及假設

吾等對該物業之估值並不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士授出之特別代價或優惠或任何特別價值因素）而引致之估計價格上升或下跌。

在吾等對中電信息技術研究院有限公司於中國持有之該物業進行估值過程中，吾等假設該物業於其特定期限（以象徵式年度土地使用費）之可轉讓土地使用權已被授予，且已悉數繳付任何應付土地出讓金。就該物業之業權及該物業之權益而言，吾等乃依賴由 貴公司提供之資料及意見以及日期為2013年12月20日之 貴公司法律顧問北京市東易律師事務所之中國法律意見。在該物業之估值過程中，吾等假設業主擁有該物業之可執行業權，且於獲授之整段未屆滿期限內有權自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該物業。

吾等估值時並無考慮該物業所涉及之任何押記、抵押或結欠負債或出售時所產生之任何開支或稅項。除非另有列明，否則吾等乃按該物業概不涉及可影響其價值之任何繁重產權負擔、限制及支銷之基準進行估值。

估值方法

吾等於評估該物業時，乃假設該物業將根據吾等所獲提供之發展計劃竣工，以直接比較法估值，參考於有關市場可得之可供比較銷售案例。

在進行該物業之估值時，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項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）所載之規定。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，以及中國法律顧問有關中國法律之意見。吾等已接納所獲提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、該物業之識別、佔用詳情、發展計劃、佔地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 貴公司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正本，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 貴公司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、量度及面積均為約數。

實地勘查

吾等之估值師楊枝和劉慧已於2013年10月視察該物業之外部並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構檢查，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法匯報該物業是否確無腐朽、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。

除非另有列明，吾等未能進行詳細實地測量，以核實該物業之佔地及建築面積，而吾等假設送交予吾等之文件副本所示之面積全屬正確。

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

曾俊勳

註冊專業測量師(產業)

中國註冊房地產估價師

理學碩士、英國皇家特許測量師、香港測量師學會會員

謹啟

2013年12月20日

附註：曾俊勳先生為註冊專業測量師(產業)，在中國物業估值方面擁有逾20年經驗。

估值證書

中電信息技術研究院有限公司於中國持作發展之物業

於2013年10月31日
倘已竣工情況下
之估計市值

物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣 375,300,000元
中國北京市 昌平區北七家 未來科技城 南區中國電子信息 安全技術研究院 一期C棟之一至 六層及地下一層 118個車位	<p>中國電子信息安全技術研究院（「該項目」）位於中國北京市昌平區北七家未來科技城之南區並指定用作教育及科研設施用途。</p> <p>該項目佔地面積約351畝（即約234,000平方米）。該項目分兩期建設，一期總建築面積約160,367平方米，包括四棟六層樓宇（分A、B、C及D四棟）另加兩層地庫。</p> <p>根據 貴公司所提供之資料，該物業將包括該項目一期C棟之一至六層（總建築面積約為22,798平方米）及其地下一層118個車位。</p> <p>該物業位於北京市昌平區科技園區。附近之發展項目主要為用作研究用途之辦公發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業擬用作研發設施及辦公用途；概無環境事宜及訴訟糾紛；未來概無計劃翻新或變更該物業之用途。</p>	<p>該物業所在之樓宇結構上已竣工，其符合條件進行該物業之室內二次精裝修工作。中電信息技術研究院有限公司保證，於2013年12月31日或之前，該物業之所有市政基礎設施將竣工。因此，北京中電華大電子設計有限責任公司將可於該日遷入該物業。</p>	
	<p>土地使用權出讓合同已簽訂；然而，該項目之國有土地使用證尚未獲發。</p>		

附註：

(1) 根據中電信息技術研究院有限公司（以下簡稱「甲方」）與北京中電華大電子設計有限責任公司（以下簡稱「乙方」）（ 貴公司之全資附屬公司）於2013年11月1日訂立之轉讓協議：

代價： 代價將包括基本代價及額外代價。

基本代價： 人民幣296,374,000元。

支付條款： (1) 自轉讓協議簽署後的五個工作天內，支付按金人民幣50,000,000元；
(2) 自轉讓協議生效日期後的五個工作天內，支付基本代價扣除按金後的50%；及
(3) 基本代價的餘款自轉讓協議生效日期後的一個月內全部支付。

額外代價： 自該物業總發展成本結算確定之一個月內，甲方及乙方將按下述安排以現金結付額外代價：

- (1) 倘該物業之總發展成本低於基本代價，該差額須由甲方退還給乙方；
或
- (2) 倘該物業之總發展成本高於基本代價，但低於基本代價之110%，該差額須由乙方支付給甲方；或
- (3) 倘該物業之總發展成本超過基本代價之110%，則乙方將有權終止轉讓協議。甲方無條件承諾及同意向乙方悉數退還基本代價連同根據現行人民幣存款基準利率計算之利息，而乙方亦須就於有關期間內使用該物業向甲方支付按每月每平方米人民幣78元計算之租金。

- (2) 根據日期為2013年5月23日之營業執照第110114014660558號，中電信息技術研究院有限公司乃為一間註冊資本為人民幣410,000,000元之有限責任公司，其有效經營期自2012年2月23日至2042年2月22日。
- (3) 根據中國法律意見：
- (i) 北京中電華大電子設計有限責任公司與中電信息技術研究院有限公司訂立之轉讓協議之條款及條件均符合中國法律，且並無將導致轉讓協議成為無效之條款及條件；
- (ii) 根據中電信息技術研究院有限公司與中華人民共和國北京市國土資源局訂立之土地使用權出讓合同，中電信息技術研究院有限公司將擁有該項目之土地使用權及將有權准許北京中電華大電子設計有限責任公司使用該物業（包括該物業所佔用之土地），惟須受相關中國法例及法規之條文所規限。自中國政府發出有關證書後，中電信息技術研究院有限公司將可向北京中電華大電子設計有限責任公司轉讓該物業之法定業權；及
- (iii) 中電信息技術研究院有限公司已悉數償付土地出讓金，中電信息技術研究院有限公司須根據相關中國法律進一步申請國有土地使用證、房屋所有權證及辦理其他手續。
- (4) 根據 貴公司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 | 無 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房屋所有權證 | 無 |
| 轉讓協議 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

