
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華大科技有限公司（「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 HUADA TECHNOLOGY COMPANY LIMITED

中國電子華大科技有限公司

（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）

**非常重大出售事項及關連交易
有關出售中電光谷聯合控股有限公司之
33.67% 已發行股本**

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



鑒於新型冠狀病毒疫情大流行期間對大型集會的擔憂，本公司的股東特別大會上將不會提供茶點或飲料。

本公司謹訂於2020年10月27日星期二下午4時30分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，務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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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，及在此情況下，本代表委任表格將視為被撤回。

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頁至第18頁。獨立財務顧問新百利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19頁至第55頁。

2020年9月30日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件.....	17
新百利函件	19
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I – 1
附錄二 — 中電光谷集團之財務資料.....	II – 1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料.....	III – 1
附錄四 — 餘下集團之管理層討論及分析.....	IV – 1
附錄五 — 物業計算報告	V – 1
附錄六 — 一般資料	VI – 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：

「亞太評估」	指	亞太評估諮詢有限公司，獨立物業估值師
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予本詞語之涵義
「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(星期六或星期日或香港公眾假期或於上午九時正至下午五時正期間內任何時間香港懸掛黑色暴雨警告信號或8號或以上熱帶氣旋警告之任何日子除外)
「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，並為本公司最終控股股東
「中電光谷」	指	中電光谷聯合控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：798)
「中電光谷集團」	指	中電光谷及其附屬公司
「本公司」	指	中國電子華大科技有限公司，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	根據買賣協議條款完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予本詞語之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予本詞語之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售轉讓股份
「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

釋 義

「全面要約豁免」	指	執行人員根據收購守則授出的豁免，以豁免買方（及其一致行動人士）就中電光谷股本中所有尚未被買方（及其一致行動人士）擁有或收購之每股面值0.10港元之已發行普通股提出強制性全面要約之責任
「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」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	僅由獨立非執行董事組成，就買賣協議之條款向獨立股東提供意見而成立的董事委員會
「獨立股東」	指	除中國電子及其聯繫人以外之股東
「最後交易日」	指	2020年7月29日，即轉讓股份於緊接訂立買賣協議前之交易日
「最後實際可行日期」	指	2020年9月23日，即本通函付印前為確定本通函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
「最後完成日期」	指	2020年12月31日，或買賣協議之訂約方可以不時以書面形式協定之較後日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	中國中電國際信息服務有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為中國電子之全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團

釋 義

「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，藉以審議並酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「買賣協議」	指	賣方與買方於2020年7月30日就出售事項訂立之協議
「賣方」	指	CEC Media Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股股份
「申萬」	指	申萬宏源融資(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就出售事項向本公司提供意見之財務顧問
「新百利」	指	新百利融資有限公司，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，就買賣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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會所頒佈之公司收購及合併守則
「轉讓股份」	指	中電光谷股本中2,550,000,000股每股面值0.10港元之普通股，而一股「轉讓股份」亦按此詮釋
「%」	指	百分比



CHINA ELECTRONICS HUADA TECHNOLOGY COMPANY LIMITED
中國電子華大科技有限公司

(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)
劉勁梅

執行董事：
虞儉(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

敬啟者：

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

非常重大出售事項及關連交易
有關出售中電光谷聯合控股有限公司之
33.67%已發行股本

緒言

謹此提述本公司日期為2020年7月30日之公告，內容有關(其中包括)就出售事項訂立之買賣協議。

獨立董事委員會經已成立，就買賣協議之條款向獨立股東提供意見。就此，新百利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)出售事項之詳情；(ii)獨立財務顧問新百利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；及(iv)股東特別大會通告。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下。

日期：2020年7月30日

訂約方：

(i) 賣方；及

(ii) 買方

將予出售之資產

根據買賣協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購轉讓股份，即佔中電光谷已發行每股面值0.10港元之普通股股本之33.67%。中電光谷為本集團之聯營公司，而中電光谷集團之業績及資產和負債已按會計權益法計入本集團之財務報表。待完成後，中電光谷將不再是本集團之聯營公司。

對價

根據買賣協議，出售事項之對價為1,785.00百萬港元，而買方將於所有先決條件獲達成（惟獲賣方或買方（如適用及視乎情況而定）另行豁免則除外）後的三十個營業日內向賣方支付對價。

出售事項之對價乃由賣方與買方按公平原則商定，並經考慮中電光谷集團之過往業務表現、財務狀況及資產淨值、轉讓股份之現行市價及下文標題為「出售事項之理由及裨益」一節所載之因素。

所得款項用途

出售事項之所得款項總額預期為1,785.00百萬港元，而所得款項淨額（扣除相關交易開支後）預期為1,779.00百萬港元。本公司擬將全部所得款項淨額用於償還其短期銀行借貸。

先決條件

完成須取決於以下先決條件獲達成或豁免（如適用及視乎情況而定）後，方可作實：

- (a) 買方已從執行人員取得全面要約豁免，且全面要約豁免未被取消或撤回；
- (b) 本公司已根據上市規則就買賣協議及其項下擬進行之交易取得獨立股東的批准；
- (c) 於完成時，中電光谷繼續在聯交所上市及其股份繼續在聯交所買賣（惟其股份於任何暫停買賣期間不可以超過七個營業日或因買賣協議及其項下擬進行之交易而導致其股份有任何暫停買賣則除外）；
- (d) 聯交所或證監會並無就取消或撤回中電光谷的上市地位作出指示或通知；
- (e) 賣方已就買賣協議及其項下擬進行之交易取得任何第三方或適用監管機構發出的所有必要授權、同意或批准，且上述授權、同意或批准於完成時仍具有十足效力及作用；
- (f) 買方已就買賣協議及其項下擬進行之交易取得任何第三方或適用監管機構發出的所有必要授權、同意或批准，包括但不限於相關中國監管機構的同意及批准，且上述授權、同意或批准於完成時仍具有十足效力及作用；
- (g) 參照屆時存在的事實及情況，賣方根據買賣協議作出的所有聲明及保證在所有重大方面仍屬真實、準確及無誤導成份，於完成時，賣方並無嚴重違反買賣協議項下的責任；及
- (h) 參照屆時存在的事實及情況，買方根據買賣協議作出的所有聲明及保證在所有重大方面仍屬真實、準確及無誤導成份，於完成時，買方並無嚴重違反買賣協議項下的責任。

董事會函件

本公司、賣方及買方均無權豁免上文(a)至(f)段所載之條件，而賣方可豁免上文(h)段之條件，買方則可豁免上文(g)段之條件。倘所有先決條件於最後完成日期或之前仍未獲達成（惟獲賣方或買方（如適用及視乎情況而定）另行豁免則除外），則買賣協議將被終止，屆時，賣方及買方在該項下之所有權利及責任將被終止，任何一方均不得向另一方提出任何索償或訴訟，惟並不影響訂約方於協議終止前之任何已產生之權利及責任。

倘完成，收購轉讓股份將觸發買方承擔收購守則項下強制性全面要約之責任，就此而言，買方已通知本公司，執行人員已向買方授予全面要約豁免。

完成

於上述所有先決條件獲達成（惟獲賣方或買方（如適用及視乎情況而定）另行豁免則除外）後的三十個營業日內，買方須向賣方支付出售事項之對價1,785.00百萬港元，而賣方則須完成向買方轉讓股份，方告完成。

中電光谷集團資料

中電光谷是一間位於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，中電光谷為一間投資控股公司。中電光谷集團致力於構建中國領先的產業資源共享平台，以全生命周期園區智能管理系統為基礎，提供適合的科技產業園區投資、開發、招商、運營整體解決方案，為各類創新企業提供理想的辦公室、科研、生產場所和服務。主要包括：

- i) 產業園空間租售：包括產業園空間銷售及租賃服務；
- ii) 產業園運營服務：包括設計與建造服務、物業管理服務、能源服務、智慧園區服務、孵化器與共享辦公服務、園區金融服務、團體餐飲及酒店服務、不動產營銷代理、公寓租賃、文體娛樂等服務；及
- iii) 產業投資：與各主題園區產業相關的股權投資業務。

截至2019年12月31日，中電光谷集團在武漢、青島、合肥、瀋陽、西安、成都、上海、天津、深圳、重慶、溫州、鄂州、黃石、黃岡、澄邁（海南）、東營、洛陽、長沙、咸陽等30個城市開發或運營多個產業園區。

董事會函件

以下為中電光谷集團截至2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年6月30日止六個月之綜合財務資料，乃分別摘錄自中電光谷之2018年年度報告、2019年年度報告及2020年中期報告。

	截至 2020年6月30日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 2019年12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至 2018年12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元
除稅前溢利	168,371	956,735	903,693
除稅後溢利	102,954	594,183	590,916

中電光谷集團於2020年6月30日之綜合資產淨值為人民幣7,573.15百萬元。

出售事項之理由及裨益

於2014年，本公司以現金對價人民幣600.00百萬元（相等於753.95百萬港元）向中國電子收購中國電子科技開發有限公司之100%股權。於2016年，本公司通過以對價人民幣699,854,600元（相等於846.82百萬港元）轉讓中國電子科技開發有限公司之100%股權予中電光谷，並以配發中電光谷1,058,530,083股每股面值0.10港元新普通股的方式支付；及與此同時，本公司亦以現金1,193.18百萬港元認購中電光谷1,491,469,917股每股面值0.10港元新普通股，使得本集團以總收購成本1,947.13百萬港元（以現金為基準）持有轉讓股份。

於本集團之綜合財務狀況表中，本集團就轉讓股份之投資已經被列為於聯營公司投資，由於收購轉讓股份的資金主要來自借貸，本集團一直就此等借貸支付利息，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度，借貸利息金額分別為143.17百萬港元、92.59百萬港元及95.89百萬港元，並分別佔本集團47.90%、1,071.40%及43.23%經營產生之現金流量，該融資成本對本集團之經營現金流量造成巨大壓力，亦限制了可用於經營及發展本集團主要業務之現金。有鑒於中電光谷集團與本集團各自之主要業務基本屬於不同板塊，互相之間產生有限的協同效應，投資者認為本集團的業務定位不太清晰，為此對於參與本集團的籌募資金計劃有一定保留，結果對本集團融資能力造成一定程度的影響。為此，董事會有意將出售本集團所持有之轉讓股份而取得的款項用於償還大部份之短期銀行貸款，一方面出售事項將可大幅減少日後的利息支出，並改善本集團之資本負債比率及流動負債淨值的情況，另一方面亦將可讓本集團集中其資源於其核心業務領域。惟本集團尚未成功物色到任何第三方人士有興趣收購轉讓股份。現買方為中國電子之全資附屬公司，經與本集團

董事會函件

按公平原則進行磋商後，同意以每股轉讓股份0.70港元之價格收購本集團所持有之轉讓股份，對價為1,785.00百萬港元。每股轉讓股份0.70港元之價格較最後交易日在聯交所所報的收市價每股轉讓股份0.495港元溢價41.41%。出售事項將為本集團之業務重組奠定重要基礎，並將有利於本集團未來之業務和發展。

經考慮上述因素後，董事會認為，此為本集團變現其於轉讓股份之投資之良機，原因如下：

- (i) 每股轉讓股份之價格較其市價有顯著溢價；
- (ii) 出售事項將可讓本集團集中其資源於其核心業務領域；
- (iii) 出售事項所變現之財務資源將鞏固本集團之財務狀況；及
- (iv) 儘管出售事項將導致本集團錄得估計會計虧損為903.27百萬港元，惟現金虧損將僅限於162.13百萬港元（按出售事項之對價1,785.00百萬港元減去轉讓股份之總收購成本1,947.13百萬港元（以現金為基準）而計算）。

董事會認為買賣協議之條款乃公平和合理且符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響

誠如本通函附錄三餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表所載，本集團於中電光谷之投資賬面值為2,615.89百萬港元。待完成後，中電光谷將不再為本集團之聯營公司。經考慮出售事項之對價1,785.00百萬港元、本集團於2020年6月30日於中電光谷之投資賬面值、於2020年6月30日轉出之累計匯兌儲備和相關交易成本及稅項後，出售事項估計將錄得虧損827.25百萬港元。假設完成已於2020年6月30日發生，2020年6月30日之資產總額將因出售事項由5,152.53百萬港元減少至4,315.64百萬港元，出售事項不會對於2020年6月30日之負債總額產生任何影響，而於2020年6月30日之權益總額將因出售事項由2,038.19百萬港元減少至1,201.30百萬港元。

誠如本通函附錄三餘下集團之未經審核備考綜合損益表所載，假設出售事項已於2019年1月1日發生，本公司權益持有者應佔截至2019年12月31日止年度溢利155.16百萬港元將因出售事項而變為虧損873.62百萬港元。

董事會函件

出售事項之實際財務影響(將按本集團於完成日期於中電光谷之投資之賬面值計算)可能與前述估計有差異,並有待釐定。

訂約方之資料

本公司

本公司為一間投資控股公司。本集團的主要業務為從事集成電路芯片之設計及銷售。

中國電子

中國電子為一間根據中國法律於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理的全國性電子及信息科技骨幹企業。中國電子積極在中國從事通訊、消費性電子產品、半導體和軟件領域之業務。中國電子為本公司之最終控股股東及持有本公司已發行股本之59.42%。

賣方

賣方是一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司,並為本公司之全資附屬公司,賣方主要從事投資之投資控股公司。

買方

買方是一間根據中國法律成立之有限公司,並為中國電子之全資附屬公司,買方主要從事投資之投資控股公司。

上市規則之含義

買方為中國電子之全資附屬公司,而中國電子間接持有本公司已發行股本之59.42%,為本公司之最終控股股東,因此根據上市規則買方為本公司之關連人士,買賣協議及其項下擬進行之交易構成本公司一項關連交易。由於上市規則第14.07條所載有關買賣協議及其項下擬進行之交易涉及一個或多個適用百分比率超過75%,故根據上市規則第14章及第14A章,買賣協議及其項下擬進行之交易分別構成本公司一項非常重大出售事項及關連交易,並須遵守上市規則之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

概無董事於出售事項中擁有重大權益。因此，並無董事須就與此有關之董事會決議案放棄投票。

豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)條

上市規則第14.68(2)(a)(i)條規定，就非常重大出售事項而發出的通函，必須就出售的業務，一間或多間公司載有涵蓋上市規則第4.06(1)(a)條附註所界定的相關期間的以下任何一項的財務資料：(A)所出售的業務，一間或多間公司的財務資料；或(B)一家上市發行人集團的財務資料，當中，須獨立披露所出售的業務，一間或多間公司並以(i)出售集團或(ii)已終止經營的業務方式列示。財務資料必須由上市發行人的董事採用上市發行人的會計政策編製，並且必須至少包含損益表，資產負債表，現金流量表和權益變動表。有關的財務資料必須經上市發行人的核數師或申報會計師，根據香港會計師公會或國際會計師聯合會轄下的國際審計與鑑證準則理事會或中國財政部轄下的中國審計準則委員會刊發的相關準則進行審閱。該通函必須包含一份聲明，說明財務資料已經上市發行人的核數師或申報會計師進行了審閱，並且須於審閱報告中說明任何修訂的詳情。

再者，根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條附註2的規定，如果被出售的一間或多間公司的資產在出售前未被合併到發行人的賬目內，則聯交所可能準備放寬本規則的要求。

本公司已申請，並且聯交所已授予，豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)條，理由如下：—

1. 根據買賣協議將予出售的轉讓股份佔中電光谷於買賣協議日期已發行股本之33.67%，而中電光谷集團之業績及資產和負債已按會計權益法計入本集團財務報表，而並非在出售事項前被合併到本集團的財務報表內；
2. 中電光谷是一間股份於聯交所主板上市之公司，並在聯交所及中電光谷網站上刊發其年度報告及中期報告。中電光谷集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年之經審核綜合財務報表(已分別在其各年之年度報告中披露並由中電光谷刊發)已由中電光谷之核數師按照國際審計準則進行審核。中電光谷集團截至2020年6月30日止六個月之財務資料(已在其2020年中期報告中披露並由中電光谷刊發)已由中電光谷之核數師按照國際審閱工作準則第2410號進行審閱；

董事會函件

3. 本公司已與申報會計師討論根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條對中電光谷集團財務資料進行審閱之程序，並鑒於(a)申報會計師完成上述審閱程序將很大程度取決於中電光谷集團管理層提供資料所需之時間或其他相關方因應本公司申報會計師之要求而作出回覆所需之時間；及(b)由於中電光谷集團或其他相關方向本公司申報會計師回覆或提供所需資料需時，故無法保證中電光谷集團或其他相關方能及時提供所需之資料以滿足本公司申報會計師之要求，因此進行上述審閱程序會有實際困難、耗時及過於繁複。而本公司申報會計師完成審閱程序出現任何意外延誤將導致本公司延遲寄發本通函；及
4. 本公司將在本通函披露中電光谷集團(a)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年(分別摘錄自中電光谷各年之年度報告)；及(b)截至2020年6月30日止六個月(摘錄自中電光谷2020年中期報告)之財務資料概要，作為替代披露。董事會認為，以該等形式及方式披露之中電光谷集團財務資料概要已載有充足資料，讓股東可就出售事項作出適當的知情評估。

中電光谷集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年之經審核財務資料(乃分別摘錄自中電光谷之各年之年度報告)及中電光谷集團截至2020年6月30日止六個月之經審閱財務資料(乃摘錄自中電光谷之2020年中期報告)載於本通函附錄二。

豁免嚴格遵守上市規則第14.68(1)、14.66(11)、14A.70(7)、5.02、5.02A(3)及5.03條

就非常重大出售事項及關連交易而發出的通函，對物業權益或資產完全或主要由物業組成的一間公司的估值及披露，上市規則有以下的規定：—

1. 上市規則第14.68(1)條規定，就非常重大出售事項而發出的通函必須載有第14.66條規定的資料；
2. 上市規則第14.66(11)條規定，就主要交易而發出的通函在上市規則第5章要求的情況下，必須載有該章下有關被上市發行人收購或出售的物業權益的資料；

董事會函件

3. 上市規則第14A.70(7)條規定，倘關連交易涉及收購或出售任何物業權益或資產完全或主要由物業組成的一間公司及在第5.03條要求的情況下，則該關連交易的通函必須至少載有該物業的估值及資料；
4. 上市規則第5.02條規定，收購或出售任何物業權益，或資產完全或主要由物業組成的一間公司時，倘該交易的任何百分比率（定義見第14.04(9)條）為或高於25%，除第5.02A條適用外，否則必須在就收購事項或出售事項向股東發出的通函中包括該物業的估值及資料（見第14.66(11)條）；
5. 上市規則第5.02A(3)條規定，倘被收購或出售的公司於聯交所上市，則無需對物業權益進行估值，惟涉及關連交易除外；及
6. 上市規則第5.03條規定，對於涉及收購或出售任何物業權益或資產完全或主要由物業組成的一間公司（包括一間於聯交所上市的公司）的關連交易，必須在就收購事項或出售事項向股東發出的任何通函中包括該物業的估值及資料（見第14A.70(7)條）。通函必須包括估值報告的全文及第5.10條的一般資料（如適用）。

本公司已申請，並且聯交所已授予，豁免嚴格遵守上市規則第14.68(1)、14.66(11)、14A.70(7)、5.02、5.02A(3)及5.03條，理由如下：—

1. 中電光谷是一間股份於聯交所上市的公司，其資產主要由物業組成，儘管本公司可以根據有關認購中電光谷股份的交易（如日期為2015年12月14日的公告及日期為2016年2月19日的通函所披露），有權提名中電光谷9名董事中的2名。該2名董事（其後由本公司透過行使上述權利提名並獲中電光谷委任）一直為中電光谷行使獨立於本公司的判斷，而本公司不能控制中電光谷或中電光谷集團，以提供中電光谷集團的任何土地及／或物業資料，用於本公司根據上市規則於本通函內的估值及該等資料的披露；

2. 據中電光谷表示，有關中電光谷集團的土地及／或物業的資料為中電光谷集團（及其合營夥伴，視乎情況而定）的機密資料，而向任何第三方（包括本公司及其根據上市規則第5章進行估值的獨立物業估值師）披露該等資料須經中電光谷集團的嚴格內部審批（及其合營夥伴的類似審批，視乎情況而定）。由於中電光谷需要評估在未有取得中電光谷集團事先批准而將該等資料披露及納入本通函可能會對中電光谷集團（或其合營夥伴，視乎情況而定）造成的任何不利影響或效應（包括意外洩露該等機密資料的風險及任何可能損害競爭地位的事宜），因此審批程序將會冗長複雜，而中電光谷集團涉及的土地及／或物業數量龐大，亦導致問題更為嚴重；
3. 鑒於中電光谷集團（及其合營夥伴，視乎情況而定）提供該等資料純屬自願，以及中電光谷集團（及其合營夥伴，視乎情況而定）需要至少數月才能完成其內部審批程序，本公司獨立物業估值師根據上市規則第5章及第12項應用指引對中電光谷集團土地及／或物業進行估值會有實際困難、耗時及過於繁複，而本公司獨立物業估值師完成估值程序出現任何延誤將導致本公司延遲寄發本通函；及
4. 本公司將在本通函披露「物業計算報告」，當中載有(a)根據由中電光谷集團提供的資料、材料、確認及聲明，以及本公司獨立物業估值師透過向中電光谷集團作出必要查詢及實地視察所收集的資料，得出的中電光谷集團土地及／或物業的資料；及(b)本公司獨立物業估值師計算出的中電光谷集團之土地及／或物業的參考價值，當中包括相關物業參考價值計算表，作為替代披露。

鑒於本公司獨立物業估值師編製的中電光谷集團土地及／或物業的參考價值受制於(a)本公司獨立物業估值師並無就中電光谷集團提供的資料、材料、確認及聲明進行獨立核查；(b)並無就中電光谷集團土地及／或物業的合法擁有權及業權進行法律盡職審查，而本公司獨立物業估值師就中電光谷集團土地及／或物業的相關參考價值達成意見時亦無依賴任何中國法律意見；及(c)假設中電光谷集團向本公司獨立物業估值師提供的所有資料均為完整及正確，本公司獨立物業估值師就中電光谷集團土地及／或物業編製的參考價值不應被視為或等同根據上市規則第5章及第12項應用指引對中電光谷集團土地及／或物業進行之任何估值，而本通函所載的參考價值及物業參考價值計算表僅供股東作一般參考之用。

由本公司獨立物業估值師亞太評估所編製的「物業計算報告」載於本通函附錄五。

股東特別大會

股東特別大會將於2020年10月27日星期二下午4時30分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。在股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。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，中國電子及其聯繫人須就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東須以投票表決方式於股東特別大會上進行表決。

隨本通函附奉於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否能夠出席股東特別大會，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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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，及在此情況下，本代表委任表格將視為被撤回。

鑒於新型冠狀病毒疫情大流行，股東可考慮委任股東特別大會之主席為其委任代表，就決議案代其投票而無需親身出席股東特別大會。

暫停股份過戶登記期間

於2020年10月21日辦公時間結束時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2020年10月21日至2020年10月27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2020年10月20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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

推薦建議

根據本通函內披露之相關資料，董事會認為買賣協議之條款乃公平和合理且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買賣協議及其項下擬進行之交易而提呈之決議案。

董事會函件

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
中國電子華大科技有限公司
主席
董浩然
謹啟

2020年9月30日



CHINA ELECTRONICS HUADA TECHNOLOGY COMPANY LIMITED

中國電子華大科技有限公司

(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：

**非常重大出售事項及關連交易
有關出售中電光谷聯合控股有限公司之
33.67%已發行股本**

吾等提述本公司日期為2020年9月30日的通函(「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，吾等已獲委任就買賣協議之條款向獨立股東提供意見。就此方面，新百利已獲委聘為獨立財務顧問，就有關事宜提供意見。

敬請閣下垂注載於本通函第4頁至第16頁載有(其中包括)買賣協議之條款詳情的董事會函件，載於本通函第19頁至第55頁載有新百利就買賣協議之條款提供意見的新百利函件，以及各附錄所載之資料。

獨立董事委員會函件

經考慮買賣協議之條款，並考慮到新百利所考慮的主要因素及理由（載於其函件內），吾等認為買賣協議之條款屬公平和合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行之交易而提呈之決議案，有關詳情載於本通函第SGM-1頁至第SGM-2頁的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
中國電子華大科技有限公司

陳棋昌

邱洪生
獨立非執行董事
謹啟

鄒燦林

2020年9月30日

以下為新百利就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，乃為載入本通函而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

**非常重大出售事項及關連交易
有關出售中電光谷聯合控股有限公司之
33.67%已發行股本**

緒言

吾等謹此提述獲 貴公司委任就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關出售事項的詳情，已載於 貴公司致股東日期為2020年9月30日的通函（「**通函**」）內之董事會函件，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於2020年7月30日，賣方（為 貴公司之全資附屬公司）與買方（為中國電子之全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購轉讓股份，即佔中電光谷已發行每股面值0.10港元之普通股股本之33.67%，對價為1,785.0百萬港元（「**對價**」）。待完成後，中電光谷將不再是 貴集團之聯營公司。

買方為中國電子之全資附屬公司，而中國電子間接持有 貴公司已發行股本之59.42%，為 貴公司之最終控股股東，因此根據上市規則第14A章，買方為 貴公司之關連人士，而出售事項構成 貴公司一項關連交易。由於出售事項涉及一個或多個適用百分比率超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項亦構成 貴公司一項非常重大出售事項。因此，出售事項須遵守上市規則之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

新百利函件

由全體獨立非執行董事陳棋昌先生、邱洪生先生及鄒燦林先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就出售事項之條款向獨立股東提供意見，並就投票意向提供推薦建議。吾等(新百利)已獲委任就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、中國電子、賣方、買方或其各自的緊密聯繫人、聯繫人或核心關連人士(該等定義見上市規則)概無聯繫，故吾等被視作符合資格就上述事宜提供獨立意見。除就此委任應付吾等的一般專業費用外，概無存在任何安排致使吾等將向 貴公司、中國電子、賣方、買方或其各自的任何緊密聯繫人、聯繫人或核心關連人士收取任何費用或利益。

達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)買賣協議、 貴公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告(「**2020中報**」)、 貴公司截至2019年(「**2019年報**」)、2018年及2017年12月31日止年度的年度報告、中電光谷截至2020年6月30日止六個月的中期報告(「**中電光谷2020中報**」)、中電光谷截至2019年(「**中電光谷2019年報**」)、2018年及2017年12月31日止年度的年度報告、通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料(「**備考財務資料**」)、通函附錄五所載獨立物業估值師亞太評估就計算中電光谷集團於2020年6月30日持有物業之參考價值而發佈的物業計算報告及通函所載資料。吾等亦已與 貴集團管理層(「**管理層**」)討論中電光谷及 貴集團之未來前景。吾等亦已與亞太評估就計算(「定義見下文」)進行面談及討論。

吾等倚賴董事及管理層向吾等提供的資料及事實以及表達的意見，並已假設吾等獲提供的上述資料及事實以及意見均屬真實、準確及完整。吾等亦已尋求並取得董事確認所提供資料及向吾等表達的意見並無遺漏重大事實。吾等並無理由相信任何重大資料遭隱瞞，亦無理由懷疑獲提供的資料是否真實或準確。吾等已倚賴該等資料，並認為吾等獲提供的資料足以讓吾等達致知情意見。然而，吾等並無對 貴集團及中電光谷集團任何業務及事務進行任何獨立調查，亦無獨立核證獲提供的任何資料。

所考慮之主要因素及理由

為達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團資料

(a) 貴集團之主要業務

貴集團之主要業務是集成電路芯片之設計及銷售。誠如2019年報所述，貴集團為中國智能卡及安全芯片商之翹楚。貴集團的產品主要應用於身份識別、金融支付、政府公共事業及電信領域。截至2019年12月31日止年度，貴集團新增授權專利31項、新登記1項軟件著作及新註冊5項集成電路佈圖設計。

貴集團於2016年完成收購中電光谷的33.67%權益，為貴集團之主要投資之一。中電光谷集團之主要業務包括(i)產業園空間租售；(ii)產業園運營服務；及(iii)產業投資。貴集團持有之中電光谷投資於貴集團財務報表分類為於聯營公司投資，而中電光谷集團之業績以及資產及負債已按權益會計法在貴集團財務報表中入賬。中電光谷集團之進一步詳情載於本函件標題為「4.中電光谷集團資料」一節中。

