
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有光谷聯合控股有限公司之股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，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，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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



Optics Valley Union Holding Company Limited
光 谷 聯 合 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：798)

- (1) 有關建議收購中電科技100%股權之主要及
關連交易；
(2) 根據特別授權發行新股份；
(3) 根據特別授權配售新股份；
(4) 中電控股申請清洗豁免；
(5) 不獲豁免持續關連交易；
(6) 特別交易；
及
(7) 股東特別大會通告

本公司財務顧問



LY CAPITAL LIMITED
絡繹資本有限公司

上市規則獨立董事委員會、守則獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問



Gram Capital Limited
嘉林資本有限公司

上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第51頁至第54頁。嘉林資本致上市規則獨立董事委員會、守則獨立董事委員會及獨立股東載有其意見之函件載於本通函第55頁至第58頁。

光谷聯合控股有限公司謹訂於2016年3月16日(星期三)上午十時正假座香港中環德輔道中141號中保集團大廈29樓2902室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。隨本通函附奉股東特別大會(或其任何續會)適用之代表委任表格。有關代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司之網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司之網站(<http://www.ovuni.com>)。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格印列之指示將其填妥，並在切實可行的情況下盡快交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會並於會上投票。

2016年2月25日

目 錄

	頁碼
釋義	1
董事會函件	9
上市規則獨立董事委員會函件	51
守則獨立董事委員會函件	53
嘉林資本函件	55
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二A — 中電科技會計師報告	II-A-1
附錄二B — 申報會計師函件	II-B-1
附錄二C — 財務顧問報告	II-C-1
附錄三 — 管理層就中電科技之討論及分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「5%限額」	指	上市規則第14A.34條所述之限額
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島三A」	指	AAA Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「營業日」	指	持牌銀行在香港一般開門營業之日(星期六、星期日及公眾假期除外)
「中國電子」	指	中國電子信息產業集團有限公司，一間根據中國法律成立之國有企業，並為中電控股之最終控股股東
「中電北海」	指	中國電子北海產業園發展有限公司，一間根據中國法律成立之公司，並為中電科技之全資附屬公司
「中電財務」	指	中國電子財務有限責任公司，一間根據中國法律成立之公司，並為中國電子(即其最大單一股東，直接持有其約42%股本，並控制其餘下之股本權益)之附屬公司
「中電瑞達」	指	北京中電瑞達物業有限公司，一間根據中國法律成立之公司，並為中國電子之間接全資附屬公司
「中電科技」	指	中國電子科技開發有限公司，一間根據中國法律成立之公司，並於本通函日期為中電控股之直接全資附屬公司
「中電科技集團」	指	中電科技及其附屬公司

釋 義

「中電西安」	指	中國電子西安產業園發展有限公司，一間根據中國法律成立的公司，並為中電科技直接擁有73.91%權益之附屬公司，而於本通函日期，概無本公司股東於中電西安持有任何股本權益
「中電控股」	指	中國電子集團控股有限公司*，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達繼續經營之有限公司
「中電控股集團」	指	中電控股及其附屬公司
「中電控股股東特別大會」	指	中電控股將予舉行之股東特別大會，以批准股權轉讓及中電控股認購事項
「中電控股股東」	指	中電控股股份之持有人
「中電控股股份」	指	中電控股股本中每股面值0.01港元的股份
「中電控股認購事項」	指	中電控股根據中電控股認購協議之條款認購中電控股認購股份
「中電控股認購協議」	指	本公司與中電控股就中電控股認購事項所訂立日期為2015年12月14日之認購協議
「中電控股認購完成」	指	完成中電控股認購事項
「中電控股認購條件」	指	中電控股認購事項之先決條件
「中電控股認購股份」	指	中電控股根據中電控股認購事項將予認購之1,491,469,917股新股份
「中電投資」	指	中國電子集團投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為中電控股之全資附屬公司
「存款抵押」	指	中電投資於2015年7月16日就中電科技有關廈門銀行不時向其授出之貸款之責任及義務而以廈門銀行為受益人訂立之存款抵押

釋 義

「中國光大」或「配售代理」	指	中國光大證券(香港)有限公司，一間於證監會註冊，可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌機構
「守則獨立董事委員會」	指	遵照收購守則組成之本公司董事會之獨立委員會(由張傑先生、齊民先生、梁民傑先生及張樹勤女士組成)，以批准委任嘉林資本，以及就股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押、特別授權及清洗豁免及特別是就上述交易是否公平合理及表決向獨立股東提供推薦建議
「完成」	指	股權轉讓完成、中電控股認購完成及配售完成之統稱
「本公司」	指	光谷聯合控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價價格」	指	每股代價股份0.8港元
「代價股份」	指	本公司將於股權轉讓完成時向中電控股發行之1,058,530,083股新股份
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	具有本函件「V.收購守則之涵義及申請清洗豁免—特別交易」一節所賦予該詞的涵義
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行之股東特別大會，以批准(其中包括)股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押、特別授權、不獲豁免持續關連交易及清洗豁免

釋 義

「節能科技園公司」	指	武漢光谷節能科技園有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，於2015年12月31日為武漢光谷聯合擁有70%股權之附屬公司
「節能科技園待售債務」	指	節能科技園公司結欠武漢光谷聯合之貸款
「節能科技園待售權益」	指	武漢光谷聯合所持節能科技園公司股權，於2015年12月31日佔節能科技園公司全部股權之70%
「經擴大集團」	指	經收購中電科技全部股本權益擴大後之本集團
「委託貸款」	指	中電控股透過中電財務作為借款代理向中電科技集團提供於最後實際可行日期尚未償還本金合共人民幣1,195,320,000元(相等於約1,466,337,200港元)之委託貸款
「委託貸款合同」	指	中電財務與中電科技集團就委託貸款所訂立之委託貸款合同
「股權轉讓協議」	指	本公司、中電控股與香港三A就股權轉讓所訂立日期為2015年12月14日之股權轉讓協議
「股權轉讓」	指	中電控股根據股權轉讓協議之條款轉讓中電科技之100%股權予香港三A
「股權轉讓完成」	指	完成股權轉讓
「股權轉讓條件」	指	股權轉讓之先決條件
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或該執行董事之任何代表
「金融港公司」	指	武漢金融港開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，於2015年12月31日為武漢光谷聯合擁有70%股權之附屬公司

釋 義

「金融港待售債務」	指	金融港公司結欠武漢光谷聯合之貸款
「金融港待售權益」	指	武漢光谷聯合所持的金融港公司股權，於2015年12月31日佔金融港公司股權之70%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港三A」	指	三A銀信投資有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖北科技」	指	湖北省科技投資集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司
「獨立財務顧問」或 「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之一間持牌法團，並為獨立財務顧問，以就股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押項下擬進行之交易、特別授權、不獲豁免持續關連交易及清洗豁免及特別是就上述交易是否公平合理及表決向(其中包括)守則獨立董事委員會、上市規則獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除參與股權轉讓、中電控股認購事項、配售及股份抵押連同該等事項項下擬進行之交易、授出特別授權、不獲豁免持續關連交易、清洗豁免及／或出售事項(即收購守則項下之特別交易)或於其中擁有利益之本公司股東(及彼等各自之聯繫人及一致行動人士)以外之本公司股東

釋 義

「聯合公告」	指	本公司及中電控股發出日期為2015年12月14日之聯合公告，內容有關(其中包括)股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押、清洗豁免及本公司若干持續關連交易
「最後實際可行日期」	指	2016年2月23日，即於本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「最後交易日」	指	2015年12月14日，即發佈聯合公告前股份於聯交所買賣的最後日期
「函件」	指	本通函包含的董事會函件
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「上市規則獨立董事委員會」	指	遵照上市規則組成之本公司董事會之獨立委員會(由齊民先生、梁民傑先生及張樹勤女士組成)，以就股權轉讓及不獲豁免持續關連交易向獨立股東提供推薦建議
「新上限」	指	本函件「IV.不獲豁免持續關連交易」一節所載之持續關連交易之新上限
「不獲豁免持續關連交易」	指	即本函件「IV.不獲豁免持續關連交易」一節項下之不獲豁免持續關連交易
「承配人」	指	中國光大向其促使認購任何配售股份的任何個人、法團、機構投資者或其他投資者
「配售」	指	根據配售協議之條款按悉數包銷基準配售1,450,000,000股新股份

釋 義

「配售協議」	指	本公司與中國光大所訂立日期為2015年12月14日之配售協議
「配售完成」	指	完成配售
「配售條件」	指	配售之先決條件
「配售價」	指	每股配售股份0.8港元
「配售股份」	指	本公司根據配售協議之條款將予發行之1,450,000,000股新股份
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人或於本公司任何股東大會上控制行使投票權的人士
「股份抵押」	指	英屬處女群島三A將於股權轉讓完成時以中電投資為受益人訂立之股份抵押契據，據此，本公司須就存款抵押及委託貸款向中電投資抵押香港三A之375,118股股份(佔香港三A之已發行股本之約31.51%)，根據收購守則規則25，其項下擬進行之交易將構成本公司的特別交易
「特別授權」	指	將於股東特別大會上向獨立股東尋求以供配發、發行或另行處理額外股份之特別授權，以應付於股權轉讓完成時配發及發行代價股份、於中電控股認購完成時配發及發行中電控股認購股份及於配售完成時配發及發行配售股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「認購價」	指	每股中電控股認購股份0.8港元
「收購守則」	指	證監會所頒佈之公司收購及合併守則
「科投香港」	指	湖北省科技投資集團(香港)有限公司，一間於2013年7月11日於香港註冊成立之有限公司，為湖北科技之全資附屬公司及本公司一名主要股東以及就出售事項而言為買方
「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1豁免因於股權轉讓完成時向中電控股配發及發行代價股份及於中電控股認購完成時向中電控股配發及發行中電控股認購股份而導致中電控股於進行股權轉讓完成及中電控股認購事項的情況下將就中電控股或其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有股份提出強制性全面要約之責任
「武漢光谷聯合」	指	武漢光谷聯合集團有限公司(前稱武漢光谷聯合股份有限公司)，一間於中國註冊成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「廈門銀行」	指	廈門國際銀行股份有限公司
「廈門貸款」	指	廈門貸款合同項下信貸限額內之貸款
「廈門貸款合同」	指	廈門銀行與中電科技所訂立日期為2015年7月14日之綜合授信額度合同(於2015年9月25日經補充)
「%」	指	百分比