1. 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。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，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。

芮曉武先生（本公司主席及非執行董事）為中國電子集團之主席及China Electronics Corporation (BVI) Holdings Company Limited（「CEC (BVI)」）之董事。劉紅洲先生（本公司執行董事及副主席）為CEC (BVI)之董事。謝慶華先生（本公司董事總經理及執行董事）亦為CEC (BVI)之董事。執行董事劉晉平先生為中國華大總經理。中國電子集團、CEC (BVI)及中國華大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2012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。

3. 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 股份數目佔 本公司全部 已發行股本之 概約百分比
CEC (BVI)	812,500,000	48.03%
中國華大 (附註1)	393,680,000	23.27%
中國電子集團 (附註1及2)	1,206,180,000	71.30%
國投高科技投資有限公司 (附註1)	393,680,000	23.27%
國家開發投資公司 (附註1)	393,680,000	23.27%

所有上述所披露之權益均為本公司股份之好倉。

附註：

- (1) 中國華大之股本權益分別由中國電子集團及國投高科技投資有限公司各自出資50%。國投高科技投資有限公司為國家開發投資公司之全資附屬公司，而國家開發投資公司為一家根據中國法律成立之國有投資控股公司。根據證券及期貨條例，中國電子集團、國投高科技投資有限公司及國家開發投資公司被視為持有中國華大所持有之本公司393,680,000股股份之權益。
- (2) 中國電子集團持有CEC (BVI) 100%權益，因此被視為持有CEC (BVI)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，董事及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。

4. 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）。

5. 專家及同意書

以下為提供本通函所載建議及／或報告之專家之資格：

名稱	資格
浩德融資	根據證券及期貨條例可進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團
戴德梁行	物業估值師
北京市東易律師事務所	中國法律顧問

浩德融資、戴德梁行及北京市東易律師事務所（統稱「專家」）已就本通函之刊發各自發出同意書，同意轉載彼等之意見函件及／或報告（如適用），並以現時所示之形式及涵義引述彼等之名稱，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2012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。

6. 競爭權益

芮曉武先生(本公司主席及非執行董事)為中國電子集團之主席。劉晉平先生(執行董事)為中國華大總經理及國民技術股份有限公司之董事長。

目前,上述公司或其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。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期,就董事所知,本集團自2012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)以來之財務或貿易狀況並無出現任何重大不利變動。

8. 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) 中國電子集團與本公司於2013年5月7日訂立之2013-2016綜合服務協議，詳情可參閱本公司於2013年5月7日刊發之公告；
- (b) 本公司與中國電子財務有限責任公司（「中電財務」）於2013年5月7日訂立之2013-2016全面金融合作協議，詳情可參閱本公司於2013年5月7日刊發之公告；
- (c) 本公司與中國電子集團於2013年7月5日就收購中國電子科技開發有限公司（「中電科技」）100%股本權益訂立之協議，詳情可參閱本公司於2013年7月7日刊發之公告；
- (d) 中電科技與中國軟件與技術服務股份有限公司（「中軟」）於2013年4月24日訂立之權益轉讓協議，據此中電科技同意收購，而中軟同意出售12.99%中國電子西安產業園發展有限公司（「中電西安」）股本權益，代價為人民幣18百萬元；
- (e) 中電科技與中國電子信息產業集團有限公司第六研究所（「第六研究所」）於2013年7月31日訂立之權益轉讓協議，據此中電科技同意收購，而第六研究所同意出售25.97%中電西安股本權益，代價為人民幣36百萬元；
- (f) 中電科技與中電財務於2013年10月11日訂立之中電科技全面金融合作協議，詳情可參閱本公司於2013年7月7日刊發之公告；及
- (g) 轉讓協議。

9. 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。

10. 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28號金鐘匯中心26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。

11. 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舉行前之任何營業日之正常辦公時間內，在本公司之主要營業地點（地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈34樓3403室）可供查閱：

- (a) 本公司之公司章程細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第17頁；
- (d) 浩德融資函件，其全文載於本通函第18頁至第31頁；
- (e) 戴德梁行所編製之物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (g) 本公司截至2011年及2012年12月31日止兩個財政年度之年報；
- (h) 本通函；
- (i) 日期為2013年5月28日有關(1)主要交易及持續關連交易；及(2)建議削減股份溢價及派付特別股息之通函；及
- (j) 日期為2013年8月28日有關(1)主要交易及關連交易有關收購中電科技之100%股本權益；及(2)主要交易及持續關連交易與中電財務訂立之中電科技全面金融合作協議之通函。

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2014年1月10日星期五上午10時正假座香港灣仔謝菲道238號世紀香港酒店大堂低座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. 「動議批准北京中電華大電子設計有限責任公司(作為買方)與中電信息技術研究院有限公司(作為賣方)於2013年11月1日就收購物業轉讓權而訂立之有條件轉讓協議(「轉讓協議」，詳情已載於日期為2013年12月20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，以實施轉讓協議及其項下擬進行之交易。」
2. 「動議重選劉紅洲先生為董事。」

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，2013年12月20日

* 僅供識別

股東特別大會通告

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2014年1月8日起至2014年1月10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2014年1月7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28號金鐘匯中心26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28號金鐘匯中心26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。