新百利函件

(b) 貴集團之財務表現

下表載列 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2019年及2020年6月30日止六個月的財務表現概要。

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度		
	2020年 (百萬港元)	2019年 (百萬港元)	2019年 (百萬港元)	2018年 (百萬港元)	2017年 (百萬港元)
收入	716.4	908.6	1,695.5	1,687.0	1,453.0
銷售成本	<u>(462.6)</u>	<u>(608.5)</u>	<u>(1,159.0)</u>	<u>(1,156.3)</u>	<u>(952.7)</u>
毛利	253.8	300.1	536.5	530.7	500.3
其他收入	14.3	24.4	34.9	32.8	133.2
銷售及市場推廣成本	(38.1)	(43.5)	(83.1)	(90.3)	(97.6)
行政開支	(136.6)	(165.4)	(345.8)	(343.6)	(332.9)
貿易及其他應收款項 減值虧損	<u>(7.7)</u>	<u>(8.1)</u>	<u>(7.4)</u>	<u>(20.2)</u>	<u>(19.3)</u>
經營溢利	85.7	107.5	135.1	109.4	183.7
融資成本淨額	(47.3)	(52.2)	(101.3)	(92.0)	(93.0)
應佔聯營公司業績	38.2	16.9	121.0	126.7	129.8
應佔一間合營企業業績	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>0.2</u>	<u>(2.5)</u>
除稅前溢利	76.6	72.2	154.8	144.3	218.0
稅項	<u>(7.8)</u>	<u>0.9</u>	<u>2.8</u>	<u>(27.7)</u>	<u>3.9</u>
本期間／年度溢利	<u>68.8</u>	<u>73.1</u>	<u>157.6</u>	<u>116.6</u>	<u>221.9</u>
股東應佔溢利	<u><u>67.5</u></u>	<u><u>72.2</u></u>	<u><u>155.2</u></u>	<u><u>113.3</u></u>	<u><u>220.1</u></u>

附註： 以上數字可能已作出捨入調整。

貴集團的收入由截至2017年12月31日止年度的1,453.0百萬港元增至截至2019年12月31日止年度的1,695.5百萬港元，複合年增長率（「複合年增長率」）為8.0%。截至2018年12月31日止年度，銷售量錄得增長的智能卡芯片種類主要為單價高於加權平均售價的金融支付及社保產品。截至2018年12月31日止年度，貴集團的收入為1,687.0百萬港元，較截至2017年12月31日止年度的1,453.0百萬港元增長16.1%。截至2019年12月31日止年度，貴集團的整體銷售量較截至2018年12月31日止年度增加10.0%。由於截至2019年12月31日止年度錄得的銷售量增長主要是單價低於加權平均售價的電信卡芯片，加上受市場價格競爭進一步加劇導致智能卡芯片的售價較截至2018年12月31日止年度普遍下跌對截至2019年12月31日止年度收入的影響，貴集團截至2019年12月31日止年度的收入為1,695.5百萬港元，與2018年相若。截至2020年6月30日止六個月的收入為716.4百萬港元，較2019年同期下跌21.1%。下跌主要是由於2020年上半年銷售量下跌的各類智能卡芯片主要為單價較高的產品，加之市場價格競爭進一步加劇導致智能卡芯片的售價較2019年同期普遍下跌造成影響所致。

截至2018年12月31日止年度的毛利為530.7百萬港元，較截至2017年12月31日止年度的500.3百萬港元增加30.4百萬港元或6.1%。毛利率由截至2017年12月31日止年度的34.4%下跌至截至2018年12月31日止年度的31.5%。但由於貴集團通過成功開展不同原材料的研究、使用和推廣，既緩解了原材料緊缺問題，也在一定程度上實現了成本的降控，並抵銷了由金融支付芯片及電信與移動支付芯片市場競爭的激烈化所導致該等產品的售價較截至2017年12月31日止年度下跌對截至2018年12月31日止年度的整體毛利率的部份負面影響。截至2019年12月31日止年度的毛利及毛利率分別為536.5百萬港元及31.6%。由於貴集團成功開展不同原材料的研究和推廣使用，既緩解了原材料緊缺問題，也在一定程度上實現了成本的降控，並抵銷了因市場競爭的激烈化導致智能卡芯片的售價較截至2018年12月31日止年度下跌對年內整體毛利率所造成的負面影響。截至2020年6月30日止六個月的毛利及毛利率分別為253.8百萬港元及35.4%。儘管毛利較2019年同期減少46.3百萬港元，惟毛利率上升2.4個百分點，乃由於貴集團調整智能卡芯片業務的產品結構，並專注於毛利率較高的產品，亦於期內加強成本控制及致力擴大貴集團產品的市場份額所致。

應佔聯營公司業績主要指來自中電光谷的溢利貢獻。截至2018年12月31日止年度，貴集團應佔中電光谷業績為126.0百萬港元，較截至2017年12月31日止年度的124.1百萬港元增加1.9百萬港元。然而，截至2019年12月31日止年度，貴集團應佔中電光谷業績跌至120.2百萬港元。截至2020年6月30日止六個月，貴集團應佔中電光谷業績為38.2百萬港元，較2019年同期的16.8百萬港元增加21.4百萬港元。中電光谷集團財務表現的進一步分析載於本函件標題為「4(c) 中電光谷集團之財務表現」一節中。

截至2018年12月31日止年度的融資成本淨額為92.0百萬港元，與截至2017年12月31日止年度的93.0百萬港元相若。於2018年12月31日，貴集團銀行及其他借貸的平均實際利率為年利率4.15%，較2017年12月31日的年利率3.57%有所增加。截至2019年12月31日止年度的融資成本淨額增至101.3百萬港元。於2019年12月31日，貴集團銀行及其他借貸的平均實際利率為年利率4.2%。截至2020年6月30日止六個月的融資成本淨額為47.3百萬港元，較2019年同期的52.2百萬港元減少4.9百萬港元。

股東應佔溢利由截至2017年12月31日止年度的220.1百萬港元下跌48.5%至截至2018年12月31日止年度的113.3百萬港元。儘管截至2018年12月31日止年度錄得收入增長，惟股東應佔溢利下跌主要是由於截至2017年12月31日止年度並無確認出售貴集團導航芯片業務的一次性除稅前收益102.5百萬港元所致。

截至2019年12月31日止年度，股東應佔溢利為155.2百萬港元，較截至2018年12月31日止年度按年增加37.0%。業績改善主要是由於(i)貿易及其他應收款項減值虧損由截至2018年12月31日止年度的20.2百萬港元減至截至2019年12月31日止年度的7.4百萬港元；及(ii)截至2019年12月31日止年度確認所得稅抵免2.8百萬港元，而截至2018年12月31日止年度的所得稅開支為27.7百萬港元。

截至2020年6月30日止六個月，股東應佔溢利為67.5百萬港元，較2019年同期的72.2百萬港元減少4.7百萬港元。業績轉差主要是由於以下因素的綜合影響：(i)上文所述的收入減少；(ii)其他收入減少10.1百萬港元，主要由於截至2019年6月30日止六個月並無出售一棟位於中國的樓宇產生的一次性收益；及(iii)透過貴集團繼續實施嚴格的成本控制措施，行政開支減少17.4%。

新百利函件

(c) 貴集團之財務狀況

以下為 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的財務狀況概要。

	於6月30日 2020年 (百萬港元)	2019年 (百萬港元)	於12月31日 2018年 (百萬港元)	2017年 (百萬港元)
資產				
非流動資產				
於聯營公司投資	2,630.0	2,707.9	2,665.8	2,782.3
物業、廠房及設備	54.3	63.2	367.6	420.4
其他	175.8	145.2	100.2	111.4
	<u>2,860.1</u>	<u>2,916.3</u>	<u>3,133.6</u>	<u>3,314.1</u>
流動資產				
存貨	463.9	460.6	603.7	406.1
貿易及其他應收款項	1,075.3	713.6	722.9	767.3
短期存款以及現金及 現金等價物	684.4	801.2	466.8	384.8
受限制現金	54.7	—	—	—
其他	14.1	14.2	42.1	202.5
	<u>2,292.4</u>	<u>1,989.6</u>	<u>1,835.5</u>	<u>1,760.7</u>
資產總額	<u><u>5,152.5</u></u>	<u><u>4,905.9</u></u>	<u><u>4,969.1</u></u>	<u><u>5,074.8</u></u>
權益				
股東應佔股本及儲備	2,016.6	2,036.7	1,922.4	2,025.5
非控股權益	21.6	20.1	18.8	16.4
	<u>2,038.2</u>	<u>2,056.8</u>	<u>1,941.2</u>	<u>2,041.9</u>
負債				
非流動負債				
租賃負債	41.0	32.2	—	—
其他	11.0	12.9	24.5	14.1
	<u>52.0</u>	<u>45.1</u>	<u>24.5</u>	<u>14.1</u>
流動負債				
銀行及其他借貸	2,309.4	2,188.0	2,295.3	2,314.5
貿易及其他應付款項	654.3	537.5	638.5	634.8
其他	98.6	78.5	69.6	69.5
	<u>3,062.3</u>	<u>2,804.0</u>	<u>3,003.4</u>	<u>3,018.8</u>
權益及負債總額	<u><u>5,152.5</u></u>	<u><u>4,905.9</u></u>	<u><u>4,969.1</u></u>	<u><u>5,074.8</u></u>
流動負債淨值	<u><u>769.9</u></u>	<u><u>814.4</u></u>	<u><u>1,167.9</u></u>	<u><u>1,258.1</u></u>

附註：以上數字可能已作出捨入調整。

於2020年6月30日，貴集團資產總額為5,152.5百萬港元，較2019年12月31日增加246.6百萬港元。於2020年6月30日，貴集團有相當部分的資產總額(約51.0%)為於聯營公司投資，其中主要包括中電光谷的33.67%權益。於2020年6月30日，貴集團於中電光谷的投資賬面值為2,615.9百萬港元，而基於中電光谷普通股於同日在聯交所所報的收市價，相應的公允價值為1,185.8百萬港元。

貴集團的業務主要由股東權益以及銀行及其他借貸提供資金。於2020年6月30日，銀行及其他借貸2,309.4百萬港元於一年內悉數到期。由於短期借貸較多，貴集團於2020年6月30日的流動負債淨值狀況為769.9百萬港元。於2020年6月30日，貴集團的資本負債比率(以債務淨額(即銀行及其他借貸減短期存款、受限制現金以及現金及現金等價物)除以權益總額及債務淨額之總和計算)為43.5%，較2019年12月31日的40.3%增加3.2個百分點。

於2020年6月30日，股東應佔資產淨值(「資產淨值」)為2,016.6百萬港元，較2019年12月31日減少1.0%。資產淨值減少主要是由於以下因素的綜合影響：(i)截至2020年6月30日止六個月的股東應佔溢利67.5百萬港元；(ii)截至2019年12月31日止年度的應計末期股息46.7百萬港元；及(iii)主要由於換算財務報表的匯兌差額40.7百萬港元導致截至2020年6月30日止六個月的儲備有所減少。

2. 出售事項之理由及裨益

誠如通函內董事會函件所述，於2014年，貴公司以現金對價人民幣600.00百萬元(相等於753.95百萬港元)向中國電子收購中國電子科技開發有限公司之100%股權。於2016年，貴公司通過以對價人民幣699,854,600元(相等於846.82百萬港元)轉讓中國電子科技開發有限公司之100%股權予中電光谷，並以配發中電光谷1,058,530,083股每股面值0.10港元新普通股的方式支付；及與此同時，貴公司亦以現金1,193.18百萬港元認購中電光谷1,491,469,917股每股面值0.10港元新普通股，使得貴集團以總收購成本1,947.13百萬港元(以現金為基準)持有轉讓股份(統稱「中電光谷收購事項」)。於貴集團之綜合財務狀況表中，貴集團就轉讓股份之投資已被列為於聯營公司投資。

新百利函件

收購轉讓股份的資金主要來自借貸，而相關的利息付款對 貴集團的現金流量造成巨大壓力，並耗盡近年來經營所得的現金。下表載列截至2017年、2018年及2019年12月31日止各年度之(i)就收購轉讓股份而支付的借貸利息(「利息付款」)；(ii)從中電光谷收取的股息；(iii)利息付款淨額，即利息付款與自中電光谷收取的股息之間的差額(「利息付款淨額」)；(iv)經營產生之現金流量；及(v)利息付款及利息付款淨額佔 貴集團經營產生之現金流量的百分比(分別為「利息付款百分比」及「利息付款淨額百分比」)：

	截至12月31日止年度			總計 (千港元)
	2017年 (千港元)	2018年 (千港元)	2019年 (千港元)	
利息付款(附註1)	(143,170)	(92,590)	(95,890)	(331,650)
自中電光谷收取的股息	51,000	51,000	63,750	165,750
利息付款淨額	(92,170)	(41,590)	(32,140)	(165,900)
經營產生之現金流量	298,903	8,642	221,793	529,338
利息付款百分比	47.9%	1,071.4%	43.2%	62.7%
利息付款淨額百分比	30.8%	481.3%	14.5%	31.3%

附註：

- 貴公司於2017年1月全額贖回本金為人民幣2,750.0百萬元、票面利率4.70%的無抵押債券，該債券原為 貴集團投資轉讓股份而發行，導致截至2017年12月31日止年度的利息付款高於上述其他年度。
- 以上數字可能已作出捨入調整。

根據上表，吾等注意到，於三年間，利息付款百分比介乎43.2%至1,071.4%，而利息付款淨額百分比介乎14.5%至481.3%。三年間的平均利息付款百分比及平均利息付款淨額百分比分別是62.7%和31.3%。因此，董事會認為，投資於轉讓股份的融資成本對 貴集團之經營現金流量造成巨大壓力，亦限制了可用於經營及發展 貴集團主要業務之現金。有鑒於中電光谷集團與 貴集團各自之主要業務基本屬於不同板塊，互相之間產生有限的協同效應，投資者認為 貴集團的業務定位不太清晰，為此對於參與 貴集團的籌募資金計劃有一定保留，繼而對 貴集團融資能力造成一定程度的影響。

為此，董事會有意將出售 貴集團所持有之轉讓股份產生的所得款項用於償還大部份短期銀行貸款，一方面將可大幅減少日後的利息支出，從而改善 貴集團之資本負債比率及流動負債淨值的情況，於2020年6月30日分別為43.5%及769.9百萬港元。根據備考財務資料，餘下集團於完成後將轉變為淨現金水平，故資本負債比率將不適用。此外，由於收到出售事項所得款項淨額1,779.0百萬港元（即對價1,785.0百萬港元減預計相關交易開支6.0百萬港元）（「所得款項淨額」），餘下集團的現金及現金等價物將大幅改善，而流動負債淨值將轉為流動資產淨值1,009.1百萬港元。詳情請參閱本函件標題為「6.出售事項對 貴集團的財務影響」一節項下「(c)資本負債比率」及「(d)流動資金」分節以及通函附錄三所載的備考財務資料。

董事會亦認為出售事項將讓 貴集團集中其資源於其核心業務領域。誠如2019年報所述，預期2020年國內外集成電路行業競爭將更為激烈，產業鏈環節成本上升趨勢明顯，產品銷售價格的下跌趨勢進一步加劇。然而，2020年智能卡芯片市場在部分領域因國產化替代和國密算法的進一步應用，以及5G和物聯網成為新基建的重點發展方向，均將推動提升資訊安全需求，為 貴集團的業務帶來市場契機。因此，由於預期完成後 貴集團的流動資金及現金流狀況將有所改善， 貴集團支援其業務發展的資金能力亦將於未來得到改善。

最後，通函所載的董事會函件指出， 貴集團未能成功物色任何有興趣收購轉讓股份的第三方人士。吾等了解到， 貴公司已委聘財務顧問，以物色及接觸收購轉讓股份的潛在投資者。根據吾等與財務顧問代表的討論，吾等注意到，財務顧問已就出售轉讓股份接觸經挑選的若干潛在獨立第三方買家，惟並無就此接獲任何回應。買方為中國電子之全資附屬公司，經與 貴集團按公平原則進行磋商後，同意以每股轉讓股份0.70港元之價格收購 貴集團所持有之轉讓股份，對價為1,785.0百萬港元。每股轉讓股份0.70港元之價格較最後交易日在聯交所所報的收市價每股轉讓股份0.495港元溢價41.41%。根據管理層，出售事項將為 貴集團之業務重組奠定重要基礎，並將有利於 貴集團未來之業務和發展。

3. 買賣協議之主要條款

日期

2020年7月30日

訂約方

(i) 賣方；及

(ii) 買方

標的事項

賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購轉讓股份，即佔中電光谷已發行每股面值0.10港元之普通股股本之33.67%。

對價

出售事項之對價為1,785.0百萬港元，買方將於完成時，即所有先決條件獲達成（惟獲賣方或買方（如適用及視乎情況而定）另行豁免則除外）後的三十個營業日內向賣方支付對價。

釐定對價的基準

出售事項之對價乃由賣方與買方按公平原則商定，並經考慮中電光谷集團之過往業務表現、財務狀況及資產淨值、轉讓股份之現行市價及通函所載之董事會函件標題為「出售事項之理由及裨益」一節中所載之因素。

所得款項用途

出售事項之所得款項總額預期為1,785.0百萬港元，而所得款項淨額（扣除相關交易開支後）預期為1,779.0百萬港元。貴公司擬將全部所得款項淨額用於償還其短期銀行借貸。

先決條件

完成須取決於(其中包括)以下先決條件獲達成後,方可作實:

- (i) 買方已從執行人員取得全面要約豁免,且全面要約豁免未被取消或撤回;
- (ii) 貴公司已根據上市規則就買賣協議及其項下擬進行之交易取得獨立股東的批准;
- (iii) 於完成時,中電光谷繼續在聯交所上市及其股份繼續在聯交所買賣(惟其股份於任何暫停買賣期間不可以超過七個營業日或因買賣協議及其項下擬進行之交易而導致其股份有任何暫停買賣則除外);及
- (iv) 聯交所或證監會並無就取消或撤回中電光谷的上市地位作出指示或通知。

上述先決條件均無法豁免。買賣協議之其他先決條件載於通函所載之董事會函件。於最後實際可行日期,除取得上文條件(i)之全面要約豁免外,買賣協議所載之其他先決條件均未獲達成或豁免。

完成

完成於所有先決條件獲達成(惟獲賣方或買方(如適用及視乎情況而定)另行豁免則除外)後的三十個營業日內,買方須向賣方支付出售事項之對價1,785.0百萬港元,而賣方則須完成向買方轉讓轉讓股份,方告完成。

4. 中電光谷集團資料

(a) 中電光谷集團之主要業務

中電光谷集團之主要業務包括:

- (i) 產業園空間租售:包括產業園空間銷售及租賃服務;

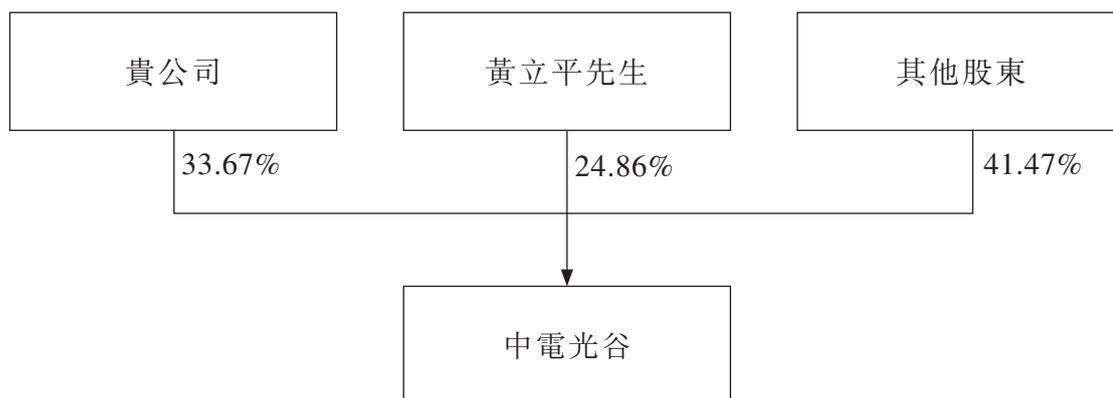
- (ii) 產業園運營服務：包括設計與建造服務、物業管理服務、能源服務、智慧園區服務、孵化器與共享辦公服務、園區金融服務、團體餐飲及酒店服務、不動產營銷代理、公寓租賃、文體娛樂等服務；及
- (iii) 產業投資：與各主題園區產業相關的股權投資業務。

於2019年12月31日，中電光谷集團的產業園區業務已遍及中國30個城市，超過40個項目進行中。於2019年12月31日，中電光谷集團在成都、長沙、上海、寧波及洛陽等多個城市擁有5.965百萬平方米（「平方米」）的土地儲備，於2020年6月30日，土地儲備微跌至5.836百萬平方米。於2019年12月31日，中電光谷集團的產業園區可供租用建築面積為305,000平方米，並於2020年6月30日進一步增至355,000平方米，於2019年12月31日及2020年6月30日的出租率均超過80%。此外，截至2019年12月31日止年度，中電光谷集團實現年度新增簽約金額為人民幣7,601.8百萬元，其中產業園運營服務簽約金額為人民幣5,597.5百萬元，佔總簽約額的73.6%；而產業園銷售簽約金額為人民幣2,004.3百萬元，佔總簽約額的26.4%。中電光谷集團於2019年12月31日在中國的地域分佈如下：



(b) 中電光谷之持股情況

中電光谷股份於聯交所主板上市。下圖載列根據公開資料所載中電光谷於最後實際可行日期的簡化股權結構：



資料來源：中電光谷2020中報及權益披露

附註：上圖的持股百分比並未計及中電光谷於最後實際可行日期的庫存股。

儘管 貴公司 (透過其全資附屬公司CEC Media Holdings Limited) 為中電光谷的單一最大股東，惟於最後實際可行日期，其僅持有中電光谷已發行股本的33.67%。中電光谷的第二大股東黃立平先生 (「黃先生」) 持有中電光谷已發行股本的24.86%，為中電光谷之聯席董事長、總裁兼執行董事。據管理層告知，除上述於中電光谷的角色外，黃先生均獨立於 貴集團。此外， 貴公司並不控制中電光谷的董事會或管理層，而中電光谷的營運獨立於 貴集團。除 貴公司及黃先生外，於最後實際可行日期概無其他中電光谷股東擁有中電光谷已發行股本的10%或以上。

新百利函件

(c) 中電光谷集團之財務表現

以下為中電光谷集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2019年及2020年6月30日止六個月(「回顧期間」)的財務表現概要。

	截至6月30日止六個月				截至12月31日止年度					
	2020年		2019年		2019年		2018年		2017年	
	(人民幣 百萬元)	佔收入的 百分比								
收入										
產業園銷售	340	37%	420	37%	1,656	49%	1,662	55%	1,722	64%
園區物業租賃	96	10%	87	8%	206	6%	166	6%	108	4%
設計與建造服務	163	18%	267	23%	681	20%	473	16%	392	15%
物業管理服務	242	26%	230	20%	543	16%	448	15%	292	11%
其他	82	9%	139	12%	291	9%	252	8%	179	6%
	<u>923</u>	<u>100%</u>	<u>1,143</u>	<u>100%</u>	<u>3,377</u>	<u>100%</u>	<u>3,001</u>	<u>100%</u>	<u>2,693</u>	<u>100%</u>
銷售成本	(681)		(763)		(2,302)		(1,965)		(1,706)	
毛利	<u>242</u>		<u>380</u>		<u>1,075</u>		<u>1,036</u>		<u>987</u>	
其他收入及收益/ (虧損) – 淨額	29		105		275		224		(22)	
銷售及分銷開支	(47)		(54)		(117)		(86)		(81)	
行政開支	(140)		(184)		(335)		(295)		(259)	
財務及合約資產減值 (虧損)/撥回淨額	(9)		3		(24)		(3)		-	
投資物業公允價值收益	118		40		156		57		247	
其他開支	(1)		-		-		-		-	
	<u>192</u>		<u>290</u>		<u>1,030</u>		<u>933</u>		<u>872</u>	
經營溢利	<u>192</u>		<u>290</u>		<u>1,030</u>		<u>933</u>		<u>872</u>	
融資成本 – 淨額	(63)		(52)		(161)		(110)		(67)	
分佔聯營公司(虧損)/利潤	-		(30)		45		64		22	
分佔合營企業利潤	39		12		43		17		3	
	<u>168</u>		<u>220</u>		<u>957</u>		<u>904</u>		<u>830</u>	
除所得稅前利潤	<u>168</u>		<u>220</u>		<u>957</u>		<u>904</u>		<u>830</u>	
所得稅開支	(65)		(101)		(363)		(313)		(344)	
	<u>103</u>		<u>119</u>		<u>594</u>		<u>591</u>		<u>486</u>	
期間/年度利潤	<u>103</u>		<u>119</u>		<u>594</u>		<u>591</u>		<u>486</u>	
以下各方應佔期間/年度 利潤/(虧損)：										
中電光谷股東	120		141		569		542		446	
非控股權益	(17)		(22)		25		49		40	
	<u>103</u>		<u>119</u>		<u>594</u>		<u>591</u>		<u>486</u>	
股息	-		-		173		162		129	
中電光谷每股股息 (港元)	-		-		2.50		2.50		2.00	
(相當於人民幣分)	-		-		2.28		2.13		1.67	

附註：以上數字可能已作出捨入調整。

中電光谷集團的總收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣2,693百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣3,377百萬元，複合年增長率為12.0%。如上表所示，產業園銷售佔中電光谷集團收入的最大部分，截至2019年12月31日止年度的收入為人民幣1,656百萬元，惟低於截至2017年12月31日止年度的人民幣1,722百萬元。產業園銷售收入減少是由於結轉收入面積或已確認平均售價有所下跌所致。產業園銷售收入佔總收入的百分比呈現下跌趨勢，由截至2017年12月31日止年度的64%下跌至截至2019年12月31日止年度的49%。截至2020年6月30日止六個月，中電光谷集團的總收入為人民幣923百萬元，較2019年同期的人民幣1,143百萬元減少19.2%。如上表所示，除產業園租賃及物業管理服務的收入略有增加外，分別為人民幣96百萬元及人民幣242百萬元，較2019年同期分別增加10.3%及5.2%，其他業務分部的收入明顯下挫。尤其是，產業園銷售以及設計與建造服務的收入分別由截至2019年6月30日止六個月的人民幣420百萬及人民幣267百萬元下跌至截至2020年6月30日止六個月的人民幣340百萬元及人民幣163百萬元，分別下跌19.0%及39.0%。回顧期間內，產業園銷售收入並無增長，前景低迷。與此同時，其他業務分部的收入於回顧期間內均有明顯增長，使其業務比重於中電光谷集團加大。

由於上述原因，中電光谷集團的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣987百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣1,075百萬元，複合年增長率為4.4%。然而，回顧期間內，毛利率大幅下跌，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的毛利率分別為36.7%、34.5%及31.8%。此外，截至2020年6月30日止六個月，貴集團的毛利為人民幣242百萬元，較2019年同期減少人民幣138百萬元或36.3%。截至2020年6月30日止六個月，毛利率為26.2%，較2019年同期的33.3%進一步下跌7.1個百分點。毛利率下跌主要是由於回顧期間內，除產業園銷售外，其他業務分部的規模不斷擴大，惟毛利率合計低於產業園銷售的毛利率，繼而降低中電光谷集團的整體毛利率。

整體而言，中電光谷集團的淨利潤由截至2017年12月31日止年度的人民幣486百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣594百萬元，複合年增長率為10.6%，而中電光谷集團的淨利潤則由截至2019年6月30日止六個月的人民幣119百萬元減少至截至2020年6月30日止六個月的人民幣103百萬元。值得注意的是，回顧期間內，中電光谷集團的淨利潤是由(其中包括)各種一次性及／或非經營性項目(如公允價值收益及出售收益或虧損) (「除外項目」) 所推動。下表為回顧期間內，中電光谷集團的已呈報淨利潤與經調整淨利潤或虧損(不包括除外項目)的對賬，僅供說明用途。