本通函所述中國實體或於中國成立之企業之中文名稱與其英文翻譯如有任何歧義，概以中文名稱為準。註有「*」的公司名稱翻譯僅供識別用途。

就本通函而言，除非另有說明，已採用匯率人民幣1.00元兌1.21港元(如適用)，僅作說明用途，並不構成任何代表任何款額已經、可以或可能會按該匯率或任何其他匯率進行兌換。



Optics Valley Union Holding Company Limited
光谷聯合控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：798)

執行董事：
黃立平先生
胡斌先生
陳惠芬女士

非執行董事：
蘆俊先生
舒春萍女士
張傑先生

獨立非執行董事：
齊民先生
梁民傑先生
張樹勤女士

註冊辦事處：
Clifton House
75 Fort Street
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

總部及中國主要營業地點：
中國湖北省武漢市
東湖新技術開發區
光谷軟件園
關山大道一號
展示中心D座

香港主要營業地點：
香港中環
德輔道中141號
中保集團大廈
29樓2902室

敬啟者：

- (1) 有關建議收購中電科技100%股權之主要及
關連交易；
 - (2) 根據特別授權發行新股份；
 - (3) 根據特別授權配售新股份；
 - (4) 中電控股申請清洗豁免；
 - (5) 不獲豁免持續關連交易；
 - (6) 特別交易；
- 及
- (7) 股東特別大會通告

董事會函件

茲提述本公司日期分別為2015年10月16日、2015年11月13日、2015年11月23日及2016年1月4日的公告，以及聯合公告，內容有關(其中包括)股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押、清洗豁免及不獲豁免持續關連交易。

本通函旨在為股東提供有關(其中包括)(i)股權轉讓、中電控股認購事項、配售及股份抵押之詳情；(ii)申請清洗豁免之詳情；(iii)特別授權之詳情；(iv)中電科技集團之進一步資料；(v)不獲豁免持續關連交易之詳情；(vi)守則獨立董事委員會及上市規則獨立董事委員會致獨立股東之意見函件；(vii)嘉林資本致守則獨立董事委員會及上市規則獨立董事委員會以及獨立股東之意見函件；及(viii)股東特別大會通告。

I. 股權轉讓協議

於2015年12月14日(交易時段後)，中電控股(作為賣方)與本公司及本公司之間接全資附屬公司香港三A(作為買方)訂立股權轉讓協議。下文載列股權轉讓協議之主要條款：

日期： 2015年12月14日(交易時段後)

賣方： 中電控股

買方： 本公司及香港三A

將予轉讓之資產

根據股權轉讓協議，中電控股有條件地同意出售，以及本公司及香港三A有條件地同意收購中電科技之100%股權。有關中電科技集團之詳情載於下文「VI.中電科技集團之資料」一節。

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

股權轉讓之代價

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

董事會函件

代價股份佔(i)本公司於最後實際可行日期之已發行股本4,000,000,000股股份約26.5%；及(ii)本公司經配發及發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份擴大之已發行股本約13.2%。

代價股份將根據獲獨立股東於股東特別大會上批准之特別授權發行。本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

釐定代價之基準

股權轉讓之代價乃經本公司及中電控股進行公平磋商後，按一般商業條款並經參考(其中包括)：(i)中電科技集團於2015年6月30日之未經審核綜合資產淨值；(ii)獨立合資格估值師對中電科技集團所持相關物業權益進行之估值；(iii)中電科技集團目前之營運情況；及(iv)中電科技集團之業務前景而協定。

下表載列中電科技集團於中國持作出售／投資之相關物業權益：

物業	中電科技集團 持有之權益
中國海南省澄邁縣海南生態軟件園清風居之零售及住宅單位	40%
中國海南省澄邁縣海南生態軟件園B地段辦公大樓	40%
中國海南省澄邁縣海南生態軟件園A地段孵化樓	40%
中國廣西壯族自治區北海市海城區吉林路東側及台灣路北側中電北海產業園	100%
中國北京市海澱區中關村南大街6號中電信息大廈15樓	100%

董事會函件

下表載列中電科技集團於中國持作發展之相關物業權益：

物業	中電科技集團 持有之權益
中國海南省澄邁縣老城經濟發展區博院路及睿豐路南側明月居	40%
中國海南省澄邁縣老城發展區南一環路A地段部份	40%
中國海南省澄邁縣老城發展區南一環路C地段	40%
中國海南省盈濱半島盈濱路與海濱二橫路東北側之地盤	40%
中國海南省澄邁縣老城發展區南一環路南側E地塊之擬建住宅及零售發展項目	40%
中國海南省澄邁縣老城發展區南一環路南側E地塊之擬建零售發展項目	40%
中國海南省澄邁縣老城發展區南一環路南側G地塊之擬建住宅及工業發展項目	40%
中國海南省澄邁縣老城發展區南一環路北側B地段部份	40%
中國海南省澄邁縣老城發展區博院路南側B地段部份	40%

董事會函件

中電科技集團
持有之權益

物業

中國廣西壯族自治區北海市海城區台灣路北側及吉林路東側北海產業園之地盤	100%
中國廣西壯族自治區北海市海城區南珠大道與台灣路交匯處東北側之擬建住宅發展項目	28.9%
中國陝西省西安市西安經濟技術發展區草灘十路中國電子西安產業園第一期第一至五座	73.91%
中國陝西省西安市西安經濟技術發展區草灘十路中國電子西安產業園第二期第九座	73.91%
中國陝西省西安市西安經濟技術發展區草灘十路中國電子西安產業園之餘下空置土地	73.91%
中國海南省澄邁縣老城發展區南一環路南側700米之地盤	40%

根據估值報告，估值師經參考相關市場上已有之可資比較銷售證據後，採用直接比較法就持作出售／投資之物業進行估值。估值師亦已採用投資法藉將現有租約所產生的租金資本化就物業進行估值，並就物業的復歸租金潛力作出適當撥備。估值師經參考相關市場上已有之可資比較銷售證據後採用直接比較法就持作發展之物業進行估值，而估值師亦已計及已支銷建築成本。

根據本通函附錄四所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料，目標集團於建議收購事項前之資產淨值為人民幣215,228,000元。董事估計可辨識資產於2015年11月30日之公允價值調整將為人民幣700,053,000元。相關遞延稅項負債人民幣180,375,000元乃因物業、廠房及設備、在建物業、土地使用權及於合營公司及聯營公司之投資之公允價值盈餘而產生。於上述影響後，目標集團可辨識資產淨額之總公允價值估計為人民幣734,906,000元。董事（不包括守則獨立董

董事會函件

事委員會及上市規則獨立董事委員會之成員，其意見載於組成本通函一部分之上市規則獨立董事委員會函件及守則獨立董事委員會函件)認為，股權轉讓之代價人民幣699,854,600元(相等於約846百萬港元)及條款均屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

存款抵押、委託貸款及股份抵押

於2015年7月16日，中電控股之間接全資附屬公司中電投資已訂立存款抵押，據此，中電投資已就授予中電科技之計息貸款(金額最多為人民幣10億元(相等於約12億港元))，以銀行存款之方式以廈門銀行為受益人提供抵押。於最後實際可行日期，中電科技已悉數償還應付廈門銀行之尚未償還款項，而存款抵押亦已相應終止。

於最後實際可行日期，中電控股向中電科技集團提供本金總額達人民幣1,195,320,000元(相等於約1,446,337,200港元)之委託貸款，當中，中電財務乃作為借款代理行事。委託貸款於最後實際可行日期按年利率7%計息，並須由中電科技集團於2016年10月至2016年12月償還。

於股權轉讓完成後，委託貸款項下尚未償還借款之總金額將不會超過人民幣12億元(相等於約15億港元)。

於股權轉讓完成後，中電科技將成為本公司之間接全資附屬公司，而中電控股將不再直接持有中電科技之任何股權。根據股權轉讓協議，中電控股集團將繼續以委託貸款形式向中電科技集團提供有關財務資助，期限為完成後1年或2016年12月31日(以較早者為準)，最高總金額為人民幣12億元(相等於約15億港元)。委託貸款之所有條款將維持不變。因此，根據上市規則第14章，提供委託貸款將構成由中電控股集團向中電科技集團提供財務資助。

考慮到中電控股集團於股權轉讓完成後將繼續以中電科技集團為受益人提供委託貸款，本集團將：(i)就中電科技集團根據委託貸款提取之貸款之尚未償還款項支付利息予中電控股集團，利息為就該等貸款之尚未償還款項自股權轉讓完成日期起按年利率7%計算的金額；及(ii)促使本公司之全資附屬公司英屬處女群島三A訂立以中電投資為受益人的股份抵押，據此，英屬處女群島三A

將以中電投資為受益人抵押375,118股香港三A股份(佔香港三A於最後實際可行日期之已發行股本約31.51%)。年利率7%乃按中電控股之內部借貸成本釐定。此外，在考慮已抵押香港三A股份之價值時，已經參照(其中包括)股份於緊接股權轉讓協議簽署日期前20個營業日之平均收市價，並按40%折讓乘以於完成時之已發行股份數目(經配發及發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份擴大)，再乘以於股份抵押項下之上述已抵押香港三A股本百分比，其將不少於人民幣12億元(相等於約15億港元)。股份抵押乃由本公司與中電控股進行公平磋商後達成一致意見。於最後實際可行日期，本公司作為投資控股公司透過英屬處女群島三A間接擁有香港三A之所有股份，而香港三A則直接及間接持有本集團之大部份業務及資產。