新百利函件

	截至6月30日		截至12月31日		
	止六個月		止年度		
	2020年 (人民幣 百萬元)	2019年 (人民幣 百萬元)	2019年 (人民幣 百萬元)	2018年 (人民幣 百萬元)	2017年 (人民幣 百萬元)
中電光谷集團期間／ 年度已呈報淨利潤	103	119	594	591	486
加／(減)：					
投資物業公允價值收益	(118)	(40)	(156)	(57)	(247)
其他收入及(收益)／ 虧損－淨額					
－出售投資物業的收益	－	(6)	(112)	(47)	(23)
－按公允價值計入 損益之財務資產 公允價值收益	－	(82)	(82)	－	－
－政府補助金	(17)	(11)	(53)	(27)	(18)
－視作部分出售的收益	－	－	(28)	(30)	(29)
－出售附屬公司／ 合營企業／聯營 公司的虧損淨額	－	－	2	13	100
－轉撥自對聯營公司 投資至按公允價值 計入損益之財務 資產收益淨額	－	－	－	(129)	－
－有關與新型冠狀病毒 租金減免的收入	(10)	－	－	－	－
－其他	(2)	(6)	(2)	(4)	(8)
中電光谷集團期間／年度 經調整淨(虧損)／利潤	<u>(44)</u>	<u>(26)</u>	<u>163</u>	<u>310</u>	<u>261</u>

附註：

1. 以上數字可能已作出捨入調整。
2. 上述分析並無考慮各除外項目可能產生的任何潛在稅務影響(如有)。

如上表所述，倘從中電光谷集團已呈報淨利潤中扣除各自的除外項目，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的已呈報淨利潤將分別減至人民幣261百萬元、人民幣310百萬元及人民幣163百萬元。同樣，按相同基準調整後，截至2019年及2020年6月30日止六個月的已呈報淨利潤將分別變成虧損人民幣26百萬元及人民幣44百萬元。因此，回顧期間內，中電光谷集團的核心財務表現不及已呈報的財務表現。此外，截至2018年12月31日止年度，中電光谷集團的經調整淨利潤僅將較上年度增長18.8%，隨後在截至2019年12月31日止年度下跌47.4%，而截至2020年6月30日止六個月，中電光谷集團的經調整淨虧損較2019年同期進一步增加69.2%。

回顧期間內，中電光谷股東應佔已呈報利潤與中電光谷集團的已呈報利潤呈現類似模式。儘管中電光谷股東應佔已呈報利潤由截至2017年12月31日止年度的人民幣446百萬元增至截至2019年12月31日止年度的人民幣569百萬元，複合年增長率為13.0%，就除外項目作調整後，該等金額將如上表所示的類似方式有所減少。

(d) 中電光谷集團的財務狀況

中電光谷集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的財務狀況概要如下。

	於6月30日		於12月31日	
	2020年	2019年	2018年	2017年
	(人民幣	(人民幣	(人民幣	(人民幣
	百萬元)	百萬元)	百萬元)	百萬元)
非流動資產				
物業、廠房及設備	441	441	454	354
投資物業	4,063	3,651	2,566	2,318
於聯營公司之投資	1,555	1,554	1,518	1,268
於合營企業之投資	222	183	190	143
其他非流動資產	566	559	509	136
	<u>6,847</u>	<u>6,388</u>	<u>5,237</u>	<u>4,219</u>
流動資產				
開發中物業	2,609	2,509	2,357	1,969
持有待售竣工物業	3,216	3,067	2,399	2,297
貿易及其他應收款項	1,641	1,857	1,921	1,869
合約資產	1,584	1,605	785	–
現金及現金等價物	1,613	1,653	1,927	2,134
其他流動資產	723	536	554	881
	<u>723</u>	<u>536</u>	<u>554</u>	<u>881</u>

新百利函件

	於6月30日		於12月31日	
	2020年 (人民幣 百萬元)	2019年 (人民幣 百萬元)	2018年 (人民幣 百萬元)	2017年 (人民幣 百萬元)
流動負債	11,386	11,227	9,943	9,150
貿易及其他應付款項	3,330	3,463	2,368	2,213
公司債券	1,350	1,280	1,069	26
銀行及其他借款	2,956	1,911	1,878	1,358
其他流動負債	713	784	724	307
	8,349	7,438	6,039	3,904
流動資產淨值	3,037	3,789	3,904	5,246
非流動負債				
公司債券	–	–	796	1,373
銀行及其他借款	1,205	1,538	1,048	912
租賃負債	498	497	–	–
遞延所得稅負債	467	442	328	269
遞延收益之非流動部分	141	108	42	50
	2,311	2,585	2,214	2,604
權益				
中電光谷股東應佔權益	6,555	6,608	6,102	6,004
非控股權益	1,018	984	825	857
	7,573	7,592	6,927	6,861

附註：以上數字可能已作出捨入調整。

中電光谷集團擁有重大的物業資產基礎，包括投資物業、開發中物業及持有待售竣工物業，於2020年6月30日，投資物業、開發中物業及持有待售物業分別為人民幣4,063百萬元、人民幣2,609百萬元及人民幣3,216百萬元，分別佔中電光谷集團總資產的22.3%、14.3%及17.6%。於2019年12月31日，投資物業包括位於湖北省的兩個住宅物業項目及兩個產業園區，總建築面積為206,471平方米。大部份持有待售竣工物業及開發中物業為中電光谷集團持有的待售或在建的產業園區開發項目。於2020年6月30日，中電光谷集團的合約資產為人民幣1,584百萬元，佔中電光谷集團總資產的8.7%，與中電光谷集團提供的若干物業銷售和建造服務有關。

現金及現金等價物於回顧期間內持續下跌，由2017年12月31日的人民幣2,134百萬元下跌至2020年6月30日的人民幣1,613百萬元，而中電光谷集團的流動比率由2017年12月31日的2.3倍下跌至2020年6月30日的1.4倍。此外，於2020年6月30日，流動資產淨值為人民幣3,037百萬元，較2017年12月31日減少人民幣2,209百萬元。整體而言，於回顧期間，中電光谷集團的現金及現金等價物明顯減少，流動資產淨值亦大幅下跌。

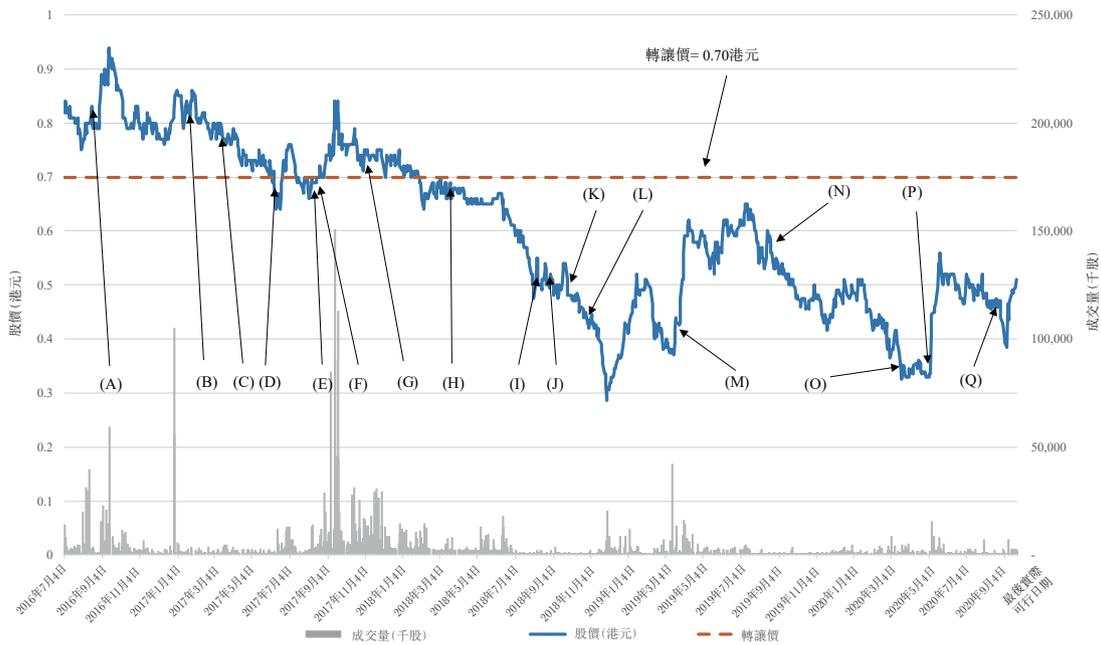
中電光谷集團的業務資金主要來自銀行及其他借款以及公司債券（「**借款**」）以及股東權益。中電光谷集團於2019年5月及2017年8月發行公司債券，(i)期限分別為270天及3年；(ii)面值分別為人民幣500百萬元及人民幣800百萬元；及(iii)年度實際利率分別為5.83%及6.74%。於回顧期間內，借款已由2017年12月31日的人民幣3,669百萬元大幅增加至2020年6月30日的人民幣5,511百萬元。於2020年6月30日，中電光谷集團的淨資本負債比率（即計息債務（即借款和應付利息的總和）減去現金總額（「**債務淨額**」）與總資本（即總權益加債務淨額）之比）為32.4%，較2017年12月31日增加13.3個百分點。此外，中電光谷集團的經營現金流量近年並不穩定。截至2017年12月31日及2019年12月31日止年度，經營活動所得現金流分別為人民幣278百萬元及人民幣390百萬元，但截至2018年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，經營活動所用現金流分別為人民幣354百萬元及人民幣520百萬元。借款及淨資本負債比率不斷上升，以及不規則的經營現金流模式，顯示中電光谷集團的財務風險正增加。

回顧期間內，整體中電光谷股東應佔權益有所增長，由2017年12月31日人民幣6,004百萬元增加至2020年6月30日的人民幣6,555百萬元，複合年增長率為3.6%。於2020年6月30日，中電光谷股東應佔每股中電光谷資產淨值為人民幣0.88元，乃根據2020年6月30日中電光谷股東應佔權益人民幣6,555百萬元，除以同日已發行的7,574,352,000股中電光谷股份減去152,998,000股庫存股計算。

5. 評估出售事項的對價

(a) 中電光谷的歷史股價表現

下表載列中電光谷股份由2016年7月1日（即緊隨中電光谷收購事項完成後的日期）至最後實際可行日期（包括該日）期間（「股價回顧期間」）在聯交所的每日收市價及成交量。



資料來源：彭博社及聯交所網站

新百利函件

在股價回顧期間內，中電光谷已發佈若干公告(概述如下)，吾等認為該等公告對塑造中電光谷的股價至關重要。

公告日期	公告的描述
(A) 2016年8月18日	截至2016年6月30日止六個月的中期業績公告
(B) 2017年1月25日	有關出售中國電子科技開發有限公司50%的股權的須予披露交易公告
(C) 2017年3月23日	截至2016年12月31日止年度的全年業績公告
(D) 2017年6月14日	有關股價及成交量不尋常波動及於市場上購回股份之意向的自願性公告
(E) 2017年8月9日	正面盈利預告的公告
(F) 2017年8月17日	截至2017年6月30日止六個月的中期業績公告
(G) 2017年11月1日	有關成立合營公司及成立該基金之合作協議的須予披露交易公告
(H) 2018年3月22日	截至2017年12月31日止年度的全年業績公告
(I) 2018年8月23日	截至2018年6月30日止六個月的中期業績公告
(J) 2018年8月31日	有關收購中國電子溫州產業園發展有限公司35%的股權的須予披露交易公告
(K) 2018年9月27日	有關收購深圳中電智谷運營有限公司60%的股權的關連交易公告
(L) 2018年10月31日	有關成立一間合營企業的須予披露交易公告

公告日期	公告的描述
(M) 2019年3月21日	截至2018年12月31日止年度的全年業績公告
(N) 2019年8月21日	截至2019年6月30日止六個月的中期業績公告
(O) 2020年3月24日	截至2019年12月31日止年度的全年業績公告
(P) 2020年5月7日	截至2019年12月31日止年度的全年業績更新公告
(Q) 2020年8月21日	截至2020年6月30日止六個月的中期業績公告

自2016年7月1日至最後交易日期間（「公告前期間」），中電光谷的收市價介乎於0.29港元至0.94港元之間，據悉，在公告前期間內，66%的時間以低於每股轉讓股份轉讓價0.70港元（「轉讓價」）進行交易。

中電光谷的收市價在公告前期間初期呈下跌趨勢，由0.86港元跌至2018年11月底的0.29港元。在首輪下跌趨勢的中途，在2017年8月9日發佈正面盈利預告的公告後，中電光谷的股價方出現一些復蘇跡象，推動中電光谷的股價在2017年9月中旬左右由0.68港元上升至0.84港元，其後中電光谷的股價持續下跌。

於2018年11月底中電光谷股價達到公告前期間內的最低點0.29港元後，股價出現反彈並呈上升趨勢，直至2019年7月中旬左右達到0.65港元。在上述走勢過程中，中電光谷於2019年3月21日發佈截至2018年12月31日止年度的全年業績公告，此後中電光谷的股價曾大幅上漲至2019年4月中旬左右的0.62港元。

在2019年上半年的上升趨勢結束後，自2019年7月中旬左右，中電光谷的股價再一次醞釀下跌趨勢。中電光谷於2019年8月21日發佈截至2019年6月30日止六個月的中期業績公告，中電光谷的股價進一步下跌，直至達到近期的低點0.33港元，其後在2020年3月24日和2020年5月7日分別發佈截至2019年12月31日止年度的全年業績公告及其更新後，中電光谷的股價於2020年5月中旬左右再次回升至0.56港元。此後，直至最後交易日，中電光谷的股價在0.50港元左右波動。

在公告前期間內的1,004個交易日中，中電光谷的收市價於663個交易日低於或等於轉讓價0.70港元。此外，自2018年2月以來，在公告前期間內，中電光谷的收市價從未超過轉讓價0.70港元。

(b) 中電光谷的歷史股價表現及每股中電光谷股份的資產淨值與轉讓價0.70港元的對比情況

轉讓價0.70港元與中電光谷股份之近期收市價及中電光谷每股資產淨值之比較如下：

	中電光谷股份的 收市價或平均 收市價或中電光谷 每股資產淨值	中電光谷每股股份 之轉讓價0.70港元 較中電光谷股份之 收市價或平均 收市價或中電光谷 每股資產淨值的 溢價／(折讓)
最後交易日	0.495港元	41.4%
10個交易日 (附註1)	0.487港元	43.7%
30個交易日 (附註1)	0.491港元	42.6%
90個交易日 (附註1)	0.439港元	59.5%
180個交易日 (附註1)	0.445港元	57.3%
最後實際可行日期	0.510港元	37.3%
於2020年6月30日，中電光谷 股東應佔每股未經審核資產 淨值 (附註2)	人民幣0.88元 (相當於約0.98港元)	(28.6)%

資源來源：彭博社、聯交所網站及中電光谷2020中報

附註：

1. 直至及包括最後交易日。
2. 按於2020年6月30日中電光谷已發行股份總數7,574,352,000股減去於2020年6月30日
中電光谷庫存股152,998,000股後計算。

轉讓價0.70港元較中電光谷於最後交易日的收市價及中電光谷於刊發有關出售事項的公告前10、30、90及180個交易日(直至及包括最後交易日)的平均收市價溢價約41.4%至59.5%。中電光谷於最後實際可行日期的收市價及相應的溢價分別為0.510港元及37.3%。最後，轉讓價較於2020年6月30日的中電光谷股東應佔每股資產淨值折讓28.6%。

(c) 可比公司

中電光谷集團主要從事(其中包括)在中國開發及銷售物業、租賃產業園區及提供物業管理服務。為評估對價是否公平合理，吾等亦已透過比較於聯交所主板上市且市值介乎10億港元至100億港元，以及收入主要來自中國物業發展的同業公司(「可比公司」)進行分析。鑒於中電光谷集團及可比公司之主要業務及資產性質，吾等選擇將可比公司之市賬率倍數(「市賬率倍數」)與對價所隱含之市賬率倍數作比較。為供參考，吾等亦將可比公司之市盈率倍數(「市盈率倍數」)與對價所隱含之市盈率倍數作比較。

根據上述準則，吾等識別出下表所載之可比公司及其各自之市賬率倍數及市盈率倍數。

公司名稱	股份代號	於最後 實際可行 日期		
		的市值 (百萬港元)	市賬率倍數 (附註1) (倍數)	市盈率倍數 (附註2) (倍數)
融信中國控股有限公司	3301	9,721	0.54	4.20
珠光控股集團有限公司	1176	9,569	1.45	18.74
四海國際集團有限公司	120	9,369	無含義 (附註3)	不適用 (附註4)
北京北辰實業股份有限公司	588	9,032	0.22	10.31
弘陽地產集團有限公司	1996	8,801	0.56	5.65
花樣年控股集團有限公司	1777	8,654	0.58	8.98
瑞安房地產有限公司	272	8,143	0.19	不適用 (附註4)
天譽置業(控股)有限公司	59	7,849	1.93	9.62
德信中國控股有限公司	2019	7,834	1.29	5.59

新百利函件

公司名稱	股份代號	於最後 實際可行		
		日期市值 (百萬港元)	市賬率倍數 (附註1) (倍數)	市盈率倍數 (附註2) (倍數)
路勁基建有限公司	1098	7,403	0.40	2.86
大悅城地產有限公司	207	6,831	0.22	7.04
綠地香港控股有限公司	337	6,645	0.48	2.47
華南城控股有限公司	1668	6,312	0.18	2.40
天安中國投資有限公司	28	6,078	0.26	8.77
首創置業股份有限公司	2868	5,934	0.32	2.99
億達中國控股有限公司	3639	5,556	0.41	11.13
大發地產集團有限公司	6111	5,340	1.38	14.07
景業名邦集團控股有限公司	2231	5,021	1.64	9.34
中國宏泰產業市鎮發展有限公司	6166	4,954	0.75	6.83
國瑞置業有限公司	2329	3,956	0.29	7.08
中電光谷	798	3,674	0.50	6.03
銀城國際控股有限公司	1902	3,545	1.23	12.97
陽光100中國控股有限公司	2608	3,318	0.33	2.03
當代置業(中國)有限公司	1107	3,214	0.45	4.32
中國三迪控股有限公司	910	3,052	0.68	7.02
五礦地產有限公司	230	3,012	0.36	16.47

新百利函件

公司名稱	股份代號	於最後 實際可行		
		日期市值 (百萬港元)	市賬率倍數 (附註1) (倍數)	市盈率倍數 (附註2) (倍數)
保利達資產控股有限公司	208	2,974	0.22	42.67
三盛控股(集團)有限公司	2183	2,863	1.93	8.74
景瑞控股有限公司	1862	2,828	0.49	2.78
香港建設(控股)工程有限公司	190	2,218	0.17	11.74
粵港灣控股有限公司	1396	2,178	0.37	不適用 (附註4)
國際商業結算控股有限公司	147	2,012	無含義 (附註3)	不適用 (附註4)
廣澤國際發展有限公司	989	1,971	無含義 (附註3)	不適用 (附註4)
中國新城市商業發展有限公司	1321	1,950	0.30	15.08
恒盛地產控股有限公司	845	1,909	0.32	3.68
新明中國控股有限公司	2699	1,897	0.94	不適用 (附註4)
勒泰集團有限公司	112	1,876	0.42	不適用 (附註4)

新百利函件

公司名稱	股份代號	於最後 實際可行		
		日期之市值 (百萬港元)	市賬率倍數 (附註1) (倍數)	市盈率倍數 (附註2) (倍數)
富元國際集團有限公司	542	1,445	無含義 (附註3)	不適用 (附註4)
海藍控股有限公司	2278	1,380	0.66	42.52
恒達集團(控股)有限公司	3616	1,152	0.83	3.44
		平均	0.65	9.92
		中位數	0.47	7.06
		最高	1.93	42.67
		最低	0.17	2.03
出售事項		5,088 (附註5)	0.71 (附註6)	8.25 (附註7)

資料來源：彭博社、各可比公司的財務報表

附註：

- 可比公司之市賬率倍數乃根據可比公司於最後實際可行日期之市值(惟中電光谷除外，其市值乃根據於最後交易日之市值及就中電光谷回購之152,998,000股庫存股作出調整)除以最新刊發之財務報表所示之相應可比公司股東應佔資產淨值計算。
- 可比公司之市盈率倍數乃根據可比公司於最後實際可行日期之市值(惟中電光谷除外，其市值乃根據最後交易日之市值及就中電光谷回購之152,998,000股庫存股作出調整)除以各可比公司最新刊發之財務報表所示於往後十二個月之盈利計算。
- 市賬率倍數大於或等於2.00倍或少於零的可比公司被視為離群值，已在上述分析被排除在外，因此並無含義。
- 由於各可比公司於往後十二個月內錄得其股東應佔虧損，故其市盈率倍數並不適用。
- 中電光谷之隱含市值乃根據轉讓價0.70港元乘以中電光谷已發行股份總數7,574,352,000股減去中電光谷回購之152,998,000股庫存股計算。

6. 出售事項的隱含市賬率倍數為0.71倍，計算方法為轉讓價0.70港元除以2020年6月30日中電光谷股東應佔每股資產淨值人民幣0.88元（相當於約0.98港元），此乃根據2020年6月30日中電光谷股東應佔資產淨值人民幣6,555百萬元，除以中電光谷已發行股份淨額7,421,354,000股（即中電光谷已發行股份總數7,574,352,000股減去中電光谷回購的152,998,000股庫存股）計算。
7. 出售事項的隱含市盈率倍數為8.25倍，計算方法為轉讓價0.70港元，除以中電光谷2019年報及中電光谷2020中報所示中電光谷於往後十二個月的每股盈利以及中電光谷已發行股份淨額7,421,354,000股（即中電光谷已發行股份總數7,574,352,000股減去中電光谷回購的152,998,000股庫存股）。

如上表所示，可比公司的市賬率倍數介乎0.17倍至1.93倍，其平均及中位數分別為0.65倍及0.47倍。出售事項的隱含市賬率倍數為0.71倍，高於可比公司市賬率倍數的平均及中位數，並處於可比公司的範圍內。

如上表所示，僅供參考之用，可比公司之市盈率倍數介乎2.03倍至42.67倍，平均及中位數分別為9.92倍及7.06倍。出售事項之隱含市盈率倍數8.25倍略低於可比公司市盈率倍數的平均數，惟高於可比公司市盈率倍數的中位數，並處於可比公司的範圍內。

(d) 中電光谷集團的土地及／或物業的參考價值

(i) 亞太評估的資料

貴公司委聘獨立物業估值師亞太評估就中電光谷集團持有的土地及／或物業的參考價值進行計算（「**計算**」），僅作參考用途。於2020年6月30日（「**計算基準日**」），中電光谷集團的土地及／或物業的物業計算報告（「**物業計算報告**」）全文載於通函附錄五。

吾等已審閱物業計算報告及亞太評估的若干計算工作，並特別就以下事項與亞太評估的相關員工面談：(i)亞太評估與 貴公司的委聘條款；(ii)亞太評估就編製計算的資格及經驗；及(iii)亞太評估在進行計算時採取的步驟及盡職審查措施。

審閱 貴公司與亞太評估之間的委聘函時，吾等信納 貴公司與亞太評估之間的委聘條款與亞太評估須提供的意見相稱。亞太評估已確認其獨立於 貴集團、中電光谷集團及中國電子及其各自的核心關連人士、緊密聯繫人及聯繫人。吾等進一步了解到，亞太評估已獲得執行計算所需的相關專業資格認證，而負責計算的人員在中國進行物業估值方面擁有超過20年的經驗。吾等注意到，亞太評估主要透過管理層面談及進行其專有研究進行其盡職調查，並倚賴其自行研究取得的公開資料，以及 貴集團及中電光谷集團管理層提供的財務資料。亞太評估亦對物業計算報告所載的所有土地及／或物業進行實地考察。

(ii) 計算方法

在得出其參考價值意見時，吾等注意到，在計算中電光谷集團的物業權益時，亞太評估已將中電光谷集團的各類物業分類，並就各類物業採用以下方法(中電光谷集團持有的各類物業的詳情可參考物業計算報告)：

- (a) 就中電光谷集團在中國持有作業主自用或銷售的已落成物業(即物業計算報告所載的第I類)而言，亞太評估已採用比較法，假設物業權益乃按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可得之可資比較銷售交易(「比較法」)。
- (b) 對於由中電光谷集團持有作投資的已落成物業(即物業計算報告所載的第II類)，亞太評估已採用收入法，經考慮來自現有租賃及／或於現有市場就租賃之復歸收入潛力作出適當撥備後可實現之該等物業之租金收入淨額，並以合適之資本化比率資本化，以釐定公允價值(「收入法」)。在適當情況，亦已參考相關市場的可比銷售交易。
- (c) 對於目前發展中及待日後發展而持有的物業權益(即物業計算報告所載的第III及IV類)，亞太評估已假設該等物業權益將根據中電光谷集團向亞太評估提供之最新發展計劃書開發並落成。為達致參考價值意見，亞太評估已採納比較法，並參考相關市場可取得之可比銷售證據，並計及中電光谷集團根據物業於計算基準日的不同建設階段提供應計建築成本及專業費用的資料。

吾等曾與亞太評估討論採用上述方法計算中電光谷集團的土地及／或物業的理據。亞太評估表示，比較法被廣泛接受，乃由於市場交易是最佳的指標，並假設市場上相關交易的證據可推斷出類似物業，但須考慮位置、時間、面積、樓齡及維修標準等變數。評估中電光谷集團持有作投資物業的參考價值時，考慮到該等物業的收入推動性質，亞太評估認為收入法是最合適的計算方法。

經考慮亞太評估選擇採用該等方法計算中電光谷集團的土地及／或物業的原因，以及中電光谷集團各類土地及／或物業的現況後，吾等認為所採用的方法對於釐定中電光谷集團的土地及／或物業於計算基準日的參考價值為合理及可接受。

(iii) 計算基準及假設

在根據比較法就已落成物業(即物業計算報告所載的第I類物業)的參考價值得出意見時，亞太評估一般會先收集和分析位於相應物業附近的市場相若物業的近期交易。特別是，亞太評估已選擇(i)位於同一地區，或(倘無資料)位於附近地區；及(ii)在計算基準日的月份內進行，或(倘無資料)接近計算基準日的市場可比交易。所收集到的可比資料會予以調整，以反映可比物業與相應物業在位置、時間、面積、樓齡和維修標準等方面的差異。吾等已審閱及討論亞太評估挑選市場相若物業的工作及相關的調整。吾等認為，選擇市場相若物業的基準，以及為反映所選可比物業與相關物業之間的差異而作出的調整，包括已考慮的各項因素(即交易日期、地點、時間、面積、樓齡及維修標準)，就根據比較法確立中電光谷集團的土地及／或物業的參考價值而言，均屬合理及相關。採用比較法後，中電光谷集團的土地及／或物業的參考價值是根據相應物業的每建築面積估計平均單位價格及建築面積計算得出。

在根據收入法就持有作投資的已落成物業(即物業計算報告所載的第II類物業)的參考價值得出意見時，所採用的收入流乃根據物業的現有未屆滿合約租約計算，而空置單位則假設為按計算基準日各自的市值租金出租。當現有租約期滿後，每個單位假設按計算基準日的市值租金出租。亞太評估其後採用根據市場租金交易和市場銷售交易的收益率得出之資本化率。比較法亦用於支持物業計算報告所載的第II類持有作投資的已落成物業的評估參考價值。

就目前發展中物業(即物業計算報告所載的第III及IV類物業)的參考價值得出意見時，亞太評估已採用比較法，並考慮到於計算基準日與建設階段有關的應計建築成本及專業費用，以及預期為完成發展項目而產生的餘下成本及費用。亞太評估從中電光谷集團取得與各物業相關的預算建築成本及相關專業費用，並從亞太評估的專有資料庫所取得處於類似建設階段的物業的建築成本及相關專業費用進行核對。亞太評估概無發現中電光谷集團提供的建築成本與其他類似發展項目的建築成本有任何重大不一致之處。

經考慮上述因素，吾等認為，亞太評估就上述方法所採用的基準及假設均屬合理。

根據物業計算報告，於計算基準日，中電光谷集團應佔土地及／或物業的總參考價值約為人民幣11,539.5百萬元(相當於約12,821.6百萬港元)。

6. 出售事項對 貴集團的財務影響

於2020年6月30日，於 貴集團綜合財務狀況表內， 貴集團於轉讓股份的投資賬面值為2,615.9百萬港元，該投資目前作為 貴集團以權益入賬的聯營公司。完成後，中電光谷將不再為 貴集團之聯營公司。吾等參考通函附錄三所載的備考財務資料（該等資料乃根據當中所載假設而編製以供說明之用），載列以下有關出售事項對 貴集團之財務影響之分析。

(a) 盈利

誠如備考財務資料所述，假設出售事項於2019年1月1日進行， 貴集團因出售事項而產生估計一次性虧損908.6百萬港元，該虧損乃按(i)對價1,785.0百萬港元；(ii)轉讓股份於2019年1月1日的賬面值2,695.5百萬港元；(iii)於2019年1月1日的累計匯兌儲備回撥7.9百萬港元，該金額於完成後重新分類至損益；及(iv)有關出售事項的估計交易成本6.0百萬港元（「出售開支」）計算。

此外，於完成後， 貴公司將不再擁有中電光谷的任何權益。中電光谷將不再是 貴集團的聯營公司，而中電光谷集團的財務業績將不再計入 貴集團的綜合損益表內。截至2019年12月31日止年度， 貴集團的溢利為157.6百萬港元，而 貴集團應佔的中電光谷集團的業績為120.2百萬港元。

假設出售事項已於2019年1月1日進行，截至2019年12月31日止年度的股東應佔溢利155.2百萬港元將變成股東應佔虧損873.6百萬港元。誠如上文所述，除不計入中電光谷集團的業績份額外，備考財務資料所示的對 貴集團盈利能力的有利影響僅因出售事項所致，性質屬一次性。此外，如標題為「2.出售事項之理由及裨益」一節所述， 貴公司擬將出售事項的全部所得款項淨額用於償還其短期銀行借貸，並將減少 貴集團的利息支出。

謹請股東注意，完成後將確認的實際虧損將參考多項因素釐定，例如 貴集團應佔中電光谷集團的資產淨值及完成後的累計匯兌儲備，而可能與上述金額不同。

(b) 資產淨值

完成後，貴集團將不再擁有中電光谷的任何權益，而中電光谷將不再是貴集團的聯營公司。於2020年6月30日，股東應佔貴集團的資產淨值為2,016.6百萬港元，而貴集團綜合財務狀況表內貴集團於轉讓股份的投資賬面值為2,615.9百萬港元。

如備考財務資料所述，假設出售事項已於2020年6月30日完成，於2020年6月30日，股東應佔資產淨值2,016.6百萬港元將減少836.9百萬港元至1,179.7百萬港元，經計及(i)對價1,785.0百萬港元；(ii)轉讓股份於2020年6月30日的賬面值2,615.9百萬港元；及(iii)出售開支6.0百萬港元。

(c) 資本負債比率

於2020年6月30日，貴集團的資本負債比率為43.5%，計算方法為債務淨額（即銀行及其他借貸減短期存款、受限制現金以及現金及現金等價物（統稱「現金總額」））除以貴集團總權益及債務淨額之總和。如備考財務資料所載，假設完成於2020年6月30日發生，貴集團將收取所得款項淨額1,779.0百萬港元（即對價減出售開支），而現金總額將為2,518.1百萬港元。因此，考慮到貴集團於2020年6月30日的銀行及其他借貸2,309.4百萬港元，貴集團將成為淨現金水平，因此，資本負債比率將不適用。

(d) 流動資金

如備考財務資料所載，假設完成於2020年6月30日發生，貴集團將收取所得款項淨額1,779.0百萬港元，而現金總額將由739.1百萬港元增加至2,518.1百萬港元。此外，貴集團於2020年6月30日的流動負債淨值769.9百萬港元將變為流動資產淨值1,009.1百萬港元。同樣，於2020年6月30日的流動比率將由0.75倍顯著改善至1.33倍。由於上述原因，出售事項將大幅改善貴集團的流動資金狀況。

討論與分析

貴集團主要從事集成電路芯片之設計及銷售。貴公司作為國內智能卡及安全芯片商之翹楚。貴集團的產品主要應用於身份識別、金融支付、政府公共事業及電信領域。貴集團於2016年完成收購中電光谷的33.67%權益，此乃貴集團的主要投資之一。中電光谷集團的主要業務包括：(i)產業園空間租售；(ii)產業園運營服務；及(iii)產業投資。貴集團持有之中電光谷投資於貴集團的財務報表中分類為於聯營公司投資，而中電光谷集團的業績及資產和負債已按權益會計法在貴集團的財務報表中入賬。由於中電光谷集團與貴集團各自的主要業務不同，彼等的協同效應有限，預期出售中電光谷不會對貴集團的主要業務造成重大影響。

近年來，中電光谷集團的財務表現並不理想。雖然營業收入有所增長，但作為中電光谷集團毛利率最高的主要業務分部，產業園空間銷售收入在總收入中的金額和佔比均有所減少。此外，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，中電光谷集團的核心利潤(即已呈報淨利潤減去一次性及／或非經營性的除外項目)將分別為人民幣261百萬元、人民幣310百萬元及人民幣163百萬元，整體呈回落趨勢。同樣，若剔除除外項目，截至2019年及2020年6月30日止六個月，中電光谷集團的已呈報淨利潤將變成核心虧損分別為人民幣26百萬元及人民幣44百萬元。整體而言，中電光谷集團的核心財務表現較已呈報的財務表現差劣。此外，中電光谷集團的財務風險正在增加，現金及流動資產淨值不斷減少，而借款及資本負債比率則不斷上升。

雖然近年來中電光谷集團為貴集團貢獻可觀的溢利，但中電光谷的現金貢獻(即股息)僅能承擔部分相關融資成本。2016年收購轉讓股份的資金主要來源於借款，相關利息付款高於中電光谷的股息。因此，利息付款對貴集團的現金流量帶來龐大的壓力，消耗了近年來經營所得的現金。此舉亦限制了貴集團可用作經營及發展主要業務的現金。董事會擬以出售貴集團所持轉讓股份所得款項償還大部分短期銀行借貸，此舉將大幅減少日後的利息付款，並改善貴集團的資本負債比率及流動負債淨值狀況。出售事項亦將為貴集團提供資金能力以支援其業務發展，並讓貴集團集中資源於其核心業務領域。

對價乃由賣方及買方經公平磋商，並考慮多項因素，包括中電光谷集團之過往業務表現、財務狀況及資產淨值、轉讓股份之現行市價後協定。對價為1,785.0百萬港元，相當於每股轉讓股份0.70港元。自2016年6月完成收購轉讓股份以來，中電光谷的股價整體呈下跌趨勢，自2018年年初以來，股價已持續逾兩年低於轉讓價。轉讓價0.70港元較中電光谷近幾個月的收市價大幅溢價超過40%。

儘管轉讓價相對於每股中電光谷股份的資產淨值有所折讓，但其隱含市賬率倍數為0.71倍，高於分別為0.65倍及0.47倍的可比公司市賬率倍數平均數及中位數。出售事項的8.25倍隱含市盈率倍數略低於可比公司的9.92倍市盈率倍數平均數，惟高於7.06倍的中位數，僅供參考之用。鑒於中電光谷集團的主要業務性質主要以資產為基礎，故市賬率倍數被認為是評估對價的更相關及合適的參數。

預期出售事項對 貴集團的財務影響將會是好壞參半。一方面，由於出售事項的對價將全部以現金支付，預期餘下集團的資本負債比率及營運資金將於完成後有所改善。餘下集團將由債務淨額狀況轉為淨現金水平，並由流動負債淨值轉為流動資產淨值。同樣地，流動比率將顯著改善。另一方面，預期股東應佔盈利及資產淨值均會減少，主要由於出售事項的虧損所致。經考慮出售事項的虧損屬一次性，並不會對 貴集團造成持續影響，以及出售事項的條款及本函件所討論的其他因素，吾等認為股東應佔盈利及資產淨值的預期減少屬可以接受。

意見及推薦

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，儘管出售事項並非於 貴集團之日常及一般業務過程中進行，但符合 貴公司及股東之整體利益，且買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等本身亦推薦獨立股東批准將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

此致

中國電子華大科技有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
鄭逸威
謹啟

2020年9月30日

鄭逸威先生是證券及期貨事務監察委員會註冊持牌人士，並擔任新百利的負責人員，可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，在機構融資行業擁有超過15年經驗。

本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年6月30日止六個月之綜合財務資料

本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年6月30日止六個月之財務資料已分別披露於本公司於2018年4月26日刊發之截至2017年12月31日止年度之年度報告第85頁至175頁，本公司於2019年4月29日刊發之截至2018年12月31日止年度之年度報告第86頁至183頁，本公司於2020年5月15日刊發之截至2019年12月31日止年度之年度報告第58頁至147頁及本公司於2020年9月16日刊發之截至2020年6月30日止六個月之中期報告第4頁至第26頁，該等財務資料均可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cecht.com.cn)查閱。

本公司之截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年之年度報告及截至2020年6月30日止六個月之中期報告於網上之連結分別如下：

2017年：

http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0426/lt201804262087_c.pdf

2018年：

http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/lt20190429620_c.pdf

2019年：

http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0515/2020051500515_c.pdf

2020年：

http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0916/2020091600773_c.pdf

債務**借貸**

於2020年7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，本集團之未償還銀行及其他借貸為2,340.6百萬港元。該等借貸中，為數54.9百萬港元乃以本集團之存款作抵押及2,285.7百萬港元為無抵押。

租賃負債

於2020年7月31日，本集團之租賃負債為65.6百萬港元。

除上文所述者外以及集團內公司間之負債外，於2020年7月31日，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行之借貸資本、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、按揭、押記、債券、租賃負債、租購合約項下之承擔或擔保或其他重大或有負債。

資本負債比率

於2020年6月30日，本集團之資本負債比率(以本集團的債務淨額除以權益總額及債務淨額計算)為43.5%。誠如本通函附錄三所載，假設2020年6月30日為完成日期，餘下集團將處於淨現金狀況，因此資本負債比率並不適用。

營運資金

經考慮預期完成出售事項，餘下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，餘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)。

財務及營運展望

展望未來，受全球新型冠狀病毒疫情影響，下半年國內智能卡芯片市場需求存在不確定性，市場需求可能根據疫情發展繼續向後延緩。但智能卡芯片市場在部分領域將繼續因國產化替代和國密算法的進一步應用，以及5G和物聯網成為新基建的重點發展方向，又將推動提升對信息安全的需求，將為本集團的業務帶來市場契機。本集團將繼續緊密跟蹤國內市場需求、積極挖掘潛在客戶，加強銷售管道建設，繼續拓展安全芯片市場，致力於提供多元化及高品質產品以滿足客戶和市場的需求。

下文載列中電光谷集團之財務資料，當中包括(i)中電光谷集團於2017年、2018年及2019年12月31日之合併財務狀況表，以及中電光谷集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年合併損益表、合併全面收益表、合併股權變動表及合併現金流量表(分別摘錄自中電光谷截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度之年度報告)，以及(ii)中電光谷集團於2020年6月30日之合併財務狀況表，以及中電光谷集團截至2020年6月30日止六個月之合併損益表、合併全面收益表、合併股權變動表及合併現金流量表(摘錄自中電光谷截至2020年6月30日止六個月之中期報告)。誠如中電光谷之獨立核數師於中電光谷各年年度報告所述，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年之合併財務報表真實而中肯地反映了中電光谷集團於2017年、2018年及2019年12月31日之合併財務狀況，及其截至該日止年度各年之合併財務表現及合併現金流量。

合併損益表

	截至12月31日止年度			截至
	2017年 (經審核) 人民幣千元	2018年 (經審核) 人民幣千元	2019年 (經審核) 人民幣千元	6月30日 止六個月 2020年 (未經審核) 人民幣千元
收益	2,692,899	3,001,137	3,376,865	923,241
銷售成本	(1,705,765)	(1,965,066)	(2,301,582)	(681,240)
毛利	987,134	1,036,071	1,075,283	242,001
其他收入及(虧損)/收益－淨額	(22,271)	223,890	275,181	28,723
銷售及分銷開支	(81,311)	(86,107)	(116,908)	(46,802)
行政開支	(258,376)	(295,294)	(335,194)	(140,030)
其他開支	—	—	—	(767)
財務及合約資產之減值虧損淨額	—	(3,480)	(23,903)	(9,179)
投資物業公允價值收益	246,581	57,411	155,677	117,677
經營利潤	871,757	932,491	1,030,136	191,623
財務收入	50,187	67,680	101,538	23,996
財務成本	(117,691)	(177,591)	(262,710)	(87,094)
財務成本淨額	(67,504)	(109,911)	(161,172)	(63,098)
分佔聯營公司利潤	22,436	64,336	45,297	544
分佔合營企業利潤	2,813	16,777	42,474	39,302
除所得稅前利潤	829,502	903,693	956,735	168,371
所得稅開支	(343,815)	(312,777)	(362,552)	(65,417)
年度/期間利潤	485,687	590,916	594,183	102,954
以下應佔年度/期間利潤：				
—中電光谷擁有人	446,260	541,486	569,272	120,104
—非控股權益	39,427	49,430	24,911	(17,150)
年度/期間利潤	485,687	590,916	594,183	102,954

合併全面收益表

	截至12月31日止年度			截至 6月30日
	2017年 (經審核) 人民幣千元	2018年 (經審核) 人民幣千元	2019年 (經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
年度／期間利潤	485,687	590,916	594,183	102,954
其他全面收益：				
其後不再重新分類至損益的項目：				
— 於轉撥至投資物業時重估物業、廠房及 設備，扣除稅項	2,918	14,878	—	—
或會重新分類至損益的項目：				
— 匯兌差額	176,864	(177,136)	5,648	(1,046)
年度／期間其他全面收益，扣除稅項	179,782	(162,258)	5,648	(1,046)
年度／期間全面收益總額	<u>665,469</u>	<u>428,658</u>	<u>599,831</u>	<u>101,908</u>
以下應佔年度／期間全面收益總額：				
中電光谷擁有人	626,042	379,228	574,920	119,058
非控股權益	<u>39,427</u>	<u>49,430</u>	<u>24,911</u>	<u>(17,150)</u>
年度／期間全面收益總額	<u>665,469</u>	<u>428,658</u>	<u>599,831</u>	<u>101,908</u>

合併財務狀況表

	於12月31日		於6月30日	
	2017年 (經審核) 人民幣千元	2018年 (經審核) 人民幣千元	2019年 (經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	354,267	454,026	440,962	441,219
使用權資產	–	–	73,850	69,742
投資物業	2,317,890	2,566,060	3,651,261	4,063,064
土地使用權	3,464	3,394	–	–
無形資產	6,297	6,475	35,834	36,389
於聯營公司之投資	1,267,909	1,517,876	1,554,483	1,554,879
於合營企業之投資	143,431	190,117	182,591	221,893
按公允價值計入損益之財務資產	–	235,127	307,926	307,926
可供出售財務資產	12,000	–	–	–
貿易及其他應收款項	75,833	231,581	82,367	75,666
遞延所得稅資產	37,515	32,714	59,396	76,294
	<u>4,218,606</u>	<u>5,237,370</u>	<u>6,388,670</u>	<u>6,847,072</u>
流動資產				
開發中物業	1,969,272	2,356,821	2,508,986	2,608,505
持有待售竣工物業	2,296,780	2,399,282	3,066,529	3,215,505
存貨及訂約在建工程	308,844	72,832	70,020	74,576
貿易及其他應收款項	1,868,990	1,921,211	1,857,070	1,640,991
即期所得稅資產	11,132	15,406	–	36,567
按公允價值計入損益之財務資產	–	30,500	75,000	134,800
可供出售財務資產	180,000	–	–	–
合約資產	–	785,452	1,605,396	1,584,366
原始期限超過三個月之銀行存款	72,228	15,637	41,226	141,762
受限制現金	308,628	418,883	349,146	336,006
現金及現金等價物	2,133,597	1,927,200	1,653,463	1,613,059
	<u>9,149,471</u>	<u>9,943,224</u>	<u>11,226,836</u>	<u>11,386,137</u>
流動負債				
合約負債	–	366,293	337,243	155,869
貿易及其他應付款項	2,213,237	2,368,346	3,462,790	3,329,772
公司債券	26,368	1,069,185	1,280,239	1,349,643
銀行及其他借款	1,357,880	1,878,085	1,911,461	2,955,724
租賃負債	–	–	69,692	69,073
應付股息	–	–	–	172,500
即期所得稅負債	300,614	352,261	364,928	300,332
遞延收益之流動部份	5,565	4,706	11,944	15,748
	<u>3,903,664</u>	<u>6,038,876</u>	<u>7,438,297</u>	<u>8,348,661</u>
流動資產淨值	<u>5,245,807</u>	<u>3,904,348</u>	<u>3,788,539</u>	<u>3,037,476</u>
資產總值減流動負債	<u>9,464,413</u>	<u>9,141,718</u>	<u>10,177,209</u>	<u>9,884,548</u>

	於12月31日		於6月30日	
	2017年 (經審核) 人民幣千元	2018年 (經審核) 人民幣千元	2019年 (經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
非流動負債				
公司債券	1,372,780	795,739	-	-
銀行及其他借款	911,623	1,048,543	1,538,039	1,205,049
租賃負債	-	-	496,976	497,821
遞延所得稅負債	269,184	327,645	442,412	466,789
遞延收益之非流動部分	50,081	42,355	107,491	141,736
	<u>2,603,668</u>	<u>2,214,282</u>	<u>2,584,918</u>	<u>2,311,395</u>
資產淨值	<u>6,860,745</u>	<u>6,927,436</u>	<u>7,592,291</u>	<u>7,573,153</u>
權益				
股本	634,716	626,839	623,048	623,048
庫存股	(122,469)	(132,417)	(121,056)	(121,056)
儲備	3,390,702	3,051,428	2,897,733	2,896,687
保留盈利	2,100,562	2,556,537	3,208,519	3,156,123
中電光谷擁有人應佔權益總額	<u>6,003,511</u>	<u>6,102,387</u>	<u>6,608,244</u>	<u>6,554,802</u>
非控股權益	857,234	825,049	984,047	1,018,351
權益總額	<u>6,860,745</u>	<u>6,927,436</u>	<u>7,592,291</u>	<u>7,573,153</u>
權益總額及非流動負債	<u>9,464,413</u>	<u>9,141,718</u>	<u>10,177,209</u>	<u>9,884,548</u>

合併股權變動表

	經審核 中電光谷擁有人應佔										非控股		
	物業									合計	權益	權益總額	
	股本	庫存股	股份溢價	匯兌儲備	重估儲備	法定儲備	其他儲備	儲備總額	保留盈利				
人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	
於2017年1月1日之													
結餘	658,680	(110,105)	2,497,414	35,941	31,976	299,616	583,955	3,448,902	1,693,875	5,691,352	391,564	6,082,916	
年度全面收益總額	-	-	-	176,864	2,918	-	-	179,782	446,260	626,042	39,427	665,469	
與擁有人進行交易，													
直接於權益確認													
提取至法定儲備	-	-	-	-	-	39,573	-	39,573	(39,573)	-	-	-	
業務合併產生之													
非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,130	53,130	
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	143,777	143,777	
與非控股權益之交易	-	-	-	-	-	-	18,934	18,934	-	18,934	234,236	253,170	
股息	-	-	(143,122)	-	-	-	-	(143,122)	-	(143,122)	(4,900)	(148,022)	
回購股份	-	(189,695)	-	-	-	-	-	-	-	(189,695)	-	(189,695)	
股份註銷	(23,964)	177,331	(153,367)	-	-	-	-	(153,367)	-	-	-	-	
與擁有人之交易總額，													
直接於權益確認	(23,964)	(12,364)	(296,489)	-	-	39,573	18,934	(237,982)	(39,573)	(313,883)	426,243	112,360	
於2017年12月31日之													
結餘	634,716	(122,469)	2,200,925	212,805	34,894	339,189	602,889	3,390,702	2,100,562	6,003,511	857,234	6,860,745	

	經審核 中電光谷擁有人應佔												
	股本	庫存股	股份溢價	匯兌儲備	物業				儲備總額	保留盈利	合計	非控股	
					重估儲備	法定儲備	其他儲備	權益				權益總額	
人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	
於2018年1月1日													
按原先呈列之結餘	634,716	(122,469)	2,200,925	212,805	34,894	339,189	602,889	3,390,702	2,100,562	6,003,511	857,234	6,860,745	
採用國際財務報告 準則第9號調整， 除稅後	-	-	-	-	-	-	-	-	(47,147)	(47,147)	(2,631)	(49,778)	
採用國際財務報告 準則第15號調整， 除稅後	-	-	-	-	-	-	-	-	7,335	7,335	2,295	9,630	
於2018年1月1日 經重列之權益總額	634,716	(122,469)	2,200,925	212,805	34,894	339,189	602,889	3,390,702	2,060,750	5,963,699	856,898	6,820,597	
年度全面收益總額	-	-	-	(177,136)	14,878	-	-	(162,258)	541,486	379,228	49,430	428,658	
與擁有人進行交易， 直接於權益確認													
提取至法定儲備	-	-	-	-	-	45,699	-	45,699	(45,699)	-	-	-	
業務合併產生之 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,789	40,789	
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68,496	68,496	
非控股股東削減 部分股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,022)	(3,022)	
與非控股權益之交易 股息	-	-	(129,370)	-	-	-	-	(129,370)	-	(129,370)	(7,200)	(136,570)	
回購股份	-	(54,828)	-	-	-	-	-	-	-	(54,828)	-	(54,828)	
股份註銷	(7,877)	44,880	(37,003)	-	-	-	-	(37,003)	-	-	-	-	
出售若干附屬公司	-	-	-	-	-	(432)	(2,836)	(3,268)	-	(3,268)	84	(3,184)	
與擁有人之交易總額， 直接於權益確認	(7,877)	(9,948)	(166,373)	-	-	45,267	(55,910)	(177,016)	(45,699)	(240,540)	(81,279)	(321,819)	
於2018年12月31日之 結餘	626,839	(132,417)	2,034,552	35,669	49,772	384,456	546,979	3,051,428	2,556,537	6,102,387	825,049	6,927,436	

	經審核 中電光谷擁有人應佔												
	股本	庫存股	股份溢價	匯兌儲備	物業				儲備總額	保留盈利	總計	非控股 權益	總權益
					重估儲備	法定儲備	其他儲備						
人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	
於2019年1月1日													
按原先呈列之結餘	626,839	(132,417)	2,034,552	35,669	49,772	384,456	546,979	3,051,428	2,556,537	6,102,387	825,049	6,927,436	
採用國際財務報告 準則第16號調整， 除稅後	-	-	-	-	-	-	-	-	111,686	111,686	21,948	133,634	
於2019年1月1日													
經重列之權益總額	626,839	(132,417)	2,034,552	35,669	49,772	384,456	546,979	3,051,428	2,668,223	6,214,073	846,997	7,061,070	
年度全面收益總額	-	-	-	5,648	-	-	-	5,648	569,272	574,920	24,911	599,831	
與擁有人進行交易， 直接於權益確認													
提取至法定儲備	-	-	-	-	-	28,976	-	28,976	(28,976)	-	-	-	
業務合併產生之非控 股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000	50,000	
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,058	69,058	
與非控股權益之交易	-	-	-	-	-	-	(8,079)	(8,079)	-	(8,079)	(1,721)	(9,800)	
股息	-	-	(166,640)	-	-	-	-	(166,640)	-	(166,640)	(3,290)	(169,930)	
回購股份	-	(4,400)	-	-	-	-	-	-	-	(4,400)	-	(4,400)	
股份註銷	(3,791)	15,761	(11,970)	-	-	-	-	(11,970)	-	-	-	-	
附屬公司清盤	-	-	-	-	-	-	(1,630)	(1,630)	-	(1,630)	(1,908)	(3,538)	
與擁有人進行之交易 總額，直接於權益 確認	(3,791)	11,361	(178,610)	-	-	28,976	(9,709)	(159,343)	(28,976)	(180,749)	112,139	(68,610)	
於2019年12月31日之 結餘	623,048	(121,056)	1,855,942	41,317	49,772	413,432	537,270	2,897,733	3,208,519	6,608,244	984,047	7,592,291	

未經審核
中電光谷擁有人應佔

	股本 人民幣 千元	庫存股 人民幣 千元	股份溢價 人民幣 千元	匯兌儲備 人民幣 千元	物業				儲備總額 人民幣 千元	保留盈利 人民幣 千元	總計 人民幣 千元	非控股 權益 人民幣 千元	總權益 人民幣 千元
					重估儲備 人民幣 千元	法定儲備 人民幣 千元	其他儲備 人民幣 千元						
於2020年1月1日 之結餘	623,048	(121,056)	1,855,942	41,317	49,772	413,432	537,270	2,897,733	3,208,519	6,608,244	984,047	7,592,291	
期間全面收益總額	-	-	-	(1,046)	-	-	-	(1,046)	120,104	119,058	(17,150)	101,908	
與非控股權益進行 之交易													
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,054	55,054	
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(172,500)	(172,500)	(3,600)	(176,100)	
與擁有人進行之交易 總額，直接於權益 確認	-	-	-	-	-	-	-	-	(172,500)	(172,500)	51,454	(121,046)	
於2020年6月30日之 結餘	<u>623,048</u>	<u>(121,056)</u>	<u>1,855,942</u>	<u>40,271</u>	<u>49,772</u>	<u>413,432</u>	<u>537,270</u>	<u>2,896,687</u>	<u>3,156,123</u>	<u>6,554,802</u>	<u>1,018,351</u>	<u>7,573,153</u>	

合併現金流量表

	截至12月31日止年度			截至
	2017年 (經審核) 人民幣千元	2018年 (經審核) 人民幣千元	2019年 (經審核) 人民幣千元	6月30日 止六個月 2020年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動所得現金流量				
經營所得／(所用)現金(附註(a))	558,249	(155,570)	662,801	(363,175)
已繳所得稅	(280,136)	(198,568)	(273,099)	(156,695)
經營活動所得／(所用)現金流量	278,113	(354,138)	389,702	(519,870)
投資活動所得現金流量				
收購附屬公司，扣除所(支付)／收取現金	(34,632)	34,066	22,324	—
出售附屬公司所得款項，扣除所收取現金	84,793	7,466	81,654	—
已收利息	51,332	74,103	101,538	23,313
出售投資物業所得款項	81,767	103,420	157,168	—
出售物業、廠房及設備所得款項	19,753	811	7,492	3,953
出售按公允價值計入損益之財務資產所得款項	6,000	695,420	97,501	481,550
購買按公允價值計入損益之財務資產	(182,000)	(545,921)	(132,643)	(541,350)
於聯營公司之投資	(279,083)	(289,744)	(99,545)	—
於合營企業之投資	(103,888)	(364,018)	—	—
已收股息	—	44,903	20,000	—
出售聯營公司所得款項	—	—	45,460	44,000
聯營公司註銷所得款項	—	—	—	260
出售合營企業所得款項	40,000	—	—	—
出售若干股權預付所得款項	—	7,200	—	—
合營企業削減股本所得款項	—	29,346	—	—
撤銷收購若干股權的預付款項	70,000	—	—	—
收回收購若干物業的預付款項	44,000	—	—	—
購買物業、廠房及設備	(16,202)	(69,719)	(76,976)	(48,293)
購買投資物業	(20,028)	(95,869)	(275,957)	—
出售收購若干股權預付款項的所得款項	—	81,628	—	—
收購若干股權的預付款項	—	(600)	—	—
收購若干物業的預付款項	(58,300)	(67,895)	—	—
購買無形資產	(802)	(1,323)	(31,285)	(2,611)
用於建設投資物業所得款項	—	—	—	(56,832)
原到期日超過三個月的銀行存款(增加)／減少	(72,228)	56,591	(25,589)	—
借予關聯方及第三方的貸款	(493,159)	(1,048,557)	(160,422)	(263,429)
關聯方及第三方償還的貸款	289,800	645,823	306,731	345,392
受限制現金(增加)／減少	(5,010)	5,010	—	—
投資活動(所用)／所得現金流量	(577,887)	(697,859)	37,451	(14,047)