股權轉讓完成之先決條件

股權轉讓完成須待(其中包括)達成以下股權轉讓條件後，方可作實：

- (a) 中電控股已自執行人員取得清洗豁免，且清洗豁免全部附帶的條件已獲達成；
- (b) 中電控股股東已(i)批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易；及(ii)於中電控股股東特別大會上通過決議案批准中電控股認購協議及其項下擬進行之交易；
- (c) 股權轉讓在中國已完成其根據中國法律法規必要的審批程序；
- (d) 中電科技就股權轉讓提交工商變更登記申請並獲得中國國家工商管理總局下之相關部門的受理通知；
- (e) 有關本公司及中電控股分別作出的聲明及保證在所有方面於股權轉讓完成之時及之前均為真實、準確、完整、不具誤導成份及並無重大遺漏；
- (f) 自2015年6月30日起至股權轉讓完成，中電科技集團或本集團並無任何重大不利變化；
- (g) 獨立股東已於股東特別大會上批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易、中電控股認購協議及其項下擬進行之交易、配售協議

董事會函件

及其項下擬進行之交易、股份抵押及其項下擬進行之交易，連同不獲豁免持續關連交易；

- (h) 獨立股東已批准清洗豁免；
- (i) 本公司獲得聯交所上市委員會批准代價股份、中電控股認購股份及配售股份上市及買賣；
- (j) 本公司已就股份抵押及其項下擬進行之交易作為收購守則規則25項下之特別交易取得執行人員的同意；及
- (k) 所有中電控股認購條件及配售條件已獲達成或豁免(倘適用)。

本公司、中電控股及香港三A均無權豁免上文載列於(a)、(b)、(g)、(h)、(i)及(j)段之條件。

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

於最後實際可行日期，概無上述先決條件已獲達成。

代價股份之地位

代價股份一經配發及發行，將在各方面與配發及發行代價股份當日之已發行股份享有同等地位。

補償

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

股權轉讓完成

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

於最後實際可行日期，中電科技為中電控股之全資附屬公司。於股權轉讓完成後，中電科技將不再為中電控股之附屬公司，並將成為本公司全資附屬公司香港三A之間接全資附屬公司。

股權轉讓之財務影響

經擴大集團之未經審核備考財務資料載於本通函附錄四，其闡述假設股權轉讓完成已於2015年6月30日發生的情況下，股權轉讓對經擴大集團之資產及負債之財務影響。

於股權轉讓完成後，中電科技將作為本集團全資附屬公司入賬，而其業績、資產及負債將綜合入賬至本集團之綜合財務報表。根據本通函附錄四所載之經擴大集團未經審核備考財務資料，假設股權轉讓完成已於2015年6月30日發生，歸屬於本集團資產淨值將增加約人民幣734,906,000元。本集團的資產總值將增加約人民幣2,428,979,000元，而本集團的負債總額將增加約人民幣1,694,073,000元。誠如本通函附錄二A之中電科技會計師報告所載，截至2015年11月30日止十一個月之收益及溢利分別約為人民幣8,866,000元及人民幣59,800,000元。於完成後，目標集團新產生的收益及溢利將會於本集團之綜合財務報表內綜合入賬。

鑒於下文「進行股權轉讓及中電控股認購事項之理由及裨益」一節所述股權轉讓帶來的潛在未來前景，董事認為股權轉讓將可能會為本集團帶來正面貢獻。

股權轉讓對本集團的資產及負債之財務影響之進一步詳情連同未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函附錄四。

上市規則之涵義

由於有關股權轉讓協議項下擬進行之交易之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但少於100%，根據上市規則第14.06(3)條，股權轉讓項下擬進行之交易共同構成本公司之主要交易，並將因而須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准之規定。

此外，於完成後，中電控股將於2,550,000,000股股份中擁有權益，佔本公司經配發及發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份擴大之已發行股本約31.9%。中電控股將因而成為本公司之控股股東。因此，根據上市規則第14A.28條，股權轉讓亦構成本公司之關連交易，並將因而須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

II. 中電控股認購協議

日期： 2015年12月14日(交易時段後)

訂約方

發行人： 本公司

認購人： 中電控股

中電控股認購股份

本公司與中電控股訂立中電控股認購協議，據此，本公司有條件地同意配發及發行，以及中電控股有條件地同意按認購價每股股份0.8港元以現金認購入賬列為繳足的中電控股認購股份。

中電控股認購股份佔：(i)本公司於最後實際可行日期之已發行股本約37.3%；及(ii)本公司經配發及發行中電控股認購股份、代價股份及配售股份擴大之已發行股本約18.6%。

中電控股認購股份將根據經獨立股東於股東特別大會上批准的特別授權予以發行。本公司將向聯交所上市委員會申請批准中電控股認購股份上市及買賣。

認購價

認購價較：

- (i) 於最後交易日於聯交所所報的收市價每股股份0.95港元折讓約15.8%；
- (ii) 截至最後交易日(包括該日)止最後5個連續交易日於聯交所所報的平均收市價每股股份0.92港元折讓約13.0%；
- (iii) 截至最後交易日(包括該日)止最後10個連續交易日於聯交所所報的平均收市價每股股份0.94港元折讓約14.9%；
- (iv) 截至最後交易日(包括該日)止最後20個連續交易日於聯交所所報的平均收市價每股股份0.96港元折讓約16.7%；
- (v) 於本公司及中電控股各自根據收購守則規則3.7發佈日期為2015年10月16日之公告前的最後交易日於聯交所所報的收市價每股股份0.81港元折讓約1.2%；
- (vi) 於最後實際可行日期於聯交所所報的收市價每股股份0.84港元折讓4.8%；及
- (vii) 於2015年6月30日的未經審核綜合每股股份資產淨值約0.79港元溢價1.3%。

認購價乃由本公司與中電控股經參考股份之流通性及近期成交表現，以及本公司之財務表現及業務前景而公平磋商後達致。尤其是，其乃基於本公司股份於2015年10月23日至2015年11月16日之平均成交價達致。誠如本公司截至2015年6月30日止六個月的中期報告所載，本公司錄得營業額人民幣427,974,000元及股權股東應佔純利人民幣117,942,000元，較2014年同期分別下降22.7%及9.7%。然而，由於預期中國中央政府將增加對宏觀經濟的支持，本公司預期其財務表現將於2015年下半年有所改善。

董事(不包括守則獨立董事委員會成員，其意見載於組成本通函一部分之守則獨立董事委員會函件)認為，認購價及中電控股認購協議之條款均屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

中電控股認購完成之先決條件

中電控股認購完成須待(其中包括)下列中電控股認購條件獲達成後,方可作實:

- (a) 執行人員已授出清洗豁免;
- (b) 清洗豁免附帶的全部條件已獲達成;
- (c) 獨立股東已於股東特別大會取得下列各項:
 - (i) 根據上市規則之規定批准特別授權以配發及發行中電控股認購股份、配售股份及代價股份;
 - (ii) 批准中電控股認購協議及其項下擬進行之交易;
 - (iii) 根據收購守則批准清洗豁免;
 - (iv) 批准股權轉讓協議項下擬進行之交易及不獲豁免持續關連交易;及
 - (v) 批准配售協議項下擬進行之交易;
- (d) 本公司已獲聯交所批准中電控股認購股份、配售股份及代價股份上市及買賣,而有關批准於中電控股認購完成前尚未撤銷;
- (e) 本公司已就執行及完成中電控股認購協議項下擬進行之交易取得必要及必需的任何政府或監管機構的全部監管同意書及授權書,並根據任何相關司法權區的任何法例或法規之條文維持十足效力及作用;及
- (f) 全部股權轉讓條件及配售條件已全部獲達成或豁免(倘適用)。

倘中電控股認購條件於中電控股認購協議日期後六個月屆滿之時或之前(或訂約方可能書面協定的較後日期)未獲達成或豁免,中電控股認購協議將自動終止,惟具有於終止後存續效力的若干條文則除外。在此情況下,訂約方一

概不得根據中電控股認購協議向其他訂約方作出任何屬任何性質的申索，惟有關於終止前或根據具有於終止後存續效力的若干條文而產生的任何權利及責任者則除外。

於最後實際可行日期，概無上述先決條件已獲達成。

提名董事

受限於及在完成後，只要中電控股持有本公司已發行股本超過30%，中電控股將有權提名兩名董事加入董事會。據中電控股所確認，中電控股將根據認購協議於完成後提名之該等董事並非股份持有人，且並無於本公司任何股份中擁有權益。

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

上述中電控股提名董事加入董事會之權利乃由本公司與中電控股進行公平磋商後達成之投資條款。另外，鑒於：

- (a) 建議委任由中電控股提名的董事須遵守上市規則及收購守則項下所施加之相關規定(包括但不限於上市規則第3.08條及第3.09條以及收購守則規則26.4項下所規定者)；
- (b) 有關中電控股所提名董事之委任程序將符合本公司所採納之相關提名及委任程序；及
- (c) 中電控股所提名之董事須於本公司之股東週年大會上輪席告退及重選，而根據本公司之組織章程細則，本公司之股東有權藉普通決議案罷免任何董事(包括中電控股所提名之董事)，

本公司認為，中電控股所提名之董事將擁有關於本公司所營運業務之合適經驗，而其乃符合本公司及其股東之整體利益，且中電控股提名董事之權利並不構成授予中電控股之特別權利，而所有本公司股東均獲得公正平等待遇。

有關董事會更換董事之進一步公告將由本公司於中電控股認購事項進行至完成之情況下作出。

中電控股認購股份之地位

中電控股認購股份一經配發及發行，將在各方面與配發及發行中電控股認購股份當日之已發行股份享有同等地位。

中電控股認購完成

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

於完成後，中電控股將於本公司約31.9%已發行股本(經配發及發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份擴大，及假設於完成前將不會進一步發行或購回股份)中擁有權益。

進行股權轉讓及中電控股認購事項之理由及裨益

本集團現時主要從事開發及運營產業主題鮮明的大型產業園，其位於中國湖北、山東及其他省份共八個城市；而中電科技集團之主要業務活動則為開發及管理位於中國(包括海南、陝西及廣西等省份)之產業園，各自為業者提供發展電子信息技術業務的平台。

本集團及中電科技均主要從事開發及管理產業園，兩者的商業模式均屬於傳統領域的投資、開發及銷售。然而，就產品線而言，本集團擁有可延伸及為全面商業週期而設的產品系列，包括(i)超級孵化器「OVU創客星」，即本集團向初創企業所提供的產品及服務。此等產品及服務的客戶主要為僅有數名核心技術人員的科技型初創企業。OVU創客星包括相對較小的辦公室，並提供公司服務，包括公司財務及營銷、創業指導、股權融資及其他服務；(ii)光谷聯合科技城，針對從事輕加工製造業的中小型客戶。大部分有關客戶均從事裝備製造、