	截至12月31日止年度			截至 6月30日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(經審核) 人民幣千元	(經審核) 人民幣千元	(經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
融資活動所得現金流量				
銀行及其他借款所得款項	1,959,683	2,554,380	2,562,700	1,772,400
發行公司債券所得款項	792,445	440,000	450,000	500,000
受限制現金(增加)/減少	(87,009)	33,553	(85,689)	(30,551)
償還公司債券	-	-	(1,100,000)	(450,000)
償還銀行及其他借款	(2,191,736)	(1,907,940)	(2,045,021)	(1,065,810)
原到期日超過三個月的銀行存款增加	-	-	-	(100,536)
應付關聯方及第三方貸款所得款項	513,669	365,295	-	-
償還應付關聯方及第三方貸款	(206,000)	(80,501)	-	(40,000)
回購股份之付款	(189,695)	(54,828)	(4,400)	-
已付利息	(187,631)	(218,424)	(335,101)	(108,454)
支付予中電光谷擁有人的股息	(143,122)	(129,370)	(166,640)	-
支付予非控股權益的股息	(4,900)	(7,200)	(3,290)	-
非控股權益注資	145,217	68,496	69,058	55,054
就進一步收購非控制性權益所持附屬公司 的股權支付之代價	(98,270)	(233,500)	(9,800)	-
並無失去控制權之附屬公司部分出售所得 款項	350,000	-	-	-
非控股權益削減部分股本	-	(3,022)	-	-
租金的本金成分	-	-	(39,396)	(37,305)
融資活動所得/(所用)現金流量	<u>652,651</u>	<u>826,939</u>	<u>(707,579)</u>	<u>494,798</u>
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	<u>352,877</u>	<u>(225,058)</u>	<u>(280,426)</u>	<u>(39,119)</u>
於年初/期初之現金及現金等價物	1,812,583	2,133,597	1,927,200	1,653,463
外匯匯率變動之影響	(31,863)	18,661	6,689	(1,285)
於年末/期末之現金及現金等價物	<u>2,133,597</u>	<u>1,927,200</u>	<u>1,653,463</u>	<u>1,613,059</u>

附註(a)：

經營所得／(所用)現金

	截至12月31日止年度		
	2017年 (經審核) 人民幣千元	2018年 (經審核) 人民幣千元	2019年 (經審核) 人民幣千元
除所得稅前利潤	829,502	903,693	956,735
就以下各項作出的調整：			
折舊	34,332	67,520	112,208
攤銷	895	1,215	1,953
出售投資物業之收益	(22,761)	(46,745)	(112,493)
視作部分出售收益	(29,474)	(29,950)	(28,222)
出售物業、廠房及設備之收益	(7,253)	(458)	(181)
財務收入	(50,187)	(67,680)	(101,538)
財務成本	119,610	177,669	263,209
出售附屬公司虧損／(收益)	8,118	12,658	(25,693)
出售合營企業的虧損	91,423	—	—
投資物業公允價值收益	(246,581)	(57,411)	(155,677)
按公允價值計入損益之財務資產 公允價值收益	—	—	(82,157)
轉撥至一間聯營公司按公允價值 計入損益之財務資產收益	—	(129,063)	—
出售聯營公司的虧損	—	—	27,597
財務及合約資產之減值虧損淨額	—	3,480	23,903
分佔聯營公司利潤	(22,436)	(64,336)	(45,297)
分佔合營企業利潤	(2,813)	(16,777)	(42,474)
營運資金變動(不包括附屬公司之 收購及匯兌差額的影響)：			
受限制現金(增加)／減少	(7,705)	(148,818)	155,426
開發中物業、持有待售已 竣工物業及存貨及訂約 在建工程增加	(184,079)	(312,668)	(920,467)
合約資產及貿易及其他應 收款項增加	(59,191)	(845,186)	(499,769)
合約負債、遞延收入及貿易及 其他應付款項增加	106,849	397,287	1,135,738
經營所得／(所用)現金	558,249	(155,570)	662,801

餘下集團之未經審核備考財務資料

緒言

以下為餘下集團的說明性未經審核備考財務資料（「餘下集團之未經審核備考財務資料」），乃由董事會根據上市規則第4.29條及下文相關附註所載基準編製，旨在說明：

- (a) 餘下集團於2020年6月30日之財務狀況，猶如完成已於2020年6月30日發生；及
- (b) 餘下集團截至2019年12月31日止年度之財務表現及現金流量，猶如完成已於2019年1月1日發生。

編製餘下集團之未經審核備考財務資料僅供說明之用，且基於其假設性質，或許未能真實反映餘下集團於2020年6月30日或任何未來日期之財務狀況（假設完成已於2020年6月30日發生）或餘下集團截至2019年12月31日止年度或任何未來期間之財務表現及現金流量（假設完成已於2019年1月1日發生）。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於2020年6月30日之未經審核綜合財務狀況表（摘錄自本公司2020年中期報告），經作出相關附註所述與出售事項相關之備考調整（猶如完成已於2020年6月30日發生）後編製。

餘下集團截至2019年12月31日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至2019年12月31日止年度之經審核綜合財務報表（摘錄自本公司2019年年度報告），經作出相關附註所述與出售事項相關之備考調整（猶如完成已於2019年1月1日發生）後編製。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於2020年 6月30日之 未經審核 綜合財務 狀況表 千港元 (附註1(a))	備考調整 千港元 (附註2)	餘下集團 於2020年 6月30日之 未經審核備考 綜合財務 狀況表 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	54,327	—	54,327
使用權資產	68,536	—	68,536
投資物業	47,546	—	47,546
無形資產	13,796	—	13,796
於聯營公司投資	2,630,019	(2,615,885)	14,134
貿易及其他應收款項	1,499	—	1,499
遞延稅項資產	44,331	—	44,331
	<u>2,860,054</u>	<u>(2,615,885)</u>	<u>244,169</u>
流動資產			
存貨	463,949	—	463,949
貿易及其他應收款項	1,075,254	—	1,075,254
按公允值計入損益金融資產	14,100	—	14,100
短期存款	251,795	—	251,795
受限制現金	54,740	—	54,740
現金及現金等價物	432,635	1,779,000	2,211,635
	<u>2,292,473</u>	<u>1,779,000</u>	<u>4,071,473</u>
資產總額	<u><u>5,152,527</u></u>	<u><u>(836,885)</u></u>	<u><u>4,315,642</u></u>

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	本集團 於2020年 6月30日之 未經審核 綜合財務 狀況表 千港元 (附註1(a))	備考調整 千港元 (附註2)	餘下集團 於2020年 6月30日之 未經審核備考 綜合財務 狀況表 千港元
權益及負債			
本公司權益持有者應佔權益			
股本及溢價	825,454	–	825,454
儲備	(791,830)	(21,795)	(813,625)
保留溢利	1,982,991	(815,090)	1,167,901
	2,016,615	(836,885)	1,179,730
非控股權益	21,575	–	21,575
權益總額	2,038,190	(836,885)	1,201,305
負債			
非流動負債			
租賃負債	40,971	–	40,971
遞延稅項負債	11,009	–	11,009
	51,980	–	51,980
流動負債			
遞延政府補助	53,227	–	53,227
合約負債	6,872	–	6,872
貿易及其他應付款項	654,341	–	654,341
銀行及其他借貸	2,309,402	–	2,309,402
租賃負債	26,332	–	26,332
應付所得稅款項	12,183	–	12,183
	3,062,357	–	3,062,357
負債總額	3,114,337	–	3,114,337
權益及負債總額	5,152,527	(836,885)	4,315,642

餘下集團之未經審核備考綜合損益表

	本集團 截至2019年 12月31日 止年度之 經審核綜合 損益表 千港元 (附註1(b))	備考調整		餘下集團 截至2019年 12月31日 止年度之 未經審核 備考綜合 損益表 千港元
		千港元 (附註3)	千港元 (附註3)	
收入	1,695,486	—	—	1,695,486
銷售成本	(1,158,987)	—	—	(1,158,987)
毛利	536,499	—	—	536,499
其他收入／(其他虧損)－淨額	34,910	—	(908,590)	(873,680)
銷售及市場推廣成本	(83,154)	—	—	(83,154)
行政開支	(345,756)	—	—	(345,756)
貿易及其他應收款項 減值虧損	(7,402)	—	—	(7,402)
經營溢利／(虧損)	135,097	—	(908,590)	(773,493)
融資收入	2,074	—	—	2,074
融資成本	(103,381)	—	—	(103,381)
融資成本－淨額	(101,307)	—	—	(101,307)
應佔聯營公司業績	121,000	(120,191)	—	809
除稅前溢利／(虧損)	154,790	(120,191)	(908,590)	(873,991)
稅項	2,796	—	—	2,796
本年度溢利／(虧損)	<u>157,586</u>	<u>(120,191)</u>	<u>(908,590)</u>	<u>(871,195)</u>
本年度溢利／(虧損)歸屬於：				
本公司權益持有者	155,159	(120,191)	(908,590)	(873,622)
非控股權益	<u>2,427</u>	—	—	<u>2,427</u>
	<u>157,586</u>	<u>(120,191)</u>	<u>(908,590)</u>	<u>(871,195)</u>

餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表

	本集團			餘下集團
	截至2019年 12月31日 止年度之 經審核綜合 全面收益表 千港元 (附註1(b))	備考調整		截至2019年 12月31日 止年度之 未經審核 備考綜合 全面收益表 千港元
		千港元 (附註3)	千港元 (附註3)	
本年度溢利／(虧損)	157,586	(120,191)	(908,590)	(871,195)
本年度扣除稅項後的其他全面收益：				
期後可能重分類至溢利或虧損的項目：				
換算財務報表的匯兌差額	(44,670)	(2,153)	—	(46,823)
本年度全面收益總額	<u>112,916</u>	<u>(122,344)</u>	<u>(908,590)</u>	<u>(918,018)</u>
本年度全面收益總額歸屬於：				
本公司權益持有者	111,649	(122,344)	(908,590)	(919,285)
非控股權益	<u>1,267</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,267</u>
	<u>112,916</u>	<u>(122,344)</u>	<u>(908,590)</u>	<u>(918,018)</u>

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至2019年 12月31日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註1(b))	備考調整		餘下集團 截至2019年 12月31日 止年度之 未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
		千港元 (附註3,4)	千港元 (附註3)	千港元
經營活動之現金流量				
除稅前溢利／(虧損)	154,790	(120,191)	(908,590)	(873,991)
調整：				
物業、廠房及設備折舊	36,620	—	—	36,620
使用權資產折舊	21,670	—	—	21,670
無形資產攤銷	7,589	—	—	7,589
利息收入	(11,893)	—	—	(11,893)
利息支出	103,381	—	—	103,381
處置物業、廠房及設備收益	(9,175)	—	—	(9,175)
出售一間聯營公司虧損	—	—	908,590	908,590
應佔聯營公司業績	(121,000)	120,191	—	(809)
貿易及其他應收款項減值虧損	7,402	—	—	7,402
存貨之撥備	28,586	—	—	28,586
投資物業公允值變動	(522)	—	—	(522)
按公允值計入損益金融資產 公允值收益	(957)	—	—	(957)
出售按公允值計入損益 金融資產收益	(1,722)	—	—	(1,722)
營運資金變動前之經營現金流量	214,769	—	—	214,769
存貨	114,480	—	—	114,480
貿易及其他應收款項	(7,010)	—	—	(7,010)
遞延政府補助	(416)	—	—	(416)
合約負債變動	(7,014)	—	—	(7,014)
貿易及其他應付款項	(93,016)	—	—	(93,016)
經營產生之現金流量	221,793	—	—	221,793
支付利息	(101,326)	—	—	(101,326)
支付所得稅	(14,617)	—	—	(14,617)
經營活動產生之現金流量淨額	105,850	—	—	105,850

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	本集團 截至2019年 12月31日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註1(b))	備考調整		餘下集團 截至2019年 12月31日 止年度之 未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
		千港元 (附註3,4)	千港元 (附註3)	
投資活動之現金流量				
收取利息	10,151	-	-	10,151
購買物業、廠房及設備、 和無形資產	(18,407)	-	-	(18,407)
支付按公允值計入損益 金融資產款項	(62,500)	-	-	(62,500)
出售按公允值計入損益 金融資產所得款項	92,632	-	-	92,632
短期存款之增加	(359,691)	-	-	(359,691)
處置物業、廠房及 設備所得款項	276,031	-	-	276,031
處置土地使用權所得款項	11,253	-	-	11,253
出售一間聯營公司所得款項淨額	-	-	1,779,000	1,779,000
收取股息	63,760	(63,750)	-	10
投資活動產生之現金流量淨額	13,229	(63,750)	1,779,000	1,728,479
融資活動之現金流量				
銀行及其他借貸所得款項	2,380,682	-	-	2,380,682
償還銀行及其他借貸	(2,438,795)	-	-	(2,438,795)
支付股息	(40,597)	-	-	(40,597)
租賃付款本金部份	(20,364)	-	-	(20,364)
融資活動所用之現金流量淨額	(119,074)	-	-	(119,074)
現金及現金等價物增加淨額	5	(63,750)	1,779,000	1,715,255
匯率變動之影響	(25,311)	-	-	(25,311)
年初之現金及現金等價物	375,525	-	-	375,525
年終之現金及現金等價物	350,219	(63,750)	1,779,000	2,065,469

餘下集團之未經審核備考財務資料附註

1. (a) 該等金額乃摘錄自本公司2020年中期報告所載本集團於2020年6月30日之未經審核綜合財務狀況表。
- (b) 該等金額乃摘錄自本公司2019年年度報告所載本集團截至2019年12月31日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表。
2. 假設完成已於2020年6月30日發生，並就餘下集團之未經審核備考財務資料而言，餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表已作出以下備考調整：

	附註	千港元
對價	(i)	1,785,000
於2020年6月30日於中電光谷之投資賬面值	(ii)	(2,615,885)
於2020年6月30日轉出之累計匯兌儲備	(ii)	<u>9,634</u>
		(821,251)
減：出售事項產生之估計交易成本	(iii)	<u>(6,000)</u>
出售事項之估計虧損		<u><u>(827,251)</u></u>

附註：

- (i) 根據買賣協議，出售事項之對價為1,785,000,000港元，並將由買方於完成時結算。
- (ii) 該金額指本集團於2020年6月30日於中電光谷的投資賬面值2,615,885,000港元。於2020年6月30日，本集團於中電光谷的投資的累計匯兌儲備9,634,000港元已於完成時重新分類至損益。
- (iii) 出售事項直接產生的估計交易成本6,000,000港元將由本集團承擔，並假定將以現金結算。出售事項的所得款項淨額為1,779,000,000港元。
- (iv) 本集團於2020年6月30日儲備的備考調整為21,795,000港元，包括於2020年6月30日轉出之累計匯兌儲備9,634,000港元（如上文所示），以及於完成時將本集團應佔中電光谷的物業、廠房及設備的累計稅後重估由物業重估儲備重新分類至保留溢利的12,161,000港元。
- (v) 本集團於2020年6月30日保留溢利的備考調整為815,090,000港元，包括出售事項的估計虧損827,251,000港元，以及於完成時將本集團應佔中電光谷的物業、廠房及設備的累計稅後重估由物業重估儲備重新分類至保留溢利的12,161,000港元。

3. 假設完成已於2019年1月1日發生，並就餘下集團之未經審核備考財務資料而言，餘下集團之未經審核備考綜合損益表、餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表及餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表已作出備考調整如下：

- (a) 備考調整指撇除應佔中電光谷業績120,191,000港元及應佔換算中電光谷集團財務報表的匯兌差額2,153,000港元。
- (b) 備考調整指假設完成已於2019年1月1日發生，出售事項估計虧損的計算方法如下：

	附註	千港元
對價	(i)	1,785,000
於2019年1月1日於中電光谷之投資賬面值	(ii)	(2,695,459)
於2019年1月1日轉出之累計匯兌儲備	(ii)	<u>7,869</u>
		(902,590)
減：出售事項產生之估計交易成本	(iii)	<u>(6,000)</u>
出售事項之估計虧損		<u><u>(908,590)</u></u>

附註：

- (i) 根據買賣協議，出售事項之對價為1,785,000,000港元，並將由買方於完成時結算。
- (ii) 該金額指本集團於2019年1月1日於中電光谷的投資賬面值2,695,459,000港元。於2019年1月1日，本集團於中電光谷的投資的累計匯兌儲備7,869,000港元已於完成時重新分類至損益。
- (iii) 出售事項直接產生的估計交易成本6,000,000港元將由本集團承擔，並假設將以現金結算。出售事項的所得款項淨額為1,779,000,000港元。
4. 備考調整指撇除截至2019年12月31日止年度內從中電光谷收取的股息63,750,000港元（假設完成已於2019年1月1日發生）。

5. 除上述者外，餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表並無作出備考調整，以反映本集團於2020年6月30日後進行的任何貿易業績或其他交易。同樣地，餘下集團之未經審核備考綜合損益表、餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表及餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表亦無作出其他備考調整，以反映本集團於2019年1月1日後進行的任何貿易業績或其他交易。

由於本集團於完成時於中電光谷之投資賬面值及轉出之累計匯兌儲備可能與餘下集團之未經審核備考財務資料所披露的金額不同，故出售事項的實際虧損可能與本報告所呈列的金額不同。

餘下集團之未經審核備考財務資料報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)就餘下集團之未經審核備考財務資料而發出的報告全文，以供收錄於本通函內。



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鑒證報告

致中國電子華大科技有限公司列位董事

本所已對除中電光谷聯合控股有限公司及其附屬公司(「出售集團」)以外的中國電子華大科技有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由貴公司董事(「貴公司董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括貴公司就擬出售出售集團(「該項交易」)而於刊發日期為2020年9月30日的通函(「通函」)中第III-1至III-10頁內所載有關於2020年6月30日的未經審核備考合併財務狀況報表、截至2019年12月31日止年度的未經審核備考合併損益表、截至2019年12月31日止年度的未經審核備考合併全面收益表以及截至2019年12月31日止年度的未經審核備考合併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通函第III-1至III-10頁。

未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，以說明該項交易對貴集團於2020年6月30日的財務狀況以及貴集團的截至2019年12月31日止年度的財務表現和現金流量可能造成的影響，猶如該項交易分別於2020年6月30日及2019年1月1日已經發生。在此過程中，貴公司董事從貴集團截至2020年6月30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，並就上述財務報表刊發審閱報告；及貴集團董事從貴集團截至2019年12月31日止年度的財務報表中摘錄有關貴集團財務表現和現金流量的資料，並已就上述財務報表刊發審核報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事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條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性和質量控制

我們遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

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，我們不對該項交易於2020年6月30日及2019年1月1日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，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了已對未經調整財務資料作出適當調整。

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、與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。

本業務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，我們所獲得的證據充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

本所認為：

- (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) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年9月30日

於出售事項前，本集團的主要業務是集成電路芯片之設計及銷售。待完成後，中電光谷將不再為本集團之聯營公司。餘下集團的主要業務不會因完成而出現變動。

就本通函而言及作為說明而已，以下餘下集團之管理層討論及分析不包括中電光谷集團。餘下集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年6月30日止六個月之管理層討論及分析載列下文。

業務回顧

截至2017年12月31日止年度

業績概述

餘下集團於年內之持續經營之業務涵蓋集成電路芯片之設計及銷售。於2016年6月，餘下集團終止經營其電子信息技術產業園之發展及管理之業務。以下分析僅報告餘下集團之持續經營之業務。

餘下集團截至2017年12月31日止年度之收入為1,453.0百萬港元，較去年同期上升6.9%。

集成電路設計業務

餘下集團集成電路設計業務涵蓋智能卡及安全芯片之設計及應用系統開發。目前，餘下集團之產品主要覆蓋身份識別、金融支付、政府公共事業、電信與移動支付等應用領域。截至2017年12月31日止年度，餘下集團新增授權專利78項、新登記9項電腦軟件著作及新註冊9項集成電路版圖設計。

於2017年，全球智能卡市場進入平穩發展階段，國內的智能卡芯片市場處於高度競爭狀態。隨著加載國密算法金融卡的發卡政策推動，國產金融支付芯片市場需求持續增長，加之餘下集團已成功參與國內各大銀行的銀行卡項目，市場佔有率及銷售量較去年同期大幅增長。同時，由於需求的增加，使身份識別芯片銷售量較去年同期有所增長。另一方面，由於晶圓廠商產能持續緊張，餘下集團電信與移動支付芯片供貨緊缺，使餘下集團電信與移動支付芯片在海外市場需求量增加的情況下，銷售量較去年同期略有下降。隨著近年國內社會保障卡已發卡覆蓋率的加大，新增發卡需求減少，國內社會保障卡銷售量較去年同期略有下降。於截至2017年12月31日止年度，餘下集團總銷售量較去年同期輕微增長1.7%。由於截至2017年12月31日止年度銷售量錄得增長的各類智能卡芯片主要為單價較高的產品，因此抵銷了因市場價格競爭進一步加劇導致智能卡芯片的售價較去年同期普遍下跌對年內收入的影響。餘下集團截至2017年12月31日止年度之收入為1,453.0百萬港元，較去年同期上升6.9%。

隨著金融支付芯片及電信與移動支付芯片市場競爭之激烈化，該等產品售價較2016年普遍下跌。另外，受原材料成本上漲及晶圓廠商產能緊張之影響，智能卡芯片生產成本居高不下。以上因素導致2017年餘下集團整體毛利率下降至34.4% (2016年：37.2%)。

截至2017年12月31日止年度之銷售及市場推廣成本為97.6百萬港元 (2016年：101.5百萬港元)。銷售及市場推廣成本佔收入之百分比由去年同期之7.5%下降至6.7%。下降的主要原因是由於餘下集團於2017年繼續落實人員結構調整及出售其導航芯片業務，營銷人員減少，同時年內實施了嚴格的成本控制措施。

截至2017年12月31日止年度之行政開支為352.1百萬港元，較去年同期下降14.5%，主要是由於年內研究及開發成本之下降導致。餘下集團於2017年繼續落實研究及開發資源的整合與統一籌劃，出售其導航芯片業務，並實施了嚴格的成本控制措施，使研究及開發成本佔收入的比例下降。

截至2017年12月31日止年度之研究及開發成本為224.9百萬港元(2016年：276.8百萬港元)，佔截至2017年12月31日止年度收入之15.5%(2016年：20.4%)。年內研究及開發主要側重於原有工藝的持續磨合、產品功能及性能的持續提升，新工藝的預研，產品安全技術的提高，應用於物聯網領域的安全芯片研究以及應用系統和解決方案的開發。

其他收入及收益

截至2017年12月31日止年度，餘下集團出售其導航芯片業務並確認一項除稅前收益102.5百萬港元。

截至2017年12月31日止年度發生研究及開發成本獲得之政府補助減少，年內已確認為收入之政府補助下降78.2%至20.7百萬港元。

截至2018年12月31日止年度

業績概述

餘下集團截至2018年12月31日止年度之收入為1,687.0百萬港元，較去年同期上升16.1%。

集成電路設計業務

餘下集團之集成電路設計業務涵蓋智能卡及安全芯片之設計及應用系統開發。目前，餘下集團之產品主要覆蓋身份識別、金融支付、政府公共事業、電信與移動支付等應用領域。截至2018年12月31日止年度，餘下集團新增授權專利63項、新登記4項軟件著作及新註冊6項集成電路佈圖設計。

2018年中國經濟增長有所放緩，惟國內集成電路市場仍蓬勃發展且需求殷切，但行業競爭日趨劇烈，產品銷售價格持續下跌。其中，隨著國產芯片技術成熟及加載國密算法金融卡的發卡政策推動，國產金融支付芯片市場需求增長迅速，但亦導致競爭加劇，產品銷售價格下跌。2018年餘下集團已成功參與國內各大銀行的銀行卡項目，餘下集團的金融支付芯片銷售量較去年同期大幅增長。同時，隨著第二代社會保障卡換發的推進，第二代社會保障卡發卡增速，加之第三代社會保障卡第一批試點城市的發卡已於2018年開始供貨，社會保障卡芯片銷售量較去年同期亦有所增長。身份識別及電信與移動支付智能卡芯片的銷售量與去年同期分別相若及輕微下降，而邏輯卡芯片因業務規劃變化，導致銷售量較去年同期大幅下降。截至2018年12月31日止年度，餘下集團總銷售量較去年同期下降了1.8%。由於截至2018年12月31日止年度銷售量錄得增長的各類智能卡芯片主要為單價高於加權平均售價的金融支付和社會保障產品，餘下集團截至2018年12月31日止年度的收入為1,687.0百萬港元，較去年同期上升16.1%。

由於餘下集團通過成功開展不同原材料的研究、使用和推廣，既緩解了原材料緊缺問題，也在一定程度上實現了成本的降控，並減輕了金融支付芯片及電信與移動支付芯片市場競爭的激烈化導致該等芯片的售價較去年同期下跌對年內整體毛利率的負面影響。截至2018年12月31日止年度的整體毛利率為31.5%，由去年同期的34.4%減少2.9個百分點。

截至2018年12月31日止年度的銷售及市場推廣成本為90.3百萬港元（2017年：97.6百萬港元）。銷售及市場推廣成本佔收入的百分比由去年同期的6.7%下降至5.4%。下降的主要原因是年內餘下集團繼續實施了嚴格的成本控制措施。

截至2018年12月31日止年度的行政開支為343.6百萬港元，較去年同期上升3.2%。行政開支佔收入的百分比由去年同期的22.9%下降至20.4%。年內餘下集團繼續實施嚴格的成本控制措施。

截至2018年12月31日止年度之研究及開發成本為211.8百萬港元(2017年：224.9百萬港元)。研究及開發成本佔收入的百分比為12.6%(2017年：15.5%)。年內餘下集團繼續實施研究及開發資源的整合與統一籌劃，並實施了嚴格的成本控制措施。年內研究及開發主要側重於產品功能及性能的持續提升、新工藝的預研、產品安全技術的提高、應用於物聯網領域的安全芯片研究以及應用系統和解決方案的開發。

其他收入

截至2018年12月31日止年度發生研究及開發成本獲得之政府補助減少，年內已確認為收入之政府補助下降30.0%至14.5百萬港元。

截至2019年12月31日止年度

業績概述

餘下集團截至2019年12月31日止年度之收入為1,695.5百萬港元，與去年相若。

集成電路設計業務

餘下集團之集成電路設計業務涵蓋智能卡及安全芯片之設計及應用系統開發。目前，餘下集團之產品主要覆蓋身份識別、金融支付、政府公共事業及電信應用領域。截至2019年12月31日止年度，餘下集團新增授權專利31項、新登記1項軟件著作及新註冊5項集成電路佈圖設計。

2019年國際形勢複雜多變，全球集成電路市場增長放緩。同時，國產智能卡芯片市場因國產化替代和國密算法的進一步應用，需求平穩增長。其中，隨著國產芯片技術的成熟及加載國密算法金融卡的發卡政策推動，國產金融卡芯片市場需求增長迅速，但亦因競爭加劇，導致產品銷售價格持續下跌。2019年餘下集團已成功參與各大國內銀行的銀行卡項目，金融卡芯片銷售量較去年有顯著增長。電信卡芯片市場需求保持穩定，但競爭非常激烈，年內電信卡芯片銷售量較去年有所增長。2019年社會保障卡市場需求平穩，年內社會保障卡芯片銷售量較去年略有增長。年內身份識別產品銷售量與去年相若，而若干其他智能卡芯片因業務規劃變化，導致銷售量較去年有顯著下降。截至2019年12月31日止年度，餘下集團總銷售量較去年增長了10.0%。由於年內銷售量取得增長的主要為單價低於加權平均售價的電信卡芯片，加上受市場價格競爭進一步加劇導致智能卡芯片的售價較去年普遍下跌對年內收入的影響，餘下集團截至2019年12月31日止年度的收入為1,695.5百萬港元，與去年相若。

由於餘下集團成功開展不同原材料的研究和推廣使用，既緩解了原材料緊缺問題，也在一定程度上實現了成本的降控，並抵銷了因市場競爭的激烈化導致智能卡芯片的售價較去年下跌對年內整體毛利率所造成的負面影響。截至2019年12月31日止年度的整體毛利率為31.6%，與去年相若。

截至2019年12月31日止年度的銷售及市場推廣成本為83.2百萬港元（2018年：90.3百萬港元）。銷售及市場推廣成本佔收入的百分比由去年的5.4%下降至4.9%。下降的主要原因是年內餘下集團繼續實施嚴格的成本控制措施。

截至2019年12月31日止年度的行政開支為345.8百萬港元（2018年：343.6百萬港元）。行政開支佔收入的百分比為20.4%，與去年相若。年內餘下集團繼續實施嚴格的成本控制措施。

截至2019年12月31日止年度之研究及開發成本為221.7百萬港元（2018年：211.8百萬港元）。研究及開發成本佔收入的百分比為13.1%（2018年：12.6%）。年內餘下集團的研究及開發主要側重於安全芯片產品的研究及開發和智能卡產品功能及性能的持續提升、新工藝的預研、產品安全認證等級的提升、產品安全技術的提高、應用於物聯網領域的安全芯片研究以及應用系統和解決方案的開發等。