新能源、節能環保等戰略性新興產業。光谷聯合科技城以一至四層的廠房樓宇與多層研發辦公物業為主；(iii)金融港，其向客戶提供金融服務外包。此類服務的客戶一般為銀行、證券公司及保險公司等大中型金融機構，以及金融產業鏈上下游企業。金融港以多層辦公物業和高層樓宇為主；及(iv)由供大型企業設立總部之高密度產業辦公物業組成的軟件園。中電科技則將其產業園定位於為從事電子信息與軟件服務行業的企業提供生產和辦公物業。

在開發規模上，本集團現時在武漢、青島、合肥、瀋陽、黃石、黃岡及鄂州7個城市擁有十餘個產業園區，包括已建成物業480萬平方米、在建面積100萬平方米以及擁有629萬平方米的土地儲備。中電科技目前則擁有已建成物業27萬平方米、在建物業58萬平方米以及待開發物業的土地儲備約93萬平方米。

在開發策略和目標城市上，本集團定位為中國優秀的主題產業園綜合服務商。在穩健發展的前提下，本集團尋求更大範圍的佔領市場、圈佔資源及擴大影響力，而中電科技則集中開發信息科技為主的工業園。市場需求高且具有明顯優勢資源的城市和區域均為本集團及中電科技的目標。

就未來與中電控股合作開發產業園而言，本集團將撥置常駐僱員至中電科技以協助進行於西安、北海及海南之項目。本集團經過全面及深入探討，將會與中電控股管理團隊緊密合作，為經擴大集團制定詳細管理方針、市場行銷、推廣以及營運計劃。本集團深信中電控股管理團隊經驗豐富，將為經擴大集團帶來優勢。

董事(不包括守則獨立董事委員會及上市規則獨立董事委員會之成員，其意見載於組成本通函一部分之上市規則獨立董事委員會函件及守則獨立董事委員會函件)認為，收購中電科技集團將可使本公司得以擴充其業務至中國海南、陝西及廣西省等新地區。此外，中電科技集團所開發之產業園的規模與本集團所開發者相若，故股權轉讓預期可加強及鞏固本集團之組合，從而加強本公司作為領先大型產業園發展商的地位。再者，據本公司所悉，中電科技集團所發展工業園的若干期數預期將於2016年竣工並可供銷售。董事(不包括守則

董事會函件

獨立董事委員會及上市規則獨立董事委員會之成員，其意見載於組成本通函一部分之上市規則獨立董事委員會函件及守則獨立董事委員會函件)認為，隨著有關產業園的相關建設陸續竣工，中電科技集團將可為本集團之未來增長帶來貢獻。

於股權轉讓及中電控股認購事項後，中電控股將成為本公司之控股股東。董事(就股權轉讓而言，不包括守則獨立董事委員會及上市規則獨立董事委員會之成員，其意見載於組成本通函一部分之上市規則獨立董事委員會函件及守則獨立董事委員會函件，以及就中電控股認購事項而言，不包括守則獨立董事委員會，其意見載於組成本通函一部分之守則獨立董事委員會函件)認為，股權轉讓及中電控股認購事項將不僅可令本公司擴闊其股東基礎，亦為本公司帶來探索及尋求與中電控股合作的良機，尤其是有關開發及營運產業園方面，而這將有利於發展及擴充本集團之業務。

另外，中電控股認購事項之所得款項淨額估計約達1,184百萬港元。本公司擬動用所得款項淨額的約76%作發展中電科技之業務、約14%作本集團之業務發展及餘額約10%作本集團之一般營運資金。董事(不包括守則獨立董事委員會成員，其意見載於組成本通函一部分之守則獨立董事委員會函件)認為，中電控股認購事項將可在未有產生額外利息負擔的情況下加強本集團之現金狀況，故屬本集團籌措額外資金之有效方式。

董 事 會 函 件

下表載列本集團擬定之中電控股認購事項所得款項淨額用途：

中電科技業務發展

	目的／打算	裨益	資金 (人民幣百萬元)
北海產業園	土地儲備，並作開發建設	利用中國政府「一帶一路」發展戰略及中國電子信息產業平臺的優勢，利用本集團重組後的產業園區運營能力，積極推進北海產業園的建設	244
於溫州的新項目	土地儲備，並作開發建設	因中電科技現有項目已基本開發完畢，增加土地儲備；及利用本集團重組後的產業園區運營能力，以及中電控股產業資源優勢，進行項目的開發建設	500
小計			744

本集團業務發展

	目的／打算	裨益	資金 (人民幣百萬元)
青島光谷聯合國際 海洋信息港	項目建設	加快項目建設以達到可銷售狀態	87
鄂州光谷聯合科技城	項目建設	加快項目建設以達到可銷售狀態	50
小計			137

一般營運資金

	目的／打算	裨益	資金 (人民幣百萬元)
僱員福利	補充本集團營運資金	確保本集團有充裕流動資金	10
行政開支	補充本集團營運資金	確保本集團有充裕流動資金	15
推廣及其他	本集團品牌推廣及在售各項目的宣傳推廣	擴大品牌影響力及加快銷售	73
小計			98
總計			979

董事會函件

鑒於上述情況，董事（不包括守則獨立董事委員會及上市規則獨立董事委員會（視情況而定）之成員，其意見載於組成本通函一部分之上市規則獨立董事委員會函件及守則獨立董事委員會函件）認為，股權轉讓協議及中電控股認購協議之條款及條件均按一般或較佳商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。就本公司所悉，中電控股有意於完成後繼續經營本集團的現有業務，且中電控股無意對業務作出任何重大變動（包括對本集團的固定資產作出任何調配）或終止僱用本集團的現有僱員，而中電控股對本集團現有業務的前景感到樂觀，並認為收購本公司權益為商業上合理之舉。

本公司於過往12個月的集資活動

於緊接本通函日期前12個月內，本公司並無進行任何股本集資活動。

III. 配售協議

日期： 2015年12月14日（交易時段後）

訂約方

發行人： 本公司

配售代理： 中國光大

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中國光大及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

承配人

預期將有不少於六名承配人。該等承配人應獨立於本公司或其附屬公司或中電控股或其附屬公司或彼等各自的聯繫人或彼等之一致行動之人士各自之任何董事、主要行政人員或主要股東，亦與上述各方並無關連且並非與彼等一致行動。預期概無承配人將於緊隨配售完成後成為本公司之主要股東。

配售股份數目

中國光大已有條件地同意按悉數包銷基準按配售價配售合共1,450,000,000股配售股份予不少於六名承配人，否則中國光大將認購未承購配售股份。

董事會函件

配售股份佔(i)本公司於本通函日期之已發行股本約36.3%；及(ii)本公司經配發及發行中電控股認購股份、代價股份及配售股份擴大之已發行股本約18.1%。

配售股份將根據經獨立股東於股東特別大會上批准之特別授權予以發行。本公司將向聯交所上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

配售價

配售價較：

- (i) 於最後交易日於聯交所所報的收市價每股股份0.95港元折讓約15.8%；
- (ii) 截至最後交易日(包括該日)止最後5個連續交易日於聯交所所報的平均收市價每股股份0.92港元折讓約13.0%；
- (iii) 截至最後交易日(包括該日)止最後10個連續交易日於聯交所所報的平均收市價每股股份0.94港元折讓約14.9%；
- (iv) 截至最後交易日(包括該日)止最後20個連續交易日於聯交所所報的平均收市價每股股份0.96港元折讓約16.7%；
- (v) 於最後實際可行日期於聯交所所報的收市價每股股份0.84港元折讓約4.8%；及
- (vi) 於2015年6月30日的未經審核綜合每股股份資產淨值約0.79港元溢價約1.3%。

配售價乃經參考股份之流通性及近期成交表現，以及本公司之財務表現及業務前景而按公平基準磋商及達成一致意見。尤其是，其乃基於本公司股份於2015年10月23日至2015年11月16日之平均成交價達致。誠如本公司截至2015年6月30日止六個月的中期報告所載，本公司錄得營業額人民幣427,974,000元及股權股東應佔純利人民幣117,942,000元，較2014年同期分別下降22.7%及9.7%。然

而，由於預期中國中央政府將增加對宏觀經濟的支持，本公司預期其財務表現將於2015年下半年有所改善。董事（不包括守則獨立董事委員會成員，其意見載於組成本通函一部分之守則獨立董事委員會函件）認為，配售價及配售協議之條款均屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

配售佣金

中國光大將根據配售協議之條款就中國光大代表本公司成功配售或認購之配售股份收取總配售價的1%作為配售佣金。該配售佣金乃由本公司與中國光大根據一般商業條款並經參考當前市況而進行公平磋商後達成一致意見。

配售之先決條件

配售須待（其中包括）下列配售條件獲達成後，方可完成：

- (a) 本公司已根據上市規則之規定於股東特別大會上自其獨立股東取得所有有關配售之必要批准；
- (b) 聯交所上市委員會已批准所有配售股份上市及買賣；及
- (c) 股權轉讓協議及中電控股認購協議之先決條件（當中任何要求配售協議成為無條件之先決條件除外）已獲達成（或根據當中之條款獲豁免）。

概無上述配售條件可獲豁免。

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

於最後實際可行日期，概無上述先決條件已獲達成。

完成配售

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

配售股份之地位

配售股份一經配發及發行，將在各方面與於進行有關配發及發行當日之已發行股份享有同等地位。

進行配售之理由及裨益

配售所得款項淨額估計為約1,148百萬港元。本公司擬將所得款項淨額約90%用作本集團業務未來發展，及餘額約10%將用作本集團之一般營運資金。董事(不包括守則獨立董事委員會成員，其意見載於組成本通函一部分之守則獨立董事委員會函件)認為，配售將在未有產生額外利息負擔的情況下加強本集團之現金狀況，故為本集團籌措額外資金的有效方法。配售亦將為本公司提供擴闊其股東基礎的機會。