其他收入

截至2019年12月31日止年度發生研究及開發成本獲得之政府補助減少，年內已確認為收入之政府補助下降29.9%至10.2百萬港元。

截至2019年12月31日止年度，在終止購買位於中國的中國電子網絡安全和信息化產業基地C棟樓協議後，餘下集團確認處置一棟位於中國的樓宇收益9.1百萬港元。

稅項

截至2019年12月31日止年度所得稅抵免為2.8百萬港元（2018年：所得稅開支為27.7百萬港元）。本年度所得稅抵免主要是由於本年度稅項及遞延稅項下之一間中國境內附屬公司之已分配溢利及未分配溢利之預扣所得稅較去年減少15.0百萬港元及於2018年就以前年度稅項虧損除列遞延稅項資產11.2百萬港元所致。

截至2020年6月30日止六個月

業績概述

餘下集團截至2020年6月30日止六個月之收入為716.4百萬港元，較去年同期下降21.1%。

集成電路設計業務

餘下集團之集成電路設計業務涵蓋智能卡及安全芯片之設計及應用系統開發。目前，餘下集團之產品主要覆蓋身份識別、金融支付、政府公共事業及電信應用領域。截至2020年6月30日止六個月，餘下集團新增授權專利7項及新註冊2項集成電路佈圖設計。

2020年上半年，隨著國產金融卡芯片越來越被各家銀行認可，國產金融卡芯片的市場需求持續增長，金融卡芯片銷售量較去年同期有所增長。因2019年末需求增長，2020年初電信卡芯片銷售情況較好，導致2020年上半年電信卡芯片整體的銷售量較去年同期略有增長。期內身份識別產品銷售量與去年同期基本持平。受新型冠狀病毒疫情影響，2020年上半年因醫療機構限流及各行業疫情期間復工復產限制，導致社會保障卡市場需求出現遲滯，社會保障卡芯片銷售量較去年同期大幅下降。截至2020年6月30日止六個月，餘下集團的總銷售量較去年同期增長了2.0%。

由於2020年上半年銷售量下降的各類智能卡芯片主要為單價較高的產品，加之市場價格競爭進一步加劇導致智能卡芯片的售價較去年同期普遍下跌對期內收入造成影響，餘下集團截至2020年6月30日止六個月的收入為 716.4百萬港元，較去年同期下降21.1%。

2020年上半年餘下集團一方面通過調整其智能卡芯片業務之產品結構，並專注於具有較佳毛利率之產品，另一方面亦加強成本控制及致力擴大其產品之市場佔有率，抵銷了因智能卡芯片產品之售價下跌對期內毛利率之影響，截至2020年6月30日止六個月的整體毛利率上升2.4個百分點至35.4%。

截至2020年6月30日止六個月的銷售及市場推廣成本為38.1百萬港元（2019年：43.5百萬港元）。銷售及市場推廣成本佔收入的百分比由去年同期的4.8%上升至5.3%。上升的主要原因是餘下集團期內持續實施嚴格成本控制措施所取得的進展，被新型冠狀病毒疫情造成收入的流失所抵銷。

截至2020年6月30日止六個月的行政開支為136.6百萬港元，較去年同期下降17.4%。行政開支佔收入的百分比為19.1%（2019年：18.2%）。上升的主要原因是餘下集團期內持續實施嚴格成本控制措施所取得的進展，被新型冠狀病毒疫情造成收入的流失所抵銷。

截至2020年6月30日止六個月的研究及開發成本為90.0百萬港元（2019年：106.0百萬港元），研究及開發成本佔收入的百分比為12.6%（2019年：11.7%）。期內餘下集團研究及開發主要側重於安全芯片產品的研發及智能卡產品性能的持續提升、產品安全認證等級的提升、應用於物聯網領域的安全芯片研究以及應用系統和解決方案的開發等。

其他收入

於截至2020年6月30日止六個月，其他收入下降41.3%至14.3百萬港元，主要原因為於截至2019年6月30日止六個月，餘下集團確認處置一棟位於中國的樓宇產生的一次性除稅前收益9.1百萬港元。

財務資源及流動資金

餘下集團通常通過內部資源、銀行及其他借貸及發行企業債券來滿足營運資金的需求。於2017年12月31日，餘下集團持有現金及現金等價物為373.8百萬港元，分別有96.8%以人民幣、2.3%以美元及0.9%以港元持有（2016年：911.9百萬港元，分別有93.0%以人民幣、6.4%以港元及0.6%以美元持有）。

於2017年12月31日，餘下集團的銀行及其他借貸為2,314.5百萬港元，分別有95.6%以人民幣及4.4%以港元計值（2016年：477.6百萬港元，分別有74.8%以人民幣及25.2%以港元計值）。該等借貸中(i)全數為無抵押（2016年：為數120.2百萬港元乃以餘下集團之短期存款作抵押及357.4百萬港元為無抵押），及(ii)為數2,214.5百萬港元及100.0百萬港元分別以固定利率及浮動利率借貸（2016年：為數357.3百萬港元及120.3百萬港元分別以固定利率及浮動利率借貸）。於2017年12月31日，餘下集團尚未動用之已承諾借貸備用額為1,124.4百萬港元。

於2017年1月，本公司已全數贖回總額為人民幣2,750.0百萬元於2017年到期的4.70%無抵押債券。

餘下集團收入主要以人民幣結算而付款以人民幣及港元結算。餘下集團會於適時利用對沖合約對沖源自其業務的外匯波動風險。

於2017年12月31日，餘下集團流動負債淨值為1,258.1百萬港元（2016年：1,239.5百萬港元）。資本負債比率（以餘下集團的債務淨額除以權益總額及債務淨額計算）為48.7%（2016年：61.1%）。

餘下集團通常通過內部資源和銀行及其他借貸來滿足營運資金的需求。於2018年12月31日，餘下集團持有現金及現金等價物為375.5百萬港元，分別有90.2%以人民幣、8.0%以港元及1.8%以美元持有（2017年：373.8百萬港元，分別有96.8%以人民幣、2.3%以美元及0.9%以港元持有）。

於2018年12月31日，餘下集團的銀行及其他借貸為2,295.3百萬港元，分別有97.5%以人民幣及2.5%以港元計值（2017年：2,314.5百萬港元，分別有95.6%以人民幣及4.4%以港元計值）。該等借貸中(i)為數57.5百萬港元乃以餘下集團之存款作抵押及2,237.8百萬港元為無抵押（2017年：全數為無抵押），及(ii)為數2,237.8百萬港元及57.5百萬港元分別以固定利率及浮動利率借貸（2017年：為數2,214.5百萬港元及100.0百萬港元分別以固定利率及浮動利率借貸）。於2018年12月31日，餘下集團尚未動用之已承諾借貸備用額為2,746.1百萬港元。

餘下集團收入主要以人民幣結算而付款以人民幣及港元結算。餘下集團會於適時利用對沖合約對沖源自其業務的外匯波動風險。

於2018年12月31日，餘下集團流動負債淨值為1,167.9百萬港元(2017年：1,258.1百萬港元)。資本負債比率(以餘下集團的債務淨額除以權益總額及債務淨額計算)為49.7%(2017年：48.7%)。

餘下集團通常通過內部資源和銀行及其他借貸來滿足營運資金的需求。於2019年12月31日，餘下集團持有現金及現金等價物為350.2百萬港元，分別有97.0%以人民幣、2.3%以美元及0.7%以港元持有(2018年：375.5百萬港元，分別有90.2%以人民幣、8.0%以港元及1.8%以美元持有)。

於2019年12月31日，餘下集團的銀行及其他借貸為2,188.0百萬港元，全數以人民幣計值(2018年：2,295.3百萬港元，分別有97.5%以人民幣及2.5%以港元計值)。該等借貸中(i)全數為無抵押(2018年：為數57.5百萬港元乃以餘下集團之存款作抵押及2,237.8百萬港元為無抵押)，及(ii)全數以固定利率借貸(2018年：為數2,237.8百萬港元及57.5百萬港元分別以固定利率及浮動利率借貸)。於2019年12月31日，餘下集團尚未動用之已承諾借貸備用額為881.3百萬港元。

餘下集團收入主要以人民幣結算而付款以人民幣及港元結算。餘下集團會於適時利用對沖合約對沖源自其業務的外匯波動風險。

於2019年12月31日，餘下集團流動負債淨值為814.5百萬港元(2018年：1,167.9百萬港元)。資本負債比率(以餘下集團的債務淨額除以權益總額及債務淨額計算)為40.3%(2018年：49.7%)。

餘下集團通常通過內部資源和銀行及其他借貸來滿足營運資金的需求。於2020年6月30日，餘下集團持有現金及現金等價物為432.6百萬港元，分別有98.1%以人民幣、1.0%以美元及0.9%以港元持有(2019年12月31日：350.2百萬港元，分別有97.0%以人民幣、2.3%以美元及0.7%以港元持有)。

於2020年6月30日，餘下集團的銀行及其他借貸為2,309.4百萬港元，全數以人民幣計值（2019年12月31日：2,188.0百萬港元，全數以人民幣計值）。該等借貸中(i)為數54.2百萬港元乃以餘下集團之存款作抵押及2,255.2百萬港元為無抵押（2019年12月31日：全數為無抵押），及(ii)全數以固定利率借貸（2019年12月31日：全數以固定利率借貸）。於2020年6月30日，餘下集團尚未動用之已承諾借貸備用額為870.2百萬港元。

餘下集團收入主要以人民幣結算而付款以人民幣及港元結算。餘下集團會於適時利用對沖合約對沖源自其業務的外匯波動風險。

於2020年6月30日，餘下集團流動負債淨值為769.9百萬港元（2019年12月31日：814.5百萬港元）。資本負債比率（以餘下集團的債務淨額除以權益總額及債務淨額計算）為43.5%（2019年12月31日：40.3%）。

重大出售事項

於2017年3月3日，本公司全資附屬公司北京中電華大電子設計有限責任公司訂立協議以現金對價人民幣100.0百萬元出售其導航芯片業務予深圳華大北斗科技有限公司（「業務轉讓」）。業務轉讓已於2017年5月完成。餘下集團確認一項除稅前收益102.5百萬港元。

除上述披露外，餘下集團於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年6月30日止六個月內並無任何其他重大投資及任何附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

資產抵押

於2017年12月31日，餘下集團並無為其借貸抵押任何資產。

於2018年12月31日，餘下集團賬面總值62.8百萬港元的若干資產已作為其借貸的抵押品。

於2019年12月31日，餘下集團並無為其借貸抵押任何資產。

於2020年6月30日，餘下集團賬面總值54.7百萬港元的若干資產已作為其借貸的抵押品。

資本承擔及或有負債

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，餘下集團就購買固定資產及無形資產並無任何重大尚未履行之資本承擔。

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，餘下集團並無任何重大或有負債。

僱員及薪酬政策

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，餘下集團分別約有360名、370名、370名及370名僱員，大部份於中國內地工作。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年6月30日止六個月，餘下集團之僱員福利開支分別為178.7百萬港元、161.2百萬港元、161.0百萬港元及88.4百萬港元。

餘下集團意識到優秀人才及能幹僱員的重要性，並備有嚴謹的招聘政策及工作表現評估計劃。薪酬政策與業內慣例大致相符，乃按表現及工作經驗為基準制訂並定期作出檢討。花紅及其他獎賞乃視乎餘下集團及個別僱員表現而釐定，以鼓勵僱員達致最佳表現。

以下為獨立物業估值師亞太評估諮詢有限公司就中電光谷聯合控股有限公司持有之物業權益於2020年6月30日作出之計算所編制之函件、參考價值概要及物業參考價值計算表，以供載入本通函。



亞太評估諮詢有限公司
香港
灣仔
駱克道300號
橋阜商業大廈
12樓A室

敬啟者：

根據日期為2020年7月30日之買賣協議，中國電子華大科技有限公司（「貴公司」）之全資附屬公司CEC Media Holdings Limited同意出售中電光谷聯合控股有限公司（「中電光谷」）之33.67%已發行股本。吾等遵照 貴公司計算中電光谷及其附屬公司（以下統稱「中電光谷集團」）所持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益之指示，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及搜查，並獲得吾等認為必要之進一步資料，以便向 貴公司提供吾等對該等物業權益於2020年6月30日（「計算基準日」）之參考價值之意見。

就本報告而言，吾等將該等建築物分類為與「物業業務」相關之物業權益，「物業業務」指持有（直接或間接）及／或發展物業以出租或保留作投資用途，或購買或發展物業以供日後出售，或供日後出租或保留作投資用途。除此以外，餘下物業均被分類為「非物業業務」。在本報告中，吾等所計算之物業權益乃指中電光谷集團「物業業務」相關之物業權益。此外，吾等已採納以下如何構成物業權益之指引：

- (a) 位於同一幢建築物或綜合體的一個或多個單位；
- (b) 位於同一個地址或地段號碼的一項或多項物業；
- (c) 構成一項綜合設施的一項或多項物業；
- (d) 構成一個物業發展項目（即使有不同期數）的一項或多項物業、構築物或設施；
- (e) 一個綜合體內持作投資的一項或多項物業；
- (f) 相互接連或位於臨近地段，並作相同或類似營運／業務用途的一項或多項物業、構築物或設施；或
- (g) 向公眾展現為一個整體項目或構成單一營運實體的一個項目或不同期數的發展項目。

吾等已按比較法對中電光谷集團所持有之業主自用或供銷售及日後發展用途之物業進行計算，假設該等物業權益乃按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可得之可資比較銷售交易。此方法建基於廣泛接受之市場交易是最佳之指標，並預先假定市場上相關交易證據可用以推斷同類物業之交易價格（惟須因各種因素予以調整）。

吾等已按收入法對中電光谷集團持作投資之已落成物業進行計算，經考慮來自現有租賃及／或於現有市場就租賃之復歸收入潛力作出適當撥備後可實現之該等物業之租金收入淨額，並以合適之資本化比率資本化，以釐定其參考價值。在適當時候，亦會參考於相關市場可資比較之銷售交易。

於計算現時發展中之物業權益時，吾等已假設其將會根據中電光谷集團向吾等提供之最新發展計劃書開發並落成。於達致吾等之計算結果意見時，吾等已採納比較法，並參考相關市場可得之可資比較銷售證據，並計及於計算基準日的建設階段相關的應計提的建設成本及專業費用以及預期就完成發展項目而將予產生的餘下成本及費用。吾等倚賴中電光谷集團根據物業於計算基準日之不同施工階段而提供之應計提的建設成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目存在重大不一致。

吾等進行計算時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益之價值。

吾等之報告並無就所計算物業權益欠負的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

吾等在很大程度上倚賴中電光谷集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃等事宜及所有其他相關事宜之意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供資料及描述之面積均為正確。所有資料及說明僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於編製計算時乃假設該等方面均為良好，且興建期間不會產生預期外之成本或延誤。另外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

物業視察乃由程國棟先生、Jack Li、Jasper Jia、Jill Shang及多名估值助理於2020年8月進行。程國棟先生為皇家特許測量師學會會員，擁有20年中國物業估值經驗；Jack Li為皇家特許測量師學會會員及註冊資產評估師，擁有5年中國物業估值經驗；Jasper Jia女士為皇家特許測量師學會會員，擁有13年中國物業估值經驗；Jill Shang為註冊資產評估師，擁有3年中國物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑中電光谷集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲中電光谷集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

本報告載述的所有貨幣數字均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等之參考價值概要及物業參考價值計算表，敬請 貴公司垂注。

鑒於吾等編製之中電光谷集團之土地及／或物業資料參考價值有以下限制：—
(a)吾等並無對中電光谷集團提供的資料進行獨立之核實工作；(b)並無對中電光谷集團之土地及／或物業之合法擁有權及業權進行法律盡職調查，且吾等於達致吾等對相關參考價值的意見時並無參考任何中國法律意見；及(c)假設中電光谷集團向吾等提供之所有資料屬完整及準確，因此，有關中電光谷集團之土地及／或物業之參考價值不應視為或等同於吾等根據上市規則第5章及第12項應用指引對中電光谷集團物業進行之任何估值，且本通函所載有關中電光谷集團之土地及／或物業之參考價值僅供 貴公司股東作一般參考用途。

此 致

香港
灣仔港灣道26號
華潤大廈
34樓3403室
中國電子華大科技有限公司

董事會 台照

代表
亞太評估諮詢有限公司
執行董事
程國棟
MRICS
謹啟

2020年9月30日

附註：程國棟為特許測量師，於大中華地區、亞太地區、美國及加拿大資產估值方面擁有20年經驗。

參考價值概要

縮寫：

第I類：由中電光谷集團於中國持有作業主自用或銷售用途之已落成物業

第II類：由中電光谷集團於中國持有作投資之已落成物業

第III類：由中電光谷集團於中國持有之發展中物業

第IV類：由中電光谷集團於中國持有待日後發展之物業

—：不適用

編號	物業	於計算	於計算	於計算	於計算	於計算
		基準日	基準日	基準日	基準日	基準日
		現況下之	現況下之	現況下之	現況下之	現況下之
		參考價值	參考價值	參考價值	參考價值	總參考價值
		人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
		第I類：	第II類：	第III類：	第IV類：	物業總值：
1.	中國湖北省武漢市東湖高新技術開發區關山大道以東及南湖南路以南光谷軟件園之部分	134,900,000	334,900,000	—	—	469,800,000
						中電光谷集團應佔100%權益：
						469,800,000
2.	中國湖北省武漢市東湖高新技術開發區光谷大道77號金融港一期及二期之多個辦公室單位	148,000,000	164,400,000	—	—	312,400,000
						中電光谷集團應佔100%權益：
						312,400,000
3.	中國湖北省武漢市洪山區野芷湖西路16號創意天地之部分	1,533,300,000	570,400,000	—	—	2,103,700,000
						中電光谷集團應佔100%權益：
						2,103,700,000

編號	物業	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第I類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第II類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第III類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第IV類：	於計算 基準日 現況下之 總參考價值 人民幣 物業總值：
4.	位於中國湖北省武漢市江夏區流芳街梁山頭村武漢研創中心(滙盛)之部分	177,000,000	170,300,000	-	4,600,000	351,900,000 中電光谷 集團應佔 100%權益： 351,900,000
5.	位於中國湖北省武漢市江夏區流芳街梁山頭村武漢研創中心(鳴鴻)之部分	59,200,000	97,500,000	-	4,700,000	161,400,000 中電光谷 集團應佔 100%權益： 161,400,000
6.	中國湖北省武漢市洪山區文治街17號北港工業園(麗島科技)聯合創業中心1棟1-101、1-201、1-301及1-401單位	7,840,000	22,500,000	-	-	30,340,000 中電光谷 集團應佔 100%權益： 30,340,000
7.	中國湖北省武漢市洪山區文治街17號北港工業園(麗島物業)聯合創業中心2棟1-101、1-201、1-301、1-301架空層及2-301、2-401、2-501單位	-	25,300,000	-	-	25,300,000 中電光谷 集團應佔 100%權益： 25,300,000

編號	物業	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第I類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第II類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第III類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第IV類：	於計算 基準日 現況下之 總參考價值 人民幣 物業總值：
8.	中國湖北省武漢市洪山區珞獅路497號麗島花園80個地下停車位、一間會所及零售店C-18號	14,400,000	37,000,000	-	-	51,400,000 中電光谷 集團應佔 100%權益： 51,400,000
9.	中國湖北省武漢市洪山區雄楚路175號麗島2046零售店6-1-1號及53個地下停車位	22,500,000	-	-	-	22,500,000 中電光谷 集團應佔 100%權益： 22,500,000
10.	中國湖北省武漢市東湖高新技術開發區民族大道318號麗島美生258個地下停車位	19,600,000	-	-	-	19,600,000 中電光谷 集團應佔 100%權益： 19,600,000
11.	中國湖北省黃石市黃金山工業新區寶山路及金山大道黃石聯合科技城之部分	171,900,000	35,700,000	117,600,000	12,800,000	338,000,000 中電光谷 集團應佔 100%權益： 338,000,000

編號	物業	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第I類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第II類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第III類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第IV類：	於計算 基準日 現況下之 總參考價值 人民幣 物業總值：
12.	中國湖北省黃石市黃石經濟開發區杭州西路76號麗島半山華府之部分	15,600,000	147,300,000	-	-	162,900,000 中電光谷 集團應佔 100%權益： 162,900,000
13.	中國湖北省鄂州市湖北葛店高新技術產業開發區高新三路鄂州光谷聯合科技城之部分	199,800,000	-	37,000,000	34,000,000	270,800,000 中電光谷 集團應佔 80%權益： 216,640,000
14.	中國湖北省黃岡市黃州區新港北路東北隅及中環路黃岡光谷聯合科技城之部分	30,800,000	36,200,000	-	19,000,000	86,000,000 中電光谷 集團應佔 70%權益： 60,200,000
15.	中國安徽省合肥市濱湖新區南京路以南及徽州大道以西合肥金融港一期及二期之多個單位及3,615個地下停車位	1,371,000,000	350,000,000	-	-	1,721,000,000 中電光谷 集團應佔 100%權益： 1,721,000,000

編號	物業	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第I類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第II類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第III類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第IV類：	於計算 基準日 現況下之 總參考價值 人民幣 物業總值：
16.	位於中國河南省洛陽市洛龍區 關林路以西北及龍山大道洛陽 中電光谷信息港	-	-	162,000,000	-	162,000,000 中電光谷 集團應佔 70%權益： 113,400,000
17.	中國湖南省長沙市高新區岳麓 大道長沙信息安全產業園之部 分	83,490,000	-	332,000,000	-	415,490,000 中電光谷 集團應佔 100%權益： 415,490,000
18.	中國遼寧省瀋陽市沈北新區七 星大道12號瀋陽創客公社	-	-	80,900,000	-	80,900,000 中電光谷 集團應佔 100%權益： 80,900,000
19.	中國遼寧省瀋陽市沈北新區盛 京大道與四環線交匯處瀋陽光 谷聯合科技城之部分	7,200,000	-	-	10,900,000	18,100,000 中電光谷 集團應佔 100%權益： 18,100,000

編號	物業	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第I類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第II類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第III類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第IV類：	於計算 基準日 現況下之 總參考價值 人民幣 物業總值：
20.	中國遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街80、82、84及86號瀋陽中電光谷信息港之部分	214,800,000	-	-	3,900,000	218,700,000 中電光谷 集團應佔 100%權益： 218,700,000
21.	中國山東省青島市黃島區峨嵋山路396號青島光谷國際海洋信息港之部分	180,400,000	365,600,000	45,000,000	-	591,000,000 中電光谷 集團應佔 100%權益： 591,000,000
22.	中國山東省青島市黃島區江山南路以西青島研創中心之部分	59,900,000	338,700,000	-	-	398,600,000 中電光谷 集團應佔 100%權益： 398,600,000
23.	中國山東省青島市黃島區長江西路以南、江山南路以西、濱海大道以北青島海洋科技園	-	-	132,000,000	14,000,000	146,000,000 中電光谷 集團應佔 100%權益： 146,000,000

編號	物業	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第I類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第II類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第III類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第IV類：	於計算 基準日 現況下之 總參考價值 人民幣 物業總值：
24.	位於中國陝西省西安市草灘十路以西、尚稷路以北西安產業園之部分	381,150,000	305,880,000	109,000,000	27,900,000	823,930,000 中電光谷 集團應佔 73.91%權益： 608,970,000
25.	中國四川省成都市雙流區東升街豐樂社區1組，彭鎮光榮社區7組成都芯谷之部分	300,000	223,900,000	155,000,000	569,900,000	949,100,000 中電光谷 集團應佔 80%權益： 759,280,000
26.	中國上海市松江區松江工業園101街114/1地段編號上海物聯港	-	-	198,000,000	17,000,000	215,000,000 中電光谷 集團應佔 100%權益： 215,000,000
27.	中國浙江省溫州市溫州經濟技術開發區金海園區溫州產業園之部分	129,660,000	-	123,000,000	-	252,660,000 中電光谷 集團應佔 95%權益： 240,030,000

編號	物業	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第I類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第II類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第III類：	於計算 基準日 現況下之 參考價值 人民幣 第IV類：	於計算 基準日 現況下之 總參考價值 人民幣 物業總值：
28.	中國海南省澄邁縣老城經濟開發區南一環路東延線0.7公里處以南地段海南生態軟件園	1,064,300,000	696,900,000	-	228,500,000	1,989,700,000 中電光谷 集團應佔 10%權益： 198,970,000
29.	中國浙江省寧波市杭州灣新區寧波杭州灣中心，蔚藍海岸	-	-	3,724,300,000	225,700,000	3,950,000,000 中電光谷 集團應佔 31%權益： 1,224,500,000
30.	中國陝西省咸陽市秦都區咸陽高新產業開發區高科三路以東、北緯二路以南、高科二路以西及星火大道以北西部智谷產業園	-	-	248,000,000	-	248,000,000 中電光谷 集團應佔 50%權益： 124,000,000
31.	中國廣東省珠海市橫琴新區富邦道以東、興盛三路以南、富國道以西、興盛二路以北珠海橫琴智數雲	-	-	465,000,000	-	465,000,000 中電光谷 集團應佔 30%權益： 139,500,000
	總計	<u>6,027,040,000</u>	<u>3,922,480,000</u>	<u>5,928,800,000</u>	<u>1,172,900,000</u>	<u>17,051,220,000</u>

中電光谷集團
應佔總參考價值：
人民幣11,539,520,000元

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
1.	中國湖北省武漢市東湖高新技術開發區關山大道以東及南湖南路以南光谷軟件園之部分	光谷軟件園建於四幅總佔地面積約488,642.52平方米土地的一個產業園，內設會議中心、辦公室及配套設施，分為七期。據中電光谷集團告知，光谷軟件園已於2009年至2013間分期落成。	物業之部分由不同租戶佔用，物業其餘部分為空置或由中電光谷集團佔用。	469,800,000元 中電光谷集團應佔 100%權益： 469,800,000元
		物業包括光谷軟件園內會議中心A、B、C、D座、第五期1至2號樓宇、第三期A3樓宇之多個辦公室單位及1,001個停車位，總建築面積約60,304.12平方米。		
		物業之土地使用權已獲授出作工業用途，分別於2052年5月4日、2059年5月6日及2059年11月30日屆滿，四個年期並存。		

附註：

- 資料及說明由中電光谷集團提供。
- 根據中電光谷集團所提供之資料，物業之建築面積載列如下：

部分	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目 (個)
光谷軟件園之部分	辦公室	21,092.87	
	商業	4,764.81	
	停車位	34,446.44	1,001
	總計：	60,304.12	1,001

3. 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：

a. 吾等已識別並分析區內不同的相關銷售證據，其均與物業有相似特徵。該等物業之辦公室單位之單位價格由人民幣8,700元至人民幣9,000元不等，而每個停車位之單位價格為人民幣130,000元。為得出物業之假設單位價格，已售物業與未出售物業之間的面積大小及其他特徵已予考慮，以便作出適當調整及分析。

b. 就商業部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣5.3元至人民幣5.9元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣5.1元。

就辦公室部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣2.2元至人民幣2.3元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣2.3元。

c. 根據吾等就物業所處地區之零售市場所進行之研究，並經考慮物業零售單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率6.25%作為商業部分之資本化利率。

根據吾等就物業所處地區之辦公室市場所進行之研究，並經考慮物業辦公室單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率6.5%作為辦公室部分之資本化利率。

4. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	134,900,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	334,900,000
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	—
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	—
總計：	469,800,000

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
2.	中國湖北省武漢市東湖高新技術開發區光谷大道77號金融港一期及二期之多個辦公室單位	金融港是一個內設辦公室及配套設施的產業園。由兩期組成：一期位處一幅佔地面積約145,855.98平方米之土地，二期位處一幅佔地面積約231,310.24平方米之土地。據中電光谷集團告知，金融港於2012年至2015年期間落成。	物業之部分由不同租戶佔用，其餘部分為空置或由中電光谷集團佔用。	312,400,000元 中電光谷集團應佔 100%權益： 312,400,000元
		物業包括金融港內的多個辦公室及公寓單位以及388個停車位，總建築面積約為46,899.05平方米。		
		物業之土地使用權已獲授出作工業用途，年期分別於2056年5月17日及2059年9月22日屆滿。		

附註：

- 資料及說明由中電光谷集團提供。
- 根據中電光谷集團所提供之資料，物業之建築面積載列如下：

部分	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目 (個)
金融港之部分	辦公室	22,218.66	
	公寓	8,993.56	
	停車位	15,686.83	388
	總計：	46,899.05	388

3. 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：

a. 吾等已識別並分析區內不同的相關銷售證據，其均與物業有相似特徵。該等物業之辦公室單位之單位價格由人民幣7,700元至人民幣8,700元不等，而每個停車位之單位價格為人民幣130,000元。為得出物業之假設單位價格，已售物業與未出售物業之間的面積大小及其他特徵已予考慮，以便作出適當調整及分析。

b. 就辦公室部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣2.0元至人民幣2.1元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣2.0元。

就公寓部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣1.0元至人民幣1.2元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣1.1元。

c. 根據吾等就物業所處相同地區之辦公室市場所進行之研究，並經考慮物業零售單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率6.5%作為商業部分之資本化利率。

根據吾等就物業所處相同地區之公寓市場所進行之研究，並經考慮物業辦公室單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率5.0%作為辦公室部分之資本化利率。

4. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	148,000,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	164,400,000
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	—
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	—
總計：	312,400,000

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
3.	中國湖北省武漢市洪山區野芷湖西路16號 創意天地之部分	創意天地位處一幅佔地面積193,899.68平方米之土地，於2014年至2016年期間落成。 物業包括創意天地內的多個零售及辦公室單位以及1,641個停車位，總建築面積為186,128.11平方米。 物業之土地使用權已獲授出作辦公室、零售及停車用途，年期於2050年7月8日屆滿。	物業之部分由不同租戶佔用，其餘部分為空置或由中電光谷集團佔用。	2,103,700,000元 中電光谷集團應佔 100%權益： 2,103,700,000元

附註：

- 資料及說明由中電光谷集團提供。
- 根據中電光谷集團所提供之資料，物業之建築面積載列如下：

部分	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目 (個)
創意天地部分	辦公室	77,051.77	
	零售	55,576.34	
	停車位	53,500.00	1,641
	總計：	186,128.11	1,641

- 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：

- 吾等已識別並分析區內不同的相關銷售證據，其均與物業有相似特徵。該等物業之辦公室單位之單位價格由人民幣11,000元至人民幣12,000元不等，零售單位之單位價格由人民幣25,000元至人民幣30,000元不等，而每個停車位之單位價格為人民幣144,000元。為得出物業之假設單位價格，已售物業與未出售物業之間的面積大小及其他特徵已予考慮，以便作出適當調整及分析。
- 就商業部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣3.3元至人民幣3.9元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣3.1元。

就辦公室部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣1.7元至人民幣2.1元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣1.9元。

- c. 根據吾等就物業所處相同地區之零售市場所進行之研究，並經考慮物業零售單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率4.5%作為商業部分之資本化利率。

根據吾等就物業所處相同地區之辦公室市場所進行之研究，並經考慮物業辦公室單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率6.5%作為辦公室部分之資本化利率。

4. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	1,533,300,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	570,400,000
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	—
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	—
	<hr/>
總計：	<u><u>2,103,700,000</u></u>

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
4.	位於中國湖北省武漢市江夏區流芳街梁山頭村武漢研創中心(滙盛)之部分	武漢研創中心(滙盛)位處一幅佔地面積約110,175.50平方米之土地，將分三期發展成為一個產業園，內設辦公室及配套設施。武漢研創中心(滙盛)一期及二期佔用的分攤土地面積共約97,158.29平方米，並已於2012年至2013年間落成；武漢研創中心(滙盛)三期佔用的分攤土地面積約13,017.21平方米，現空置待日後發展。	A部之部分由不同租戶佔用，A部其餘部分為空置或由中電光谷集團佔用。 B部現空置待日後發展。	351,900,000元 中電光谷集團應佔 100%權益： 351,900,000元
		物業包括：(i)一期樓宇編號1至3、4及6，總建築面積約8,480.61平方米，以及二期樓宇編號14至20、22、23、25至28及29，總建築面積約49,139.74平方米(「A部」)；及(ii)尚未動工之武漢研創中心(滙盛)三期(「B部」)。		
		物業之土地使用權已獲授出作工業用途，年期於2057年7月6日屆滿。		

附註：

1. 資料及說明由中電光谷集團提供。

2. 根據中電光谷集團所提供之資料，物業A部之建築面積載列如下：

部分	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目 (個)
一期	辦公室	7,597.09	
	配套	883.52	
	小計：	8,480.61	
二期	辦公室	39,580.32	
	停車位	9,559.42	288
	小計：	49,139.74	
總計：		57,620.35	288

3. 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：

- a. 吾等已識別並分析區內不同的相關銷售證據，其均與物業有相似特徵。該等物業之辦公室單位之單位價格由人民幣8,400元至人民幣8,500元不等，而每個停車位之月租為人民幣180元。為得出物業之假設單位價格，已售物業與未出售物業之間的面積大小及其他特徵已予考慮，以便作出適當調整及分析。
- b. 就辦公室部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣1.27元至人民幣1.33元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣1.20元。
- c. 根據吾等就物業所處地區之辦公室市場所進行之研究，並經考慮物業辦公室單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率6.0%作為辦公室部分之資本化利率。

4. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	177,000,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	170,300,000
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	—
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	4,600,000
總計：	351,900,000

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
5.	位於中國湖北省武漢市江夏區流芳街梁山頭村武漢研創中心(鳴鴻)之部分	武漢研創中心(鳴鴻)位處一幅佔地面積約85,613.97平方米之土地，將分二期發展成為一個產業園，內設辦公室及配套設施。武漢研創中心(鳴鴻)一期佔用的分攤土地面積約72,105.96平方米，並已於2012年至2013年間落成；武漢研創中心(鳴鴻)三期佔用的分攤土地面積約13,508.01平方米，現空置待日後發展。	A部之部分由不同租戶佔用，A部其餘部分為空置或由中電光谷集團佔用。 B部現空置待日後發展。	161,400,000元 中電光谷集團應佔 100%權益： 161,400,000元
		物業包括：(i)一期樓宇編號13、15、17至19及21，總建築面積約25,281.90平方米(「A部」)；及(ii)尚未動工之武漢研創中心(鳴鴻)三期(「B部」)。		
		物業之土地使用權已獲授出作工業用途，年期於2057年7月6日屆滿。		

附註：

- 資料及說明由中電光谷集團提供。
- 根據中電光谷集團所提供之資料，物業A部之建築面積載列如下：

部分	用途	建築面積 (平方米)
一期	辦公室 配套	22,630.65 2,651.25
	總計：	25,281.90

3. 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：
- a. 吾等已識別並分析區內不同的相關銷售證據，其均與物業有相似特徵。該等物業之辦公室單位之單位價格由人民幣8,400元至人民幣8,500元不等。為得出物業之假設單位價格，已售物業與未出售物業之間的面積大小及其他特徵已予考慮，以便作出適當調整及分析。
 - b. 就辦公室部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣1.27元至人民幣1.33元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣1.20元。
 - c. 根據吾等就物業所處地區之辦公室市場所進行之研究，並經考慮物業辦公室單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率6.0%作為辦公室部分之資本化利率。
4. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	59,200,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	97,500,000
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	—
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	4,700,000
	<hr/>
總計：	161,400,000
	<hr/> <hr/>

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
6.	中國湖北省武漢市洪山區文治街17號北港工業園(麗島科技)聯合創業中心1棟	北港工業園(麗島科技)為一個於2007年落成之產業園，內設辦公室。物業包括一棟4層辦公室大樓(1-101、1-201、1-301及1-401單位)總建築面積3,683.1平方米。	物業由不同租戶佔用。	30,340,000元 中電光谷集團應佔 100%權益： 30,340,000元

附註：

1. 資料及說明由中電光谷集團提供。
2. 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：
 - a. 就辦公室部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣1.87元至人民幣2.00元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣1.53元。
 - b. 根據吾等就物業所處地區之辦公室市場所進行之研究，並經考慮物業辦公室單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率7.0%作為辦公室部分之資本化利率。
 - c. 據中電光谷集團告知，物業1-101單位(總建築面積784.39平方米)已預售予第三方，代價人民幣7,840,000元，且尚未實質轉移。在達致吾等有關物業參考價值之意見時，吾等已計及該部分已訂約之價格。
3. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	7,840,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	22,500,000
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	—
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	—
總計：	30,340,000

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
7.	中國湖北省武漢市洪山區文治街17號北港工業園(麗島物業)聯合創業中心2棟1-101、1-201、1-301、1-301架空層及2-301、2-401、2-501單位	北港工業園(麗島物業)為一個於2007年落成之產業園，內設辦公室。物業包括一棟5層辦公室大樓內第1至5層之4個辦公室單位，總建築面積3,545.60平方米。	物業由不同租戶佔用。	25,300,000元 中電光谷集團應佔 100%權益： 25,300,000元

附註：

1. 資料及說明由中電光谷集團提供。
2. 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：
 - a. 就辦公室部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣1.87元至人民幣2.00元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣1.53元。
 - b. 根據吾等就物業所處地區之辦公室市場所進行之研究，並經考慮物業辦公室單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率7.0%作為辦公室部分之資本化利率。
3. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	—
第II類—由中電光谷集團持有作投資	25,300,000
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	—
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	—
總計：	25,300,000

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
8.	中國湖北省武漢市洪山區珞獅路497號麗島花園80個地下停車位、一間會所及零售店C-18號	麗島花園為一項於2007年落成之住宅開發項目。 物業包括於麗島花園的一間會所及一間零售店，總建築面積6,831.98平方米，以及80個地下停車位。	物業現時空置。	51,400,000元 中電光谷集團應佔 100%權益： 51,400,000元
		物業之土地使用權已獲授出作住宅用途，年期於2069年4月28日屆滿。		

附註：

1. 資料及說明由中電光谷集團提供。
2. 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：
 - a. 就商業部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣1.78元至人民幣1.9元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣1.61元。
 - b. 根據吾等就物業所處地區之辦公室市場所進行之研究，並經考慮物業商業單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率5.0%作為商業部分之資本化利率。
3. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	14,400,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	37,000,000
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	—
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	—
總計：	51,400,000

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
9.	中國湖北省武漢市洪山區雄楚路175號麗島2046零售店6-1-1號及53個地下停車位	麗島2046為一項於2016年落成之住宅開發項目。 物業包括麗島2046的一間零售店，總建築面積約520.42平方米，以及53個地下停車位。	物業現時空置。	22,500,000元 中電光谷集團應佔 100%權益： 22,500,000元
		物業之土地使用權已獲授出作住宅用途，年期於2080年2月8日屆滿。		

附註：

- 資料及說明由中電光谷集團提供。
- 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	22,500,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	—
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	—
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	—
總計：	22,500,000

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
10.	中國湖北省武漢市東湖高新技術開發區民族大道318號麗島美生258個地下停車位	麗島美生為一項於2013年落成之住宅開發項目。 物業包括麗島美生的258個地下停車位。	物業現時空置。	19,600,000元
		物業之土地使用權已獲授出作住宅用途，年期於2077年7月11日屆滿。		中電光谷集團應佔 100%權益： 19,600,000元

附註：

- 資料及說明由中電光谷集團提供。
- 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	19,600,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	—
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	—
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	—
總計：	19,600,000

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
11.	中國湖北省黃石市黃金山工業新區寶山路及金山大道黃石聯合科技城之部分	<p>黃石聯合科技城位處一幅總佔地面積約175,337平方米之土地，將分三期發展成為一個產業園。一期及二期佔用的分攤土地面積約110,131.96平方米，一期部分已於2014年落成。三期佔用的分攤土地面積約65,205.24平方米，現空置待日後發展。</p> <p>物業包括：(i)一期64個辦公室單位、配套及地下層區，總建築面積約43,318.47平方米(「A部」)；(ii)現正建設中之黃石聯合科技城二期全部，總規劃建築面積約37,710.53平方米(「B部」)；及(iii)尚未動工之三期所佔用的分攤土地面積約65,205.24平方米(「C部」)。</p> <p>據中電光谷集團告知，物業B部預定於2020年10月落成。B部之總建設成本估計約為人民幣144,000,000元，其中人民幣110,000,000元已於計算基準日支付。</p> <p>物業之土地使用權已獲授出作工業用途，年期於2063年3月9日屆滿。</p>	<p>A部之部分由不同租戶佔用，A部其餘部分為空置或由中電光谷集團佔用。</p> <p>B部現正建設。</p> <p>C部現空置待日後發展。</p>	<p>338,000,000元</p> <p>中電光谷集團應佔100%權益：</p> <p>338,000,000元</p>

附註：

1. 資料及說明由中電光谷集團提供。
2. 根據中電光谷集團所提供之資料，物業A部之建築面積載列如下：

部分	用途	建築面積 (平方米)
一期	辦公室	38,519.76
	配套及地下層區	4,798.71
總計：		43,318.47

3. 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：
 - a. 吾等已識別並分析區內不同的相關銷售證據，其均與物業有相似特徵。該等物業之高檔辦公室大樓之單位價格由人民幣4,280元至人民幣5,631元不等，辦公別墅則為人民幣10,000元。為得出物業之假設單位價格，已售物業與未出售物業之間的面積大小及其他特徵已予考慮，以便作出適當調整及分析。
 - b. 就辦公室部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣1.03元至人民幣1.22元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣0.89元。
 - c. 根據吾等就物業所處地區之辦公室市場所進行之研究，並經考慮物業辦公室單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率5.0%作為辦公室部分之資本化利率。
4. 據中電光谷集團告知，三期佔用的分攤土地面積約65,205.24平方米，現正空置待日後發展。三期之建設工程尚未動工。
5. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	171,900,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	35,700,000
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	117,600,000
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	12,800,000
總計：	338,000,000

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
12.	中國湖北省黃石市黃石經濟開發區杭州西路76號麗島半山華府之部分	物業包括多個零售及住宅單位，總建築面積約16,912.34平方米，已於2014年至2016年間落成。 物業之土地使用權已分別獲授出作商業用途，年期於2045年8月30日及2046年11月30日屆滿，以及作住宅用途，年期於2075年8月30日及2076年11月30日屆滿，四個年期並存。	物業之部分由不同租戶佔用，物業之其餘部分為空置或由中電光谷集團佔用。	162,900,000元 中電光谷集團應佔 100%權益： 162,900,000元

附註：

- 資料及說明由中電光谷集團提供。
- 根據中電光谷集團所提供之資料，物業之建築面積載列如下：

部分	用途	建築面積 (平方米)
麗島半山華府之部分	零售	15,754.85
	住宅	1,157.49
總計：		16,912.34

- 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：
 - 吾等已識別並分析中電光谷集團所提供之區內不同的相關銷售證據。該等物業之住宅單位之單位價格由人民幣9,000元至人民幣10,000元不等，及零售單位則由人民幣15,000元至人民幣16,000元不等。為得出物業之假設單位價格，已售物業與未出售物業之間的面積大小及其他特徵已予考慮，以便作出適當調整及分析。
 - 就商業部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣1.9元至人民幣2.3元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣2.1元。

就辦公室部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣1.0元至人民幣1.2元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣0.9元。

- c. 根據吾等就物業所處地區之零售市場所進行之研究，並經考慮物業零售單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率3.75%作為商業部分之資本化利率。

根據吾等就物業所處地區之辦公室市場所進行之研究，並經考慮物業辦公室單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率5.0%作為辦公室部分之資本化利率。

4. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	15,600,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	147,300,000
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	—
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	—
	<hr/>
總計：	162,900,000
	<hr/> <hr/>

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
13.	中國湖北省鄂州市湖北葛店高新技術產業開發區高新三路鄂州光谷聯合科技城之部分	<p>鄂州光谷聯合科技城位處三幅佔地面積共約413,092.40平方米之土地，將發展成設有三棟大樓的一個產業園。</p> <p>鄂州光谷聯合科技城的C棟及D棟位處兩幅佔地面積共約271,451.70平方米之土地，於2013年至2019年間落成。</p> <p>鄂州光谷聯合科技城的B棟位處一幅佔地面積共約141,640.70平方米之土地，當中面積約22,420.80平方米的分攤土地現正建設而其餘部分現空置待日後發展。</p> <p>物業包括：(i)C棟樓宇編號C2-3-2、C6-2、C7-2及C7-3，總建築面積約23,877.86平方米，以及D棟樓宇編號D1-3-1、D1-1-3及D1-1-1，總建築面積約13,755.49平方米（「A部」）；(ii)B棟佔用分攤土地面積約22,420.80平方米而總規劃建築面積約33,064.66平方米（「B部」）；及(iii)佔用分攤土地面積約119,219.90平方米的三期建設工程尚未動工（「C部」）。</p> <p>據中電光谷集團告知，物業B部計劃於2020年10月落成。B部之總建設成本估計約為人民幣57,000,000元，直至計算基準日已支付其中的人民幣30,000,000元。</p> <p>物業之土地使用權已獲授出作工業用途，年期於2063年3月24日屆滿。</p>	<p>A部為空置或由中電光谷集團佔用。</p> <p>B部現正建設。</p> <p>C部現空置待日後發展。</p>	<p>270,800,000元</p> <p>中電光谷集團應佔80%權益： 216,640,000元</p>

附註：

- 資料及說明由中電光谷集團提供。
- 根據中電光谷集團所提供之資料，物業A部之建築面積載列如下：

部分	用途	建築面積 (平方米)
C棟	辦公室	20,193.64
	車間	3,684.22
	小計：	23,877.86
D棟	辦公室	10,576.44
	配套及地下面積	3,179.05
	小計：	13,755.49
	總計：	37,633.35

- 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：
 - 吾等已識別並分析區內不同的相關銷售證據，其均與物業有相似特徵。辦公室單位之單位價格為人民幣5,700元而車間之單位價格為人民幣3,900元。為得出物業之假設單位價格，已售物業與未出售物業之間的面積大小及其他特徵已予考慮，以便作出適當調整及分析。
- 據中電光谷集團告知，C部佔用的分攤土地面積約119,219.90平方米。C部的建設工程尚未動工。
- 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類－由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	199,800,000
第II類－由中電光谷集團持有作投資	—
第III類－由中電光谷集團持有之發展中項目	37,000,000
第IV類－由中電光谷集團持有待日後發展	34,000,000
總計：	270,800,000

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
14.	中國湖北省黃岡市黃州區新港北路東北隅及中環路黃岡光谷聯合科技城之部分	<p>黃岡光谷聯合科技城位處三幅佔地面積共約194,685.30平方米之土地，將分三期發展成一個產業園。一期及二期位處兩幅佔地面積分別約75,479.20平方米及49,431.30平方米之土地。一期及二期之部分已於2017年至2018年間落成。三期位處一幅佔地面積約69,774.80平方米之土地，現空置待日後發展。</p> <p>物業包括：(i)一期樓宇A4、S1、B1、B1a、B2及G3之101號，總建築面積約14,933.62平方米，以及二期樓宇D20之101號，總建築面積約4,739.76平方米（「A部」）；及(ii)一期及二期之其餘部分，位處分攤土地面積共約47,378.64平方米，以及整個三期（「B部」）。B部現空置待日後發展而其建設工程尚未動工。</p> <p>物業之土地使用權已獲授出作工業用途，年期於2065年8月28日及2068年8月27日屆滿。</p>	<p>A部之部分由不同租戶佔用，A部其餘部分為空置或由中電光谷集團佔用。</p> <p>B部現空置待日後發展。</p>	<p>86,000,000元</p> <p>中電光谷集團應佔70%權益： 60,200,000元</p>

附註：

- 資料及說明由中電光谷集團提供。
- 根據中電光谷集團所提供之資料，物業A部之建築面積載列如下：

部分	用途	建築面積 (平方米)
一期	辦公室	2,534.83
	配套	1,130.58
	車間	1,137.38
	宿舍及食堂	10,130.83
	小計：	14,933.62
二期	車間	4,739.76
	總計：	19,673.38

- 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：
 - 吾等已識別並分析區內不同的相關銷售證據，其均與物業有相似特徵。該等物業之辦公室單位及車間之單位價格由人民幣3,600元至人民幣3,800元不等。為得出物業之假設單位價格，已售物業與未出售物業之間的面積大小及其他特徵已予考慮，以便作出適當調整及分析。
 - 就宿舍部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣0.85元至人民幣1.14元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣0.77元。
 - 根據吾等就物業所處地區之辦公室市場所進行之研究，並經考慮物業宿舍單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率7.5%作為宿舍部分之資本化利率。
- 據中電光谷集團告知，B部包括一期及二期之其餘部分（分攤土地面積共約47,378.64平方米）以及整個三期（佔地面積約69,774.80平方米）。B部現空置待日後發展而其建設工程尚未動工。
- 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	30,800,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	36,200,000
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	—
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	19,000,000
總計：	86,000,000

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
15.	中國安徽省合肥市濱湖新區南京路以南及徽州大道以西合肥金融港一期及二期之多個單位及3,615個地下停車位	合肥金融港是一個內設辦公室及配套設施的產業園，位處一幅佔面積約114,435平方米之土地，於2016年至2020年間落成。 物業之總建築面積約為257,432.49平方米。 物業之土地使用權已獲授出作商業及金融用途，年期於2053年10月2日屆滿。	物業之部分由不同租戶佔用，其餘部分為空置或由中電光谷集團佔用。	1,721,000,000元 中電光谷集團應佔 100%權益： 1,721,000,000元

附註：

- 資料及說明由中電光谷集團提供。
- 根據中電光谷集團所提供之資料，物業之建築面積載列如下：

部分	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目 (個)
一期	商業	3,621.07	
	辦公室	23,772.46	
	停車位	41,450.91	1,099
	小計：	68,844.44	
二期	商業	6,190.66	
	辦公室	124,340.19	
	停車位	58,057.20	2,516
	小計：	188,588.05	
總計：		257,432.49	3,615

3. 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：

- a. 吾等已識別並分析區內不同的相關銷售證據，其均與物業有相似特徵。合肥金融港物業之辦公室單位之單位價格由人民幣7,500元至人民幣8,100元不等，商業單位價格由人民幣9,000元至人民幣9,400元不等，而每個停車位之單位價格為人民幣86,000元。為得出物業之假設單位價格，已售物業與未出售物業之間的面積大小及其他特徵已予考慮，以便作出適當調整及分析。
- b. 就商業部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣1.4元至人民幣1.6元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣1.5元。

就辦公室部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣3.2元至人民幣3.3元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣3.6元。

- c. 根據吾等就物業所處相同地區之零售市場所進行之研究，並經考慮物業零售單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率6.0%作為商業部分之資本化利率。

根據吾等就物業所處相同地區之辦公室市場所進行之研究，並經考慮物業辦公室單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率6.5%作為辦公室部分之資本化利率。

4. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	1,371,000,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	350,000,000
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	—
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	—
總計：	<u><u>1,721,000,000</u></u>

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
16.	位於中國河南省洛陽市洛龍區關林路以西及龍山大道洛陽中電光谷信息港	洛陽中電光谷信息港位處一幅佔地面積約101,020.69平方米之土地，將發展為一個內設辦公室及配套設施的產業園，現正建設。	物業現正建設。	162,000,000元
		物業包括整個洛陽中電光谷信息港，總規劃建築面積約98,397.65平方米。		中電光谷集團應佔 70%權益： 113,400,000元
		據中電光谷集團告知，該物業計劃於2021年落成。物業之總建設成本估計約為人民幣276,000,000元，直至計算基準日已支付其中的人民幣105,000,000元。		
		物業之土地使用權已獲授出作工業用途，年期於2068年8月13日屆滿。		

附註：

- 資料及說明由中電光谷集團提供。
- 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	—
第II類—由中電光谷集團持有作投資	—
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	162,000,000
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	—
總計：	162,000,000

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
17.	中國湖南省長沙市高新區岳麓大道長沙信息安全產業園之部分	長沙信息安全產業園位處一幅佔地面積約129,549.79平方米之土地，將發展成一個內設辦公室及各種配套設施的產業園，共設有四棟樓。A棟佔用的分攤土地面積約36,495.12平方米，並於2013年落成；B、C及D棟佔用的分攤土地面積約93,054.67平方米，現正建設。	A部為空置或由中電光谷集團佔用。B部現正建設。	415,490,000元 中電光谷集團應佔100%權益： 415,490,000元
		物業包括：(i) A棟的759個停車位，總建築面積約為25,103.93平方米（「A部」）；及(ii) 整個B、C及D棟，總規劃建築面積約為371,989.03平方米（「B部」）。		
		據中電光谷集團告知，物業之B部計劃於2022年12月落成。B部之總建設成本估計約為人民幣1,178,000,000元，直至計算基準日已支付其中的人民幣199,000,000元。		
		物業之土地使用權已獲授出作工業用途，年期於2067年12月26日屆滿。		

附註：

- 資料及說明由中電光谷集團提供。

2. 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：
- a. 吾等已識別並分析區內不同的相關銷售證據，其均與物業有相似特徵。停車位之單位價格由每個車位人民幣100,000元至人民幣120,000元不等。為得出物業之假設單位價格，已售物業與未出售物業之間的面積大小及其他特徵已予考慮，以便作出適當調整及分析。
3. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	83,490,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	—
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	332,000,000
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	—
	<hr/>
總計：	415,490,000
	<hr/> <hr/>

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣															
18.	中國遼寧省瀋陽市沈北新區七星大道12號瀋陽創客公社	瀋陽創客公社位處一幅佔地面積約15,422平方米之土地，將發展成一個內設辦公室及配套設施的產業園，現正建設。	物業現正建設。	80,900,000元															
		物業包括整個瀋陽創客公社。於落成後，其總建築面積將約為47,635.09平方米，詳情載列如下：		中電光谷集團應佔 100%權益： 80,900,000元															
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> <th>停車位數目 (個)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>11,075.06</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>25,821.77</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>10,738.26</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>47,635.09</td> <td>300</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目 (個)	住宅	11,075.06		商業	25,821.77		停車位	10,738.26	300	總計：	47,635.09	300	
用途	建築面積 (平方米)	停車位數目 (個)																	
住宅	11,075.06																		
商業	25,821.77																		
停車位	10,738.26	300																	
總計：	47,635.09	300																	

據中電光谷集團告知，物業計劃於2020年12月落成。物業之總建設成本估計約為人民幣237,000,000元，直至計算基準日已支付其中的人民幣76,000,000元。

物業之土地使用權已獲授出作商業用途，年期於2058年10月17日屆滿。

附註：

1. 資料及說明由中電光谷集團提供。
2. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類－由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	—
第II類－由中電光谷集團持有作投資	—
第III類－由中電光谷集團持有之發展中項目	80,900,000
第IV類－由中電光谷集團持有待日後發展	—
總計：	<u><u>80,900,000</u></u>

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
19.	中國遼寧省瀋陽市沈北新區盛京大道與四環線交匯處瀋陽光谷聯合科技城之部份	瀋陽光谷聯合科技城是一個分期發展成為一個內設辦公室及配套設施的產業園，位處三幅佔地面積共約139,950平方米之土地。 瀋陽光谷聯合科技城一期A7-1及A7-2於2017年落成。瀋陽光谷聯合科技城一期A1-A4及B17佔用的總分攤土地面積約26,600平方米，而建設工程尚未動工。 物業包括：(i)一期A7-1及A7-2的部分，總建築面積約為1,715.14平方米（「A部」）；及(ii)一期A1-A4及B17，總分攤土地面積約為26,600平方米（「B部」）。 物業之土地使用權已獲授出作工業用途，年期於2063年2月4日、2063年2月18日及2065年11月27日屆滿。	A部為空置或由中電光谷集團佔用。 B部現空置待日後發展。	18,100,000元 中電光谷集團應佔100%權益： 18,100,000元

附註：

1. 資料及說明由中電光谷集團提供。

2. 根據中電光谷集團所提供之資料，物業A部之建築面積載列如下：

部分	用途	建築面積 (平方米)
1期A7-1、A7-2	車間	1,715.14

3. 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：

- a. 吾等已識別並分析中電光谷集團就該物業提供的不同相關銷售證據。該等物業之車間單位之單位價格由人民幣3,400元至人民幣5,000元不等。為得出物業之假設單位價格，已售物業與未出售物業之間的面積大小及其他特徵已予考慮，以便作出適當調整及分析。

4. 中電光谷集團表示，B部位處分攤土地面積約26,600平方米，且現空置待日後發展。

5. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	7,200,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	—
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	—
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	10,900,000
總計：	<u>18,100,000</u>