下表載列本集團擬定之配售所得款項淨額用途：

本集團業務之未來發展

	目的／打算	裨益	資金 (人民幣百萬元)
成立光谷聯合基金	光谷聯合基金是本集團通過資本手段打造光谷聯合生態圈的平台	有助本集團獲取對本集團全產業鏈進行信息化改造的能力	100
創意天地	項目建設	加快項目建設以達到可銷售狀態	200
青島研創中心	項目建設	加快項目建設以達到可銷售狀態	60
青島海洋科技園	項目建設	加快項目建設以達到可銷售狀態	194
合肥金融港	項目建設	加快項目建設以達到可銷售狀態	300
		小計	<u>854</u>

董事會函件

一般營運資金

	目的／打算	裨益	資金 (人民幣百萬元)
僱員福利	補充本集團營運資金	確保本集團有充裕流動資金	60
行政開支	補充本集團營運資金	確保本集團有充裕流動資金	<u>35</u>
			小計 <u>95</u>
			總計 <u><u>949</u></u>

鑒於上述理由，董事（不包括守則獨立董事委員會成員，其意見載於組成本通函一部分之守則獨立董事委員會函件）認為，配售協議之條款（包括但不限於配售價）均屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

IV. 不獲豁免持續關連交易

茲提述本函件「I. 股權轉讓協議—存款抵押、委託貸款及股份抵押」一節。

於完成後，中電科技將成為本公司之間接全資附屬公司，而中電控股將成為本公司之主要股東。因此，根據上市規則第14A章，於完成後，有關委託貸款之安排將構成本公司之持續關連交易。

委託貸款之條款將於完成後維持不變。尤其是，於完成後，相關中電科技集團成員公司根據委託貸款應付之息率及手續費將維持不變。

委託貸款之主要條款如下：

委託貸款合同

誠如聯合公告所披露，以下委託貸款合同於訂立股權轉讓協議及認購協議前經已存在：

- (i) 中電北海有關尚未償還本金額達人民幣90百萬元(相等於約109百萬港元)之委託貸款合同

日期： 2015年10月29日(經日期為2015年11月27日之確認函補充)

訂約方： (1) 中電控股(作為貸方)
(2) 中電財務(作為借款代理)；及
(3) 中電北海(作為借方)，中電科技之全資附屬公司

委託貸款金額

中電控股透過中電財務提供予中電北海之委託貸款原本金額達人民幣100百萬元(相等於約121百萬港元)。

於最後實際可行日期，中電北海根據此委託貸款合同應付中電控股之尚未償還本金額達人民幣90百萬元(相等於約109百萬港元)。

年期

委託貸款之年期於2015年10月29日開始，並將於2016年10月29日結束。

利率

據上述確認函所確認，利率將按固定年利率7%計息。累計利息將於委託貸款之年期內按季償付。該利率乃由訂約方經進行公平磋商後釐定。

處理費

根據此委託貸款合同，就安排委託貸款而應付予中電財務之處理費乃按委託貸款之尚未償還本金總額的0.1%計算。該處理費乃經參考市場上其他類似交易後釐定。中電北海於委託貸款年期內須按季向中電財務支付處理費。

- (ii) 中電北海有關尚未償還本金額達人民幣110百萬元(相等於約133百萬港元)之委託貸款合同

日期： 2015年11月10日(經日期為2015年11月27日之確認函補充)

訂約方： (1) 中電控股(作為貸方)
(2) 中電財務(作為借款代理)；及
(3) 中電北海(作為借方)，中電科技之全資附屬公司

委託貸款金額

中電控股透過中電財務提供予中電北海之委託貸款本金總額達人民幣110百萬元(相等於約133百萬港元)。

於最後實際可行日期，中電北海根據此委託貸款合同應付中電控股之尚未償還本金額達人民幣110百萬元(相等於約133百萬港元)。

年期

委託貸款之年期於2015年11月10日開始，並將於2016年11月10日結束。

利率

據上述確認函所確認，利率將按固定年利率7%計息。累計利息將於委託貸款之年期內按季償付。該利率乃由訂約方經進行公平磋商及參考市場上其他類似交易後釐定。

處理費

根據此委託貸款合同，就安排委託貸款而應付予中電財務之處理費乃按委託貸款之尚未償還本金總額的0.1%計算。該處理費乃經參考市場上其他類似交易後釐定。中電北海於委託貸款年期內須按季向中電財務支付處理費。

(iii) 中電西安有關尚未償還本金額達人民幣140百萬元(相等於約169百萬港元)之委託貸款合同

日期： 2015年11月10日(經日期為2015年11月27日之確認函補充)

訂約方： (1) 中電控股(作為貸方)
(2) 中電財務(作為借款代理)；及
(3) 中電西安(作為借方)，中電科技擁有73.91%權益之附屬公司

委託貸款金額

中電控股透過中電財務提供予中電西安之委託貸款本金總額達人民幣140百萬元(相等於約169百萬港元)。

於最後實際可行日期，中電西安應付中電控股之尚未償還本金額達人民幣140百萬元(相等於約169百萬港元)。

年期

委託貸款之年期於2015年11月10日開始，並將於2016年11月10日結束。

利率

據上述確認函所確認，利率將按固定年利率7%計息。累計利息將於委託貸款之年期內按季償付。該利率乃由訂約方經進行公平磋商及參考市場上其他類似交易後釐定。

處理費

根據此委託貸款合同，就安排委託貸款而應付予中電財務之處理費乃按委託貸款之尚未償還本金總額的0.1%計算。該處理費乃經參考市場上其他類似交易後釐定。中電西安於委託貸款年期內須按季向中電財務支付處理費。

本公司於訂立股權轉讓協議及認購協議後接獲中電控股通知，中電科技已經償還根據廈門貸款合同結欠廈門銀行之全部尚未清償款項，而存款抵押已告終止。以下為中電控股集團與中電科技集團所訂立額外的委託貸款合同：

- (iv) 中電西安有關尚未償還本金額達人民幣10百萬元(相等於約12.1百萬港元)之委託貸款合同

日期： 2015年12月18日

訂約方： (1) 中電控股(作為貸方)

(2) 中電財務(作為借款代理)；及

(3) 中電西安(作為借方)，中電科技擁有73.91%權益之附屬公司，而於本通函日期，概無本公司股東持有當中任何股權

委託貸款金額

中電控股透過中電財務提供予中電西安之委託貸款原本金額為人民幣10百萬元(相等於約12.1百萬港元)。

於最後實際可行日期，中電西安根據此委託貸款合同應付中電控股之尚未償還本金額達人民幣10百萬元(相等於約12.1百萬港元)。

年期

委託貸款之年期於2015年12月18日開始，並將於2016年12月18日結束。

利率

利率將按固定年利率7%計息。累計利息將於委託貸款之年期內按季償付。該利率乃由訂約方經進行公平磋商後釐定。

處理費

根據此委託貸款合同，就安排委託貸款而應付予中電財務之處理費乃按委託貸款之尚未償還本金總額的0.1%計算。該處理費乃經參考市場上其他類似交易後釐定。中電西安於委託貸款年期內須按季向中電財務支付處理費。

- (v) 中電科技有關尚未償還本金額達人民幣90百萬元(相等於約108.9百萬港元)之委託貸款合同

日期： 2016年1月19日

- 訂約方： (1) 中電控股(作為貸方)
(2) 中電財務(作為借款代理)；及
(3) 中電科技(作為借方)

委託貸款金額

中電控股透過中電財務提供予中電科技之委託貸款原本金額為人民幣90百萬元(相等於約108.9百萬港元)。

於最後實際可行日期，中電科技根據此委託貸款合同應付中電控股之尚未償還本金額達人民幣90百萬元(相等於約108.9百萬港元)。

年期

委託貸款之年期於2016年1月19日開始，並將於2016年12月19日結束。

利率

利率將按固定年利率7%計息。累計利息將於委託貸款之年期內按季償付。該利率乃由訂約方經進行公平磋商後釐定。

處理費

根據此委託貸款合同，就安排委託貸款而應付予中電財務之處理費乃按委託貸款之尚未償還本金總額的0.1%計算。該處理費乃經參考市場上其他類似交易後釐定。中電科技於委託貸款年期內須按季向中電財務支付處理費。

- (vi) 中電科技有關尚未償還本金額達人民幣148.96百萬元(相等於約180.24百萬港元)之委託貸款合同

日期： 2016年1月27日

- 訂約方： (1) 中電控股(作為貸方)
- (2) 中電財務(作為借款代理)；及
- (3) 中電科技(作為借方)

委託貸款金額

中電控股透過中電財務提供予中電科技之委託貸款原本金額為人民幣148.96百萬元(相等於約180.24百萬港元)。

於最後實際可行日期，中電科技根據此委託貸款合同應付中電控股之尚未償還本金額達人民幣148.96百萬元(相等於約180.24百萬港元)。

年期

委託貸款之年期於2016年1月27日開始，並將於2016年12月27日結束。

利率

利率將按固定年利率7%計息。累計利息將於委託貸款之年期內按季償付。該利率乃由訂約方經進行公平磋商後釐定。

處理費

根據此委託貸款合同，就安排委託貸款而應付予中電財務之處理費乃按委託貸款之尚未償還本金總額的0.1%計算。該處理費乃經參考市場上其他類似交易後釐定。中電科技於委託貸款年期內須按季向中電財務支付處理費。

(vii) 中電科技有關尚未償還本金額達人民幣268.54百萬元(相等於約324.93百萬港元)之委託貸款合同

日期： 2016年2月3日

訂約方： (1) 中電控股(作為貸方)
(2) 中電財務(作為借款代理)；及
(3) 中電科技(作為借方)

委託貸款金額

中電控股透過中電財務提供予中電科技之委託貸款原本金額為人民幣268.54百萬元(相等於約324.93百萬港元)。

於最後實際可行日期，中電科技根據此委託貸款合同應付中電控股之尚未償還本金額達人民幣268.54百萬元(相等於約324.93百萬港元)。

年期

委託貸款之年期於2016年2月15日開始，並將於2016年12月28日結束。

利率

利率將按固定年利率7%計息。累計利息將於委託貸款之年期內按季償付。該利率乃由訂約方經進行公平磋商後釐定。

處理費

根據此委託貸款合同，就安排委託貸款而應付予中電財務之處理費乃按委託貸款之尚未償還本金總額的0.1%計算。該處理費乃經參考市場上其他類似交易後釐定。中電科技於委託貸款年期內須按季向中電財務支付處理費。

(viii) 中電科技有關尚未償還本金額達人民幣168.91百萬元(相等於約204.38百萬港元)之委託貸款合同

日期： 2016年2月17日

訂約方： (1) 中電控股(作為貸方)
(2) 中電財務(作為借款代理)；及
(3) 中電科技(作為借方)

委託貸款金額

中電控股透過中電財務提供予中電科技之委託貸款原本金額為人民幣168.91百萬元(相等於約204.38百萬港元)。

於最後實際可行日期，中電科技根據此委託貸款合同應付中電控股之尚未償還本金額達人民幣168.91百萬元(相等於約204.38百萬港元)。

年期

委託貸款之年期於2016年2月17日開始，並將於2016年12月28日結束。

利率

利率將按固定年利率7%計息。累計利息將於委託貸款之年期內按季償付。該利率乃由訂約方經進行公平磋商後釐定。

處理費

根據此委託貸款合同，就安排委託貸款而應付予中電財務之處理費乃按委託貸款之尚未償還本金總額的0.1%計算。該處理費乃經參考市場上其他類似交易後釐定。中電控股於委託貸款年期內須按季向中電財務支付處理費。

- (ix) 中電科技有關尚未償還本金額達人民幣168.91百萬元(相等於約204.38百萬港元)之委託貸款合同

日期： 2016年2月19日

- 訂約方： (1) 中電控股(作為貸方)
(2) 中電財務(作為借款代理)；及
(3) 中電科技(作為借方)

委託貸款金額

中電控股透過中電財務提供予中電科技之委託貸款原本金額為人民幣168.91百萬元(相等於約204.38百萬港元)。

於最後實際可行日期，中電科技根據此委託貸款合同應付中電控股之尚未償還本金額達人民幣168.91百萬元(相等於約204.38百萬港元)。

年期

委託貸款之年期於2016年2月19日開始，並將於2016年12月28日結束。

利率

利率將按固定年利率7%計息。累計利息將於委託貸款之年期內按季償付。該利率乃由訂約方經進行公平磋商後釐定。

處理費

根據此委託貸款合同，就安排委託貸款而應付予中電財務之處理費乃按委託貸款之尚未償還本金總額的0.1%計算。該處理費乃經參考市場上其他類似交易後釐定。中電控股於委託貸款年期內須按季向中電財務支付處理費。

中電控股已承諾，其將自2015年12月21日起負責上文(i)至(vi)段下委託貸款合同項下之上述處理費。誠如本函件「I. 股權轉讓協議—存款抵押、委託貸款及股份抵押」一節所載，英屬處女群島三A須於股權轉讓完成後就委託貸款訂立股份抵押。

誠如上文所述，於股權轉讓完成後，中電科技集團根據委託貸款應付中電控股集團之借款之尚未償還總金額將不會超過人民幣12億元(相等於約15億港元)。根據股權轉讓協議，中電控股集團將繼續以委託貸款之形式向中電科技集團提供上述財務資助，為期直至完成後1年或2016年12月31日(以較早者為準)，最高金額為人民幣12億元(相等於約15億港元)。

考慮到中電控股集團於股權轉讓完成後會繼續以中電科技集團為受益人提供上述財務資助，於股權轉讓完成日期，本集團將(i)就中電科技集團根據委託貸款提取之貸款之尚未償還款項支付利息予中電控股集團，致令利息為就於股權轉讓完成日期起該等貸款之尚未償還金額按年利率7%計算的金額，及(ii)促使本公司之全資附屬公司英屬處女群島三A以中電投資為受益人訂立股份抵押，據此，英屬處女群島三A將以中電投資為受益人抵押375,118股香港三A股份(佔香港三A於本通函日期之已發行股本約31.51%)。年利率7%乃按中電控股之內部借款成本釐定。此外，在考慮已抵押香港三A股份之價值時，已經參照(其中包括)股份於緊接股權轉讓協議日期前20個營業日之平均收市價，並按40%折讓乘以於完成時之已發行股份(經配發及發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份擴大)，再乘以於股份抵押項下之上述已抵押香港三A股本百分比，其將不少於人民幣12億元(相等於約15億港元)。因此，人民幣12億元(相等於約15億港元)已定為持續關連交易於截至2016年12月31日止年度之年度上限。

董事會函件

由於上述持續關連交易於截至2016年12月31日止年度之新上限超過5%限額，根據上市規則第14A章，該等交易均構成本公司之不獲豁免持續關連交易，並將須遵守上市規則第14A章之申報、公告及年度審閱規定，亦須經獨立股東批准。本公司股東將一概毋須於股東大會上就將就該新上限及上述持續關連交易提呈之決議案放棄表決。

進行不獲豁免持續關連交易之理由及裨益

於完成前，中電科技集團已與中電控股之聯繫人進行不獲豁免持續關連交易，而本公司將於完成後承接不獲豁免持續關連交易。故此，董事（不包括有關不獲豁免持續關連交易之上市規則獨立董事委員會成員，其意見載於組成本通函一部分之上市規則獨立董事委員會函件）認為，本公司繼續進行不獲豁免持續關連交易乃屬有利，藉以可確保及盡量提升中電科技集團之營運效率及營運穩定性。此外，董事（不包括有關不獲豁免持續關連交易之上市規則獨立董事委員會成員，其意見載於組成本通函一部分之上市規則獨立董事委員會函件）認為，有關委託貸款的7%年利率低於類似性質貸款的現行利率。

董事（不包括有關不獲豁免持續關連交易之上市規則獨立董事委員會成員，其意見載於組成本通函一部分之上市規則獨立董事委員會函件）認為，不獲豁免持續關連交易一直均須經中電科技集團與相關訂約方進行公平磋商，且已由中電科技集團在日常及一般業務過程中並(i)按一般或較佳商業條款，或(ii)按提供予本集團之條款不遜於提供予獨立第三方或自獨立第三方提供（按適用者）之條款訂立。

董事（不包括有關不獲豁免持續關連交易之上市規則獨立董事委員會成員，其意見載於組成本通函一部分之上市規則獨立董事委員會函件）認為，不獲豁免持續關連交易及相關建議新上限屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

V. 收購守則之涵義及申請清洗豁免

緊隨完成後，中電控股將於2,550,000,000股股份中擁有權益，佔本公司於本通函日期已發行股本約63.8%及本公司已發行股本約31.9%（經配發及發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份擴大，及假設於完成前概無進一步發行或購回股份）。根據收購守則規則26.1，除非自執行人員取得清洗豁免，中電控股將有責任就中電控股及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有已發行股份及本公司其他有關證券向本公司股東提出強制性全面要約。中電控股已根據收購守則規則26豁免註釋1就其收購代價股份及中電控股認購股份向執行人員申請清洗豁免。

因此，清洗豁免（倘獲執行人員授出）將須經（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准，方可作實。倘清洗豁免未獲執行人員授出或獨立股東批准，股權轉讓協議、中電控股認購協議及配售協議將不會成為無條件，而股權轉讓、中電控股認購事項、配售及股份抵押將不會進行。

於最後實際可行日期，除股權轉讓及中電控股認購事項外：

- (i) 中電控股及其一致行動人士並無持有、控制或指令任何股份、尚未行使購股權、認股權證或任何可轉換為股份之證券或任何有關本公司證券之衍生工具，或持有本公司之任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (ii) 中電控股及其一致行動人士並無自任何獨立股東獲得任何不可撤回承諾，以就批准股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押及／或清洗豁免項下擬進行之交易的決議案投贊成或反對票；
- (iii) 中電控股及其一致行動人士並無借入或借出本公司之任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (iv) 本公司或中電控股概無任何與有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）相關而可能對股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押及／或清洗豁免屬重大之安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式）；及

- (v) 概無中電控股或其任何一致行動人士屬訂約方面關於其可能會或可能不會援引或尋求援引股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押及／或清洗豁免之先決條件或條件之情況之任何協議或安排。

除訂立股權轉讓協議及中電控股認購協議外，中電控股及其一致行動人士概無於截至日期為2015年10月16日之公告當日及截至本通函日期(包括該日)前六個月期間內根據收購守則規則3.7收購本公司之任何投票權或買賣任何股份、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換或可交換為股份之證券。於本通函日期後直至完成為止，中電控股及其一致行動人士將不會購入或處置本公司之任何投票權。

特別交易

茲提述本公司日期為2015年11月17日之公告，內容有關本公司之附屬公司武漢光谷聯合向湖北科技出售金融港待售權益連同金融港待售債務以及節能科技園待售權益連同節能科技園待售債務。該等出售事項構成收購守則規則25註釋4項下之特別交易(「出售事項」)，並須(其中包括)獲執行人員同意。於2016年1月15日，執行人員已有條件同意出售事項，惟出售事項須經相關獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，方可作實。相關獨立股東已於2016年1月16日批准出售事項，而執行人員就出售事項所施加的條件經已正式達成。有關出售事項(即收購守則項下之特別交易)之詳情，請參閱本公司日期為2015年11月17日之公告、本公司所刊發日期為2015年12月31日之通函及本公司日期為2016年1月17日之投票表決結果公告。

由於以中電控股全資附屬公司中電投資為受益人抵押375,118股香港三A股份後，根據股份抵押的條款，其不得伸延至本公司全體股東，因此，於完成後，中電控股將成為本公司的股東，而股份抵押項下擬進行之交易亦構成收購守則規則25項下之特別交易，其須(其中包括)獲執行人員同意。本公司將會向執行人員申請同意進行股份抵押項下獲擬進行之交易。倘(i)嘉林資本公開表明，其認為股份抵押的條款屬公平合理；及(ii)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，則執行人員將一般會就特別交易授權同意。

VI. 中電科技集團之資料

於2014年6月，中電控股按代價人民幣600百萬元自中國電子收購中電科技集團。於本通函日期，中電科技由中電控股全資擁有。中電科技集團之主要業務活動為於中國開發及管理產業園，其為業者提供發展電子信息技術業務的平台。中電科技集團之主要電子信息技術產業園營運包括：