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
20.	中國遼寧省瀋陽市沈北新區七星大街80、82、84及86號瀋陽中電光谷信息港之部分	瀋陽中電光谷信息港位處四幅總佔地面積約223,116平方米之土地，將分四期發展成為一個產業園，內設辦公室及配套設施，其中一期(A、B及C)及二期(D)已於2017年至2019年間落成；而餘下期數尚未動工。	A部之部分為空置或由中電光谷集團佔用。 B部現空置待日後發展。	218,700,000元 中電光谷集團應佔 100%權益： 218,700,000元
		物業包括：(i)一期(A、B及C)及二期(D)總建築面積約63,305.93平方米之未售部分(「A部」)；及(ii)瀋陽中電光谷信息港餘下總分攤土地面積約11,443平方米，現空置待日後發展(「B部」)。		
		物業之土地使用權已獲授出作工業用途，年期於2067年1月13日及2068年11月8日屆滿。		

附註：

1. 資料及說明由中電光谷集團提供。

2. 根據中電光谷集團所提供之資料，物業A部之建築面積載列如下：

部分	用途	建築面積 (平方米)
一期A、B及C， 二期D	車間	63,305.93

3. 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：

- a. 吾等已識別並分析中電光谷集團就該物業提供的不同相關銷售證據。該等物業之車間單位之單位價格由人民幣3,300元至人民幣3,500元不等。為得出物業之假設單位價格，已售物業與未出售物業之間的面積大小及其他特徵已予考慮，以便作出適當調整及分析。

4. 據中電光谷集團告知，B部所處之分攤土地面積約11,443平方米，且現空置待日後發展。

5. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	214,800,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	—
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	—
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	3,900,000
總計：	218,700,000

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
21.	中國山東省青島市黃島區峨嵋山路396號青島光谷國際海洋信息港之部分	青島光谷國際海洋信息港位處一幅佔地面積約211,196.30平方米之土地，分七區發展成為一個產業園，內設辦公室及配套設施。1.1、1.2、1.3、1.4、1.5及1.6區佔用總分攤土地面積約172,054.72平方米，並已於2013年至2020年間落成；1.7區佔用分攤土地面積約39,141.58平方米，現正建設。	1.1區至1.6區之部分由不同租戶佔用，而1.1區至1.6區之餘下部分為空置或由中電光谷集團佔用。1.7區現正建設。	591,000,000元 中電光谷集團應佔100%權益： 591,000,000元
		物業包括：(i)1.1區至1.6區之部分總建築面積約65,955.68平方米。1.1區至1.6區之詳情載於附註2；及(ii)1.7區總規劃建築面積約184,262.08平方米。		
		據中電光谷集團告知，1.7區預定於2023年6月落成。物業之總建設成本估計約為人民幣278,220,000元，直至計算基準日已支付其中的人民幣43,663,061元。		
		物業之土地使用權已獲授出作工業用途，年期於2062年2月21日屆滿。		

附註：

1. 資料及說明由中電光谷集團提供。

2. 根據中電光谷集團所提供之資料，1.1區至1.6區之建築面積載列如下：

部分	用途	建築面積 (平方米)
1.1區至1.6區	辦公室	62,792.20
	配套	3,163.48
	總計：	65,955.68

3. 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：

a. 吾等已識別並分析中電光谷集團就該物業提供的不同相關銷售證據。該等物業之辦公室單位之單位價格由人民幣7,929元至人民幣8,480元不等。為得出物業之假設單位價格，已售物業與未出售物業之間的面積大小及其他特徵已予考慮，以便作出適當調整及分析。

b. 就商業部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣1.6元至人民幣2.0元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣1.8元。

就辦公室部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣1.5元至人民幣1.8元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣1.6元。

就住宅部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣0.7元至人民幣0.9元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣0.8元。

c. 根據吾等就物業所處地區之零售市場所進行之研究，並經考慮物業零售單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率6.5%作為商業部分之資本化利率。

根據吾等就物業所處地區之辦公室市場所進行之研究，並經考慮物業辦公室單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率6.25%作為辦公室部分之資本化利率。

4. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	180,400,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	365,600,000
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	45,000,000
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	—
總計：	591,000,000

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
22.	中國山東省青島市黃島區江山南路以西青島研創中心之部分	青島研創中心位處兩幅總佔地面積約62,285.40平方米之土地，發展成為一個產業園，內設辦公室及配套設施，並已於2017年至2019年間落成。	物業之部分由不同租戶佔用，而餘下部分為空置或由中電光谷集團佔用。	398,600,000元 中電光谷集團應佔 100%權益： 398,600,000元
		物業包括：(i)多個住宅單位，總建築面積約21,857.87平方米(「A部」)；及(ii)多個商業單位，總建築面積約30,113.08平方米(「B部」)。		
		B部之土地使用權已獲授出作工業用途，年期於2063年1月31日屆滿。		

附註：

- 資料及說明由中電光谷集團提供。
- 據中電光谷集團告知，青島研創中心位處上述土地。
- 根據中電光谷集團所提供之資料，青島研創中心之建築面積載列如下：

部分	用途	建築面積 (平方米)
A部	住宅	18,464.69
	商業	3,393.18
	小計	21,857.87
B部	辦公室	27,630.99
	商業	2,482.09
	小計	30,113.08
	總計：	51,970.95

4. 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：

- a. 吾等已識別並分析中電光谷集團就該物業提供的不同相關銷售證據。該等物業之辦公室單位之單位價格由人民幣7,929元至人民幣8,480元不等。為得出物業之假設單位價格，已售物業與未出售物業之間的面積大小及其他特徵已予考慮，以便作出適當調整及分析。
- b. 就商業部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣1.6元至人民幣2.0元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣1.8元。

就辦公室部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣1.5元至人民幣1.8元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣1.6元。

就住宅部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣0.7元至人民幣0.9元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣0.8元。

- c. 根據吾等就物業所處地區之零售市場所進行之研究，並經考慮物業零售單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率6.5%作為商業部分之資本化利率。

根據吾等就物業所處地區之辦公室市場所進行之研究，並經考慮物業辦公室單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率6.25%作為辦公室部分之資本化利率。

根據吾等就物業所處地區之住宅市場所進行之研究，並經考慮物業住宅單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率5%作為住宅部分之資本化利率。

5. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	59,900,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	338,700,000
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	—
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	—
總計：	<u><u>398,600,000</u></u>

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
23.	中國山東省青島市黃島區長江西路以南、江山南路以西、濱海大道以北青島海洋科技園	青島海洋科技園位處兩幅總佔地面積約138,541.80平方米之土地，將發展成為一個產業園，內設辦公室及配套設施。青島海洋科技園一期佔用的分攤土地面積約99,882.65平方米，現正建設。	一期現正建設。 二期現空置待日後發展。	146,000,000元 中電光谷集團應佔 100%權益： 146,000,000元
		物業包括：(i)一期總規劃建築面積約78,704.49平方米；及(ii)青島海洋科技園二期總分攤土地面積約38,659.15平方米。二期之建設工程尚未動工。		
		據中電光谷集團告知，一期預定於2021年落成。一期之總建設成本估計約為人民幣393,000,000元，直至計算基準日已支付其中的人民幣143,000,000元。		
		物業之土地使用權已獲授出作工業用途，年期於2062年11月25日屆滿。		

附註：

1. 資料及說明由中電光谷集團提供。

2. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類－由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	—
第II類－由中電光谷集團持有作投資	—
第III類－由中電光谷集團持有之發展中項目	132,000,000
第IV類－由中電光谷集團持有待日後發展	14,000,000
總計：	<u><u>146,000,000</u></u>

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
24.	位於中國陝西省西安市草灘十路以西、尚稷路以北西安產業園之部分	西安產業園位處兩幅總佔地面積約134,537.96平方米之土地，將分四期發展成為一個產業園。創新一期、創新二期及雲計算一期佔用總分攤土地面積約111,518.09平方米，上述期數之部分已於2017至2018年間落成，而餘下期數現正建設或空置待日後發展。雲計算二期位處一幅佔地面積約23,019.87平方米之土地，現空置待日後發展。	A部之部分由不同租戶佔用，而A部餘下部分為空置或由中電光谷集團佔用。 B部現正建設。 C部現空置待日後發展。	823,930,000元 中電光谷集團應佔 73.91%權益： 608,970,000元
		物業包括：(i)雲計算一期樓宇#9、#1、#6、#7、#8及創新一期樓宇#5之總建築面積約109,528.11平方米（「A部」）；(ii)創新二期部分之分攤土地面積約33,713.04平方米，現正建設（「B部」）；及(iii)雲計算一期餘下之分攤土地面積約62,815.17平方米及雲計算二期分攤土地面積約23,019.87平方米，現空置待日後發展（「C部」）。		
		物業之土地使用權已獲授出作工業用途，年期於2062年10月30日及2062年10月21日屆滿。		

附註：

1. 資料及說明由中電光谷集團提供。
2. 根據中電光谷集團所提供之資料，物業A部之建築面積載列如下：

部分	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目 (個)
雲計算一期	辦公室	51,904.48	
	商業	838.80	
	4S店	7,680.73	
	小計：	60,424.01	
創新一期	辦公室	17,212.40	
創新一期及雲計算一期	停車位	31,891.70	712
	總計：	109,528.11	712

3. 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：

a. 吾等已識別並分析中電光谷集團就該物業提供的不同相關銷售證據。該等物業之辦公室單位之單位價格由人民幣6,029元至人民幣6,700元不等，以及每個停車位人民幣100,000元。為得出物業之假設單位價格，已售物業與未出售物業之間的面積大小及其他特徵已予考慮，以便作出適當調整及分析。

b. 就商業部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣2.2元至人民幣3.17元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣2.27元。

就辦公室部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣1.23元至人民幣1.5元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣1.3元。

就4S店部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣4元至人民幣4.1元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣4.09元。

c. 根據吾等就物業所處地區之零售市場所進行之研究，並經考慮物業零售單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率7%作為商業部分之資本化利率。

根據吾等就物業所處地區之辦公室市場所進行之研究，並經考慮物業辦公室單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率7%作為辦公室部分之資本化利率。

根據吾等就物業所處地區之住宅市場所進行之研究，並經考慮物業住宅單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率7%作為住宅部分之資本化利率。

4. 據中電光谷集團告知，C部包括雲計算一期之分攤土地面積約62,815.17平方米及雲計算二期之分攤土地面積約23,019.87平方米，現空置待日後發展及尚未動工。
5. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類－由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	381,150,000
第II類－由中電光谷集團持有作投資	305,880,000
第III類－由中電光谷集團持有之發展中項目	109,000,000
第IV類－由中電光谷集團持有待日後發展	27,900,000
	<hr/>
總計：	823,930,000
	<hr/> <hr/>

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
25.	中國四川省成都市 雙流區東升街豐樂社 區1組，彭鎮光榮社 區7組成都芯谷之部 分	<p>成都芯谷將七幅總佔地面積約 283,792.56平方米土地建成為一個產 業園，分為兩期內設辦公室及配套 設施。</p> <p>一期A座佔用的分攤土地面積約 28,956.36平方米，已於2020年落成。 一期B座佔用的分攤土地面積約 31,074.13平方米，現正建設，而一期 C座佔用的分攤土地面積約30,913.82 平方米，現空置待日後發展。</p> <p>成都芯谷二期佔用的分攤土地面積 約192,848.25平方米，現空置待日後 發展。</p> <p>物業包括：(i)總建築面積約 29,241.67平方米的A座多個辦公室單 位及總建築面積約8,545.61平方米的 A座239個停車位(「A部」)；(ii)總規 劃建築面積約63,743.19平方米的成 都芯谷一期B座(「B部」)；及(iii)總 規劃建築面積約59,547.75平方米的一 期C座及成都芯谷二期土地(「C 部」)。</p> <p>據中電光谷集團告知，物業B部預定 於2020年10月落成。B部之總建設成 本估計約為人民幣260,730,000元， 其中人民幣52,690,000元已於計算基 準日支付。</p> <p>物業之土地使用權已獲授出作商業 用途，分別於2058年5月24日及2058 年12月20日屆滿。</p>	<p>A部之部分由不同租 戶佔用，A部其餘部 分為空置或由中電光 谷集團佔用。</p> <p>B部現正建設。</p> <p>C部現空置待日後發 展。</p>	<p>949,100,000元</p> <p>中電光谷 集團應佔 80%權益： 759,280,000元</p>

附註：

1. 資料及說明由中電光谷集團提供。
2. 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：
 - a. 吾等已識別並分析中電光谷集團就該物業提供的不同相關銷售證據。該等物業之辦公室單位之單位價格由人民幣9,000元至人民幣11,000元不等，而每個停車位之單位價格由人民幣80,000元至人民幣85,000元不等。為得出物業之假設單位價格，已售物業與未出售物業之間的面積大小及其他特徵已予考慮，以便作出適當調整及分析。
 - b. 就辦公室部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣1.5元至人民幣1.7元不等，吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣1.3元。

就停車位部分而言，可比交易之單位租金由每日每個車位人民幣10.0元至人民幣11.7元不等，吾等已就此應用市值租金每日每個車位人民幣8.3元。
 - c. 根據吾等就物業所處地區之辦公室市場所進行之研究，並經考慮物業辦公室單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率6.0%作為辦公室部分之資本化利率。

根據吾等就物業所處地區之停車位市場所進行之研究，並經考慮物業停車位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率4.0%作為停車位部分之資本化利率。
3. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	300,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	223,900,000
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	155,000,000
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	569,900,000
總計：	949,100,000

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
26.	中國上海市松江區 松江工業園 101街114/1地段編號 上海物聯港	上海物聯港將建於一幅佔地面積約 83,646.50平方米土地的一個產業園， 內設辦公室及配套設施，分為兩期。 一期佔用的分攤土地面積約 71,557.20平方米，現正建設。二期 佔用的分攤土地面積約12,089.30平 方米，現空置待日後發展。 物業包括：(i)一期現正建設，及總 規劃建築面積約190,747.46平方米； 及(ii)二期佔用的分攤土地面積約 12,089.30平方米，現空置待日後發 展。 據中電光谷集團告知，物業一期預 定於2021年12月落成。一期之總建 設成本估計約為人民幣913,000,000 元，其中人民幣81,000,000元已於計 算基準日支付。 物業之土地使用權已獲授出作科研 用途，於2062年5月27日屆滿。	物業一期現正建設。 物業二期現空置待日 後發展。	215,000,000元 中電光谷 集團應佔 100%權益： 215,000,000元

附註：

1. 資料及說明由中電光谷集團提供。

2. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	—
第II類—由中電光谷集團持有作投資	—
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	198,000,000
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	17,000,000
總計：	<u><u>215,000,000</u></u>

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
27.	中國浙江省溫州市 溫州經濟技術開發區 金海園區溫州產業園 之部分	溫州產業園將建於兩幅佔地面積約 168,610.36平方米土地的一個產業 園，內設辦公室及配套設施，分為 四期。一及二期佔用的分攤土地面 積合共約77,951.32平方米，於2019 年9月落成。三及四期佔用的分攤土 地面積合共約90,659.04平方米，現 正建設。	A部為空置或由中電 光谷集團佔用。 B部現正建設。	252,660,000元 中電光谷 集團應佔 95%權益： 240,030,000元
		物業包括：(i)一及二期的多個辦公 室單位，總建築面積約120,655.39平 方米（「A部」）；及(ii)溫州產業園三 及四期的總規劃建築面積約 154,903.45平方米（「B部」）。		
		據中電光谷集團告知，(i)B部三期預 定於2020年12月落成。B部三期之總 建設成本估計約為人民幣39,650,000 元，其中人民幣30,270,000元已於計 算基準日支付；及(ii)B部四期預定 於2021年6月落成。B部四期之總建 設成本估計約為人民幣374,210,000 元，其中人民幣30,160,000元已於計 算基準日支付。		
		物業之土地使用權已獲授出作工業 用途，於2066年4月25日屆滿。		

附註：

1. 資料及說明由中電光谷集團提供。
2. 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：
 - a. 吾等已識別並分析中電光谷集團就該物業提供的不同相關銷售證據。該等物業之辦公室單位之單位價格由人民幣3,450元至人民幣7,520元不等。為得出物業之假設單位價格，已售物業與未出售物業之間的面積大小及其他特徵已予考慮，以便作出適當調整及分析。
3. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	129,660,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	—
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	123,000,000
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	—
總計：	<u><u>252,660,000</u></u>

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
28.	中國海南省澄邁縣 老城經濟開發區 南一環路東延線0.7 公里處以南地段 海南生態軟件園	海南生態軟件園將建於16幅總佔地面積約1,052,090.87平方米土地的一個軟件園，內設商業大樓，辦公室及配套設施，分為兩期。 一期佔用的分攤土地面積約405,317.38平方米，於2010年至2017年間分多期落成。海南生態軟件園二期佔用的分攤土地面積約646,773.49平方米，現空置待日後發展。 物業包括：(i)一期的多個辦公室及商業單位，總建築面積約196,540.58平方米以及1,248個停車位，總建築面積約47,696.95平方米（「A部」）；及(ii)二期的總佔地面積約287,461.98平方米，現空置待日後發展（「B部」）。 物業之土地使用權已獲授出作商業用途，於2050年5月20日、2050年6月20日、2051年11月1日、2053年10月30日、2059年5月30日及2055年5月18日屆滿。	A部之部分由不同租戶佔用，A部其餘部分為空置或由中電光谷集團佔用。 B部現空置待日後發展。	1,989,700,000元 中電光谷集團應佔 10%權益： 198,970,000元

附註：

1. 資料及說明由中電光谷集團提供。
2. 吾等之計算乃按下列基礎及分析作出：
 - a. 吾等已識別並分析中電光谷集團就該物業提供的不同相關銷售證據。該等物業之辦公室單位之單位價格由人民幣8,000元至人民幣11,000元不等，住宅單位由人民幣8,500元至人民幣9,500元不等，商業單位由人民幣15,000元至人民幣20,000元不等，而每個停車位由人民幣30,000元至人民幣45,000元不等。為得出物業之假設單位價格，已售物業與未出售物業之間的面積大小及其他特徵已予考慮，以便作出適當調整及分析。
 - b. 就辦公室部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣1.6元至人民幣2.0元不等，及吾等已就此應用市值租金由每日每平方米人民幣1.1元至人民幣1.3元不等。

就商業部分而言，可比交易之單位租金由每日每平方米人民幣1.3元至人民幣2.2元不等及吾等已就此應用市值租金每日每平方米人民幣2.3元。

就停車位部分而言，可比交易之單位租金由每日每個車位人民幣5.0元至人民幣6.7元不等及吾等已就此應用市值租金每日每個車位人民幣5.0元。
 - c. 根據吾等就物業所處相同地區之辦公室市場所進行之研究，並經考慮物業辦公室單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率5.75%作為辦公室部分之資本化利率。

根據吾等就物業所處相同地區之商業市場所進行之研究，並經考慮物業商業單位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率5.75%作為商業部分之資本化利率。

根據吾等就物業所處相同地區之停車位市場所進行之研究，並經考慮物業停車位之地點、風險及特徵，吾等已於計算中應用市場收益率4.0%作為停車位部分之資本化利率。
3. 據中電光谷集團告知，B部佔用的分攤土地面積約287,461.98平方米。
4. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	1,064,300,000
第II類—由中電光谷集團持有作投資	696,900,000
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	—
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	228,500,000
總計：	<u><u>1,989,700,000</u></u>

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
29.	中國浙江省 寧波市 杭州灣新區 寧波杭州灣中心， 蔚藍海岸	寧波杭州灣中心，蔚藍海岸將建於九幅總佔地面積約403,898.00平方米土地的一個信息港，內設住宅大樓、商業大樓、辦公室及配套設施，分為六期。寧波杭州灣中心，蔚藍海岸一期佔用的分攤土地面積約70,607.00平方米，現正建設。二期的分攤土地面積約104,768.00平方米，現正建設。三期佔用的分攤土地面積約99,725.00平方米，現正建設。四期佔用的分攤土地面積約95,339.25平方米，現正建設。五及六期佔用的分攤土地面積分別約24,807.00平方米及8,651.75平方米。	A部現正建設。 B部現空置待日後發展。	3,950,000,000元 中電光谷 集團應佔 31%權益： 1,224,500,000元
		物業包括：(i)一至四期的多個住宅、辦公室及商業單位，總規劃建築面積約1,197,888.47平方米，現正建設（「A部」）；及(ii)五至六期的總規劃建築面積約218,548.94平方米，現空置待日後發展（「B部」）。		

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
		<p>據中電光谷集團告知，(a)一期之總規劃建築面積約295,488.68平方米，預定於2021年12月落成。一期之總建設成本估計約為人民幣1,467,000,000元，其中人民幣344,000,000元已於計算基準日支付；(b)二期之總規劃建築面積約269,489.82平方米，預定於2021年5月落成。二期之總建設成本估計約為人民幣1,088,000,000元，其中人民幣391,000,000元已於計算基準日支付；(c)三期現正建設及總規劃建築面積約277,888.89平方米，預定於2022年6月落成。三期之總建設成本估計約為人民幣1,252,000,000元，其中人民幣209,000,000元已於計算基準日支付；及(d)四期之總規劃建築面積約355,021.08平方米，預定於2021年9月落成。四期之總建設成本估計約為人民幣1,413,600,000元，其中人民幣404,000,000元已於計算基準日支付。</p>		
		<p>物業之土地使用權已獲授出，作為商業用途之年期於2057年11月28日及2058年6月11日屆滿；作為住宅用途之年期於2087年11月28日及2088年6月11日屆滿。</p>		

附註：

1. 資料及說明由中電光谷集團提供。
2. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類－由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	—
第II類－由中電光谷集團持有作投資	—
第III類－由中電光谷集團持有之發展中項目	3,724,300,000
第IV類－由中電光谷集團持有待日後發展	225,700,000
總計：	<u><u>3,950,000,000</u></u>

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
30.	中國陝西省 咸陽市秦都區 咸陽高新產業 開發區高科 三路以東、 北緯二路以南、 高科二路以西及 星火大道以北 西部智谷產業園	西部智谷產業園將建於一幅總佔地 面積約173,134.57平方米土地的一個 產業園，內設辦公室及配套設施， 現正建設。 物業包括整個西部智谷產業園，總 規劃建築面積約180,234.18平方米。 據中電光谷集團告知，物業預定於 2021年落成。物業總建設成本估計 約為人民幣543,000,000元，其中人 民幣146,000,000元已於計算基準日 支付。 物業之土地使用權已獲授出作工業 用途，年期為50年。	物業現正建設。	248,000,000元 中電光谷 集團應佔 50%權益： 124,000,000元

附註：

- 資料及說明由中電光谷集團提供。
- 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類—由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	—
第II類—由中電光谷集團持有作投資	—
第III類—由中電光谷集團持有之發展中項目	248,000,000
第IV類—由中電光谷集團持有待日後發展	—
總計：	248,000,000

物業參考價值計算表

編號	物業 ¹	說明及年期 ¹	佔用詳情 ¹	於計算基準日 現況下之 參考價值 人民幣
31.	中國廣東省珠海市橫琴新區富邦道以東、興盛三路以南、富國道以西、興盛二路以北珠海橫琴智數雲	<p>珠海橫琴智數雲將建於一幅佔地面積約11,913.82平方米土地的一棟辦公大樓，內設配套設施，現正建設。</p> <p>物業包括整個珠海橫琴智數雲，總規劃建築面積約67,977.00平方米。</p>	物業現正建設。	<p>465,000,000元</p> <p>中電光谷集團應佔30%權益： 139,500,000元</p>
		<p>據中電光谷集團告知，物業預定於2022年落成。物業總建設成本估計約為人民幣913,000,000元，其中人民幣81,000,000元已於計算基準日支付。</p>		
		<p>物業之土地使用權已獲授出作商業金融及其他商業服務用途，年期為40年，於2057年4月6日屆滿。</p>		

附註：

1. 資料及說明由中電光谷集團提供。
2. 就本報告而言，物業乃按照其持有之目的，而分類為下表所列之類別。吾等認為，各個類別於計算基準日現況下之參考價值如下：

類別	於計算基準日 現況下之 參考價值 (人民幣)
第I類－由中電光谷集團持有作業主自用或銷售	—
第II類－由中電光谷集團持有作投資	—
第III類－由中電光谷集團持有之發展中項目	465,000,000
第IV類－由中電光谷集團持有待日後發展	—
總計：	<u><u>465,000,000</u></u>

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，沒有誤導或欺詐成份，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，(1)董浩然先生(非執行董事及董事會主席)個人持有4,672,420股本公司股份好倉權益；及(2)劉勁梅女士(非執行董事)個人持有197,250股本公司股份好倉權益。除本文所披露者外，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)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及淡倉)；或須記錄於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)為華大半導體有限公司(「華大半導體」)董事長及China Electronics Corporation (BVI) Holdings Company Limited(「CEC (BVI)」)董事。虞儉先生(執行董事及董事會副主席)為華大半導體總會計師及CEC (BVI)董事。華大半導體及CEC (BVI)於本公司之持股詳情載於本附錄標題為「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整體業務而言有重大影響之任何合約或安排中持有重大權益。

自2019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本集團任何成員公司擬買賣或租用之資產之權益。

主要股東

據董事會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 本公司股份數目	持有或應佔 股份數目佔 本公司 已發行股本之 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。根據證券及期貨條例，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。根據證券及期貨條例，中國電子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，董事會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，須向本公司及聯交所作出披露之權益或淡倉；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5%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／意見及／或載列其報告之專家之資格：

名稱	資格
亞太評估	物業估值師
羅兵咸永道	執業會計師
申萬	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
新百利	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

亞太評估、羅兵咸永道、申萬及新百利(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2019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本集團任何成員公司擬買賣或租用之資產之權益。

競爭權益

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)為華大半導體董事長及中電智行技術有限公司董事。虞儉先生(執行董事及董事會副主席)為上海貝嶺股份有限公司(「上海貝嶺」)監事長。劉勁梅女士(非執行董事)為上海貝嶺董事。目前，華大半導體、中電智行技術有限公司及上海貝嶺之附屬公司或聯繫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業務之權益外，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。

訴訟

就董事會所知悉最後實際可行日期，本集團成員公司並無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事會所知，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。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事會確認，本集團自2019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。

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皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函及代表委任表格之英文版本凌駕其中文版本。

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) 買賣協議。

備查文件

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

- (a) 本公司之公司細則；
- (b) 獨立董事委員會的函件，其全文載於本通函第17頁至第18頁；
- (c) 新百利的函件，其全文載於本通函第19頁至第55頁；
- (d) 羅兵咸永道就餘下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；
- (e) 亞太評估就中電光谷集團之物業權益編製物業計算報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄標題為「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (g) 本附錄標題為「重大合約」一節所述之重大合約；
- (h) 本公司截至2018年12月31日及2019年12月31日止財政年度之年度報告；及
- (i) 本通函。

股東特別大會通告



CHINA ELECTRONICS HUADA TECHNOLOGY COMPANY LIMITED 中國電子華大科技有限公司

(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

茲通告中國電子華大科技有限公司(「本公司」)謹訂於2020年10月27日星期二下午4時30分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)下列決議案為普通決議案：

「動議批准CEC Media Holdings Limited(「CEC Media」)(作為賣方)與中國中電國際信息服務有限公司(作為買方)就按對價1,785.00百萬港元買賣中電光谷聯合控股有限公司之33.67%已發行股本而訂立之日期為2020年7月30日之買賣協議(「買賣協議」，詳情已載於日期為2020年9月30日之本公司通函內)，並謹此授權本公司及／或CEC Media任何一名董事代表本公司及／或CEC Media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，以實施買賣協議及其項下擬進行之交易。」

承董事會命
中國電子華大科技有限公司
公司秘書
伍舉鈞

香港，2020年9月30日

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2020年10月21日至2020年10月27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2020年10月20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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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，代其於大會上出席及投票。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。鑒於新型冠狀病毒疫情大流行，本公司股東可考慮委任大會主席為其委任代表，就決議案代其投票而無需親身出席大會。鑒於新型冠狀病毒疫情大流行期間對大型集會的擔憂，大會上將不會提供茶點或飲料。未能遵守於大會上將予採取的預防措施或未能遵守香港特別行政區政府規定的隔離措施的任何人士將可能被禁止進入會議場地。
3. 股東須按照代表委任表格印備之指示填妥及簽署，連同已簽署之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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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，及在此情況下，本代表委任表格將視為被撤回。
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。