1. 海南生態軟件園(「海南生態軟件園」)，該園區由中電科技之聯營公司海南生態軟件園投資發展有限公司全資擁有、發展及管理。海南生態軟件園位於海南，總規劃面積為3,000畝，已取得土地約1,790畝，剩餘約1,210畝土地將向政府申請購買。該園區之目標企業為從事軟件開發、軟件外包及資訊科技培訓，以及呼叫中心及網絡媒體之企業。
2. 中國電子西安產業園(「西安產業園」)，該園區由中電科技之附屬公司中電西安全資擁有、發展及管理。西安產業園位於西安，佔地470畝，已取得土地202畝，剩餘的土地正在向政府申請購買。該園區之目標企業為從事雲服務、集成電路設計、軟件研發、信息服務、信息安全、電子商務等生產性及消費性信息服務業的企業。
3. 中國電子北海產業園(「北海產業園」)，該園區由中電科技之附屬公司中電北海全資擁有、發展及管理。北海產業園位於廣西北海，該園區之目標企業為電腦及電腦儲存器製造商，以及從事軟件研發及服務與生產LCD顯示屏及A/D電源主要組件的企業。

董 事 會 函 件

根據中電科技集團按國際財務報告準則編製的財務資料，於2015年6月30日，中電科技集團之未經審核綜合資產淨值為人民幣177,206,000元(相等於約214,419,000港元)。中電科技集團分別於截至2013年12月31日及2014年12月31日止兩個財政年度各年以及截至2015年6月30日止六個月之未經審核綜合財務資料載列如下：

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

為遵守上市規則，本公司已委聘戴德梁行有限公司就中電科技集團的物業權益進行估值。物業估值報告的詳情載於本通函附錄五。賬面淨值與估值的對賬載列如下：

人民幣千元

中電科技集團所持之物業權益於2015年11月30日	
之賬面淨值	699,219
估值盈餘	106,413
中電西安歸屬於非控股權益之物業權益估值	(89,228)
中電科技集團於2015年11月30日之物業權益估值	716,404
海南生態軟件園於2015年11月30日歸屬於中電科技	
之物業權益估值	1,022,393
廣西未來置業於2015年11月30日歸屬於中電科技	
之物業權益估值	147,338
中電科技集團所持之物業權益於2015年11月30日	
之估值(載於本通函附錄五之物業估值報告)	1,886,135

就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料(載於本通函附錄四)而言,本公司已委聘戴德梁行有限公司就中電科技集團之資產及負債編製估值(「商業估值」)。根據商業估值,中電科技集團於2015年11月30日之資產淨值(不包括非控股權益)為約人民幣699百萬元(與股權轉讓之代價相若,乃根據載於「I.股權轉讓協議」一節之基準釐定,惟其並無包含於商業估值內),屬公平合理,並符合本公司及其股東之整體利益。商業估值所考慮之物業市值相等於載於本通函附錄五之物業估值報告之物業公允價值。商業估值僅於訂立股權轉讓協議後為編製上述經擴大集團未經審核備考財務資料而編製,且董事會於釐定股權轉讓的代價時並無考慮商業估值。

VII. 中電控股之資料

中電控股為一間於開曼群島註冊成立之投資控股公司,並為於百慕達持續經營的有限公司,其股份於聯交所主板上市。中電控股集團之主要業務是集成電路芯片之設計及銷售,以及電子信息技術產業園之開發及管理。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,於最後實際可行日期,中電控股及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

VIII. 本公司之資料

本公司主要於中國湖北及山東省從事開發及運營產業主題鮮明的大型產業園。

董事會函件

IX. 發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份所導致之本公司股權變動

股東	於最後實際可行日期		於完成後(假設本公司於完成前並無發行或購回新股份)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
主要股東				
湖北科技(附註1)	479,910,000	12.0	479,910,000	6.0
中電控股及其一致行動人士	—	0.0	2,550,000,000	31.9
董事				
黃立平(附註2及3)	2,079,460,089	52.0	2,079,460,089	26.0
胡斌(附註2及4)	70,320,000	1.7	70,320,000	0.9
陳惠芬(附註2及4)	10,950,000	0.3	10,950,000	0.1
公眾股東				
承配人	—	0.0	1,450,000,000	18.1
其他公眾股東(附註5)	<u>1,408,121,911</u>	<u>35.20</u>	<u>1,408,121,911</u>	<u>17.6</u>
公眾股東小計	<u>1,408,121,911</u>	<u>35.20</u>	<u>2,858,121,911</u>	<u>35.7</u>
總計	<u><u>4,000,000,000</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>8,000,000,000</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

附註：

- 由於科投香港(作為湖北科技之全資附屬公司)於出售事項(即收購守則項下之特別交易)中擁有重大利益，科投香港並非獨立股東，並將就於股東特別大會上將予提呈之所有普通決議案放棄投票。
- 由於本公司執行董事黃立平先生、胡斌先生及陳惠芬女士參與本通函中擬進行之交易，故彼等將放棄就於股東特別大會上將予提呈的所有普通決議案投票。
- 黃立平先生持有香港三A及Lidao Investment Limited各100%股權。根據證券及期貨條例，黃立平先生被視作於香港三A所持有的1,787,700,000股股份及Lidao Investment Limited所持有的120,000,000股股份中擁有權益。黃立平先生亦為Hengxin Global (PTC) Limited的唯一股東。根據證券及期貨條例，黃立平先生亦被視作於Hengxin Global (PTC) Limited所持有的171,760,089股股份中擁有權益。
- 胡斌先生及陳惠芬女士分別為28,128,000股及4,380,000股股份的實益擁有人，及根據於2013年9月13日與Hengxin Global (PTC) Limited(作為信託人)簽立的信託契據所設立的一項信託的分別42,192,000股及6,570,000股股份的受益人。
- 公眾股東所持的股份數量乃經自本公司已發行股份總數扣除(i)本公司主要股東科投香港持有之479,910,000股股份，及(ii)2,111,968,089股股份(即董事所持有或被視為擁有權益之股份總數)後達致。

X. 獨立董事委員會

守則獨立董事委員會

本公司已成立守則獨立董事委員會(由張傑先生、齊民先生、梁民傑先生及張樹勤女士根據收購守則之規定組成)，並就股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押、特別授權及清洗豁免之條款及條件向獨立股東提供意見及推薦建議。由於湖北科技於出售事項(即收購守則項下之特別交易)中擁有重大權益，蘆俊先生及舒春萍女士(均為湖北科技之高級職員)乃排除在守則獨立董事委員會之外。守則獨立董事委員會已考慮嘉林資本(其已就此向守則獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議)之建議。

上市規則獨立董事委員會

本公司已成立上市規則獨立董事委員會(由齊民先生、梁民傑先生及張樹勤女士根據上市規則之規定組成)，並就股權轉讓及不獲豁免持續關連交易向獨立股東提供意見及推薦建議。上市規則獨立董事委員會已考慮嘉林資本(其已就此向上市規則獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議)之建議。

概無董事於股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押、特別授權、不獲豁免持續關連交易及清洗豁免中擁有重大利益，故董事一概毋須就相關董事會決議案放棄投票。

XI. 股東特別大會

本公司謹訂於2016年3月16日(星期三)上午十時正假座香港中環德輔道中141號中保集團大廈29樓2902室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。普通決議案將於會上提呈，以供考慮並酌情通過決議案以批准(其中包括)：(i)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易；(ii)中電控股認購協議及其項下擬進行之交易；(iii)配售協議及其項下擬進行之交易；(iv)股份抵押及其項下擬進行之交易；(v)特別授權；(vi)不獲豁免持續關連交易；及(vii)清洗豁免。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請按照隨附代表委任表格印列之指示將表格填妥，並在切實可行情況下盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行

董事會函件

時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票，而在該情況下，代表委任表格將被視為撤回。

由於湖北科技之全資附屬公司科投香港於出售事項(即收購守則項下的特別交易)中擁有重大利益，科投香港及其聯繫人及彼等的一致行動人士將就所有將於股東特別大會上提呈之普通決議案放棄投票。此外，執行董事黃立平先生、胡斌先生及陳惠芬女士亦因彼等參與本通函中擬定進行的交易而將就所有將於股東特別大會上提呈之普通決議案放棄投票。於最後實際可行日期，科投香港及黃立平先生分別擁有479,910,000股及2,079,460,089股股份之權益；而胡斌先生及陳惠芬女士分別為28,128,000股及4,380,000股股份的實益持有人，並為根據於2013年9月13日與Hengxin Global (PTC) Limited(作為受託人)簽立的信託契據所設立的一項信託的分別42,192,000股及6,570,000股股份的受益人。

於最後實際可行日期，因上文所披露之理由，胡斌先生及陳惠芬女士無權行使有關彼等各自於Hengxin Global (PTC) Limited(作為受託人)所持有股份之權益的投票權。除上述者外，須於股東特別大會上放棄投票的股東控制或有權行使有關其股份投票權。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，本公司其他股東將毋須於將就考慮並酌情批准股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押、特別授權、不獲豁免持續關連交易及清洗豁免而召開的股東特別大會上放棄投票。

XII. 推薦建議

務請閣下垂注(a)本通函第51頁至第54頁所載之上市規則獨立董事委員會函件及守則獨立董事委員會函件，當中載列上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議；及(b)本通函第55頁至第88頁所載之嘉林資本函件，當中載列其致上市規則獨立董事委員會、守則獨立董事委員會及獨立股東之建議，連同在提供其意見時所考慮之主要因素及理由。

董事(不包括上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會之成員，其意見載於組成本通函一部分之上市規則獨立董事委員會函件及守則獨立董事委員會函件)認為(i)股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押及不獲豁免持續關連交易乃根據一般商業條款訂立，且其條款就本公司及獨立股東而言均屬公平合理及(ii)

董事會函件

股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押、特別授權、清洗豁免及不獲豁免持續關連交易符合本公司及股東之整體利益。

因此，董事(不包括上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會(視情況而定)之成員，其意見載於組成本通函一部分之上市規則獨立董事委員會函件及守則獨立董事委員會函件)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押、特別授權、清洗豁免及不獲豁免持續關連交易。敬請亦參閱本通函所載上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會各自之推薦建議。

XIII. 其他資料

敬請閣下亦垂注本通函各附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
光谷聯合控股有限公司
董事長
黃立平

中華人民共和國，湖北，武漢
2016年2月25日

香港，2016年2月25日

以下為上市規則獨立董事委員會致獨立股東載列彼等就股權轉讓及不獲豁免持續關連交易的推薦意見之函件全文。



Optics Valley Union Holding Company Limited

光谷聯合控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：798)

敬啟者：

- (1) 有關建議收購中電科技100%股權之主要及
關連交易；
及
(2) 不獲豁免持續關連交易

茲提述本公司向股東發出日期為2016年2月25日之通函(「通函」)，本函件屬其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任為上市規則獨立董事委員會成員，以考慮股權轉讓及不獲豁免持續關連交易，並就上述兩者是否公平及合理及股權轉讓及不獲豁免持續關連交易是否符合本公司及股東的整體利益，以及閣下是否應批准股權轉讓及不獲豁免持續關連交易向獨立股東提供意見。嘉林資本已獲委任以就此兩者向上市規則獨立董事委員會、守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第9至50頁之董事會函件及載於通函第55至88頁之嘉林資本就股權轉讓及不獲豁免持續關連交易致上市規則獨立董事委員會、守則獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

上市規則獨立董事委員會函件

經考慮股權轉讓協議及不獲豁免持續關連交易的條款及嘉林資本之意見，吾等同意獨立財務顧問之觀點，並認為股權轉讓及不獲豁免持續關連交易乃於本集團日常及一般業務過程按一般商業條款訂立，就本公司及獨立股東而言，當中條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准股權轉讓及不獲豁免持續關連交易之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

上市規則獨立董事委員會
獨立非執行董事

齊民先生

梁民傑先生

張樹勤女士

謹啟

2016年2月25日

以下為守則獨立董事委員會致獨立股東載列彼等就股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押、特別授權及清洗豁免的推薦意見函件全文。



Optics Valley Union Holding Company Limited

光谷聯合控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：798)

敬啟者：

- (1) 有關建議收購中電科技100%股權之主要及
關連交易；
 - (2) 根據特別授權發行新股份；
 - (3) 根據特別授權配售新股份；
 - (4) 中電控股申請清洗豁免；
- 及
- (5) 特別交易

茲提述本公司向股東發出日期為2016年2月25日之通函(「通函」)，本函件屬其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任為守則獨立董事委員會成員，以考慮股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押、特定授權及清洗豁免，並就上述各項是否公平及合理向獨立股東提供意見。嘉林資本已獲委任以就上述各項向守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注分別載於通函第9至50頁之董事會函件，以及載於通函第55至88頁之嘉林資本就股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押、特別授權及清洗豁免致守則獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

守則獨立董事委員會函件

經考慮嘉林資本之意見，吾等同意嘉林資本之觀點，並認為股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押、特別授權及清洗豁免乃於本集團日常及一般業務過程按一般商業條款訂立，就本公司及獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及獨立股東整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押、特別授權及清洗豁免之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

守則獨立董事委員會

非執行董事

張傑先生

獨立非執行董事

齊民先生

梁民傑先生

張樹勤女士

謹啟

2016年2月25日

嘉林資本函件

以下載列獨立財務顧問嘉林資本致上市規則獨立董事委員會、守則獨立董事委員會及獨立股東有關交易(定義見下文)之函件全文，乃供載入本通函而編製。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

- (1)有關建議收購中電科技100%股權之主要及關連交易；
- (2)根據特別授權發行新股份；
- (3)根據特別授權配售新股份；
- (4)中電控股申請清洗豁免；
- (5)不獲豁免持續關連交易；及
- (6)特別交易

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問以就(i)股權轉讓；(ii)中電控股認購事項；(iii)申請清洗豁免；(iv)配售；(v)不獲豁免持續關連交易；及(vi)構成特別交易的股份抵押(統稱「交易」)向上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會及獨立股東作出建議，有關詳情載於 貴公司向股東所發出日期為2016年2月25日的通函(「通函」)內的董事會函件(「董事會函件」)，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

股權轉讓

於2015年12月14日(交易時段後)，中電控股(作為賣方)與 貴公司及 貴公司之間接全資附屬公司香港三A(作為買方)訂立股權轉讓協議，據此，中電控股有條件地同意出售，以及 貴公司及香港三A有條件地同意收購中電科技之100%股權，

代價為人民幣699,854,600元(相等於約846百萬港元)，其將按代價價格每股代價股份0.8港元透過配發及發行入賬列為繳足之代價股份償付。

由於有關股權轉讓協議項下擬進行之交易之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但少於100%，根據上市規則第14.06(3)條，股權轉讓項下擬進行之交易共同構成 貴公司之主要交易，並將因而須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准之規定。

此外，於完成後，中電控股將於2,550,000,000股股份中擁有權益，佔 貴公司經配發及發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份擴大之已發行股本約31.9%。中電控股將因而成為 貴公司之控股股東。因此，根據上市規則第14A.28條，股權轉讓亦構成 貴公司之關連交易，並將因而須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

中電控股認購事項

於2015年12月14日(交易時段後)，中電控股(作為認購人)與 貴公司(作為發行人)訂立中電控股認購協議，據此， 貴公司有條件地同意配發及發行，以及中電控股有條件地同意按認購價每股中電控股認購股份0.8港元以現金認購入賬列為繳足的中電控股認購股份。

配售

於2015年12月14日(交易時段後)， 貴公司(作為發行人)與中國光大訂立配售協議，據此，中國光大有條件地同意按悉數包銷基準以配售價每股配售股份0.8港元配售1,450,000,000股入賬列為繳足的新股份予不少於六名承配人，否則中國光大將認購未承購配售股份。

清洗豁免

緊隨完成後，中電控股將擁有2,550,000,000股股份之權益，佔 貴公司已發行股本約31.9%(經配發及發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份擴大，及假設於完成前概無進一步發行或購回股份)。根據收購守則規則26.1，除非自執行人員取得清洗豁免，中電控股將有責任就中電控股及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有已發行股份及 貴公司其他有關證券向 貴公司股東提出強制性全面要約。

中電控股已因完成而根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。

不獲豁免持續關連交易及股份抵押

於完成後，中電科技將成為 貴公司之間接全資附屬公司，而中電控股將成為主要股東。因此(其中包括)，根據上市規則第14A章，於完成後，有關委託貸款之安排將構成 貴公司之持續關連交易。

根據董事會函件，股權轉讓完成後，英屬處女群島三A將以中電控股全資附屬公司中電投資為受益人而訂立股份抵押契據，據此， 貴公司將就委託貸款抵押375,118股香港三A股份(佔香港三A已發行股本約31.51%)予中電投資。

特別交易

由於以中電投資為受益人抵押375,118股香港三A股份，根據股份抵押的條款，其不得伸延至 貴公司全體股東，且中電控股將於完成後成為股東，股份抵押項下擬進行之交易亦構成收購守則規則25項下之特別交易，其須(其中包括)獲執行人員同意。 貴公司將會向執行人員申請同意進行股份抵押項下擬進行之交易。倘(i)嘉林資本公開表明，其認為股份抵押的條款屬公平合理；及(ii)取得獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決的批准，則執行人員將一般會同意股份抵押。

由全體獨立非執行董事(即齊民先生、梁民傑先生及張樹勤女士)組成的上市規則獨立董事委員會已告成立，以就(i)股權轉讓協議的條款是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)股權轉讓及不獲豁免持續關連交易是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益及是否於 貴集團的一般及日常業務過程中進行；及(iii)獨立股東應就批准股權轉讓、及不獲豁免持續關連交易的決議案於股東特別大會上如何投票向獨立股東提供意見。

由非執行董事(張傑先生、齊民先生、梁民傑先生及張樹勤女士)組成的守則獨立董事委員會已告成立，以就(i)股權轉讓協議、中電控股認購協議及配售協議的條款是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押、特別授權及清洗豁免是否符合 貴公司及獨立股

東之整體利益及是否於 貴集團的一般及日常業務過程中進行；及(iii)獨立股東應就批准股權轉讓、中電控股認購事項、配售及清洗豁免的決議案於股東特別大會上如何投票向獨立股東提供意見。由於湖北科技於出售事項(即收購守則項下的特別交易)中擁有重大權益，蘆俊先生及舒春萍女士(均為湖北科技之高級職員)乃排除在守則獨立董事委員會之外。

吾等(嘉林資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此等方面向上市規則獨立董事委員會、守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

林家威先生為簽署日期為2015年12月31日有關出售事項的通函所載獨立財務顧問意見函件的人士。儘管存在上述過往委聘，於最後實際可行日期，吾等並無注意到嘉林資本與 貴公司或任何其他人士之間存在任何關係或利益而可能合理被視作妨礙嘉林資本就交易作為上市規則獨立董事委員會、守則獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性，而吾等遵守收購守則規則2.6及上市規則第13.84條，並符合資格就交易向上市規則獨立董事委員會、守則獨立董事委員會及獨立股東作出有關交易的獨立建議。

吾等意見的基準

吾等依賴通函所載或所述的陳述、資料、意見及聲明以及董事向吾等提供的資料及聲明而制訂給予上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會及獨立股東的意見。吾等已假設董事提供的所有資料及聲明(董事將就此單獨及全權承擔責任)於作出時乃屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍維持真實及準確。吾等亦已假設董事於通函內所作出之一切信念、意見、預期及意向之聲明，均於適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所包含之資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事對吾等提供其作出的意見之合理性。吾等的意見乃基於董事陳述及確認並無與任何人士就交易而作出未披露的私人協議／安排或隱含諒解。吾等認為，吾等已採取足夠及必要步驟，以根據上市規則第13.80條及收購守則規則2，就吾等的意見達致合理基準及知情意見。

除通函附錄五所載就中電科技集團持有的相關物業權益(「物業」)所發出日期為2016年2月25日的估值報告(「估值報告」)外，吾等並無就 貴集團或中電控股集團的資產及負債作出任何獨立評估或估值，亦無接獲任何有關評估或估值。估值報告

嘉林資本函件

乃由戴德梁行有限公司(「估值師」)編製。由於吾等並非土地及物業估值專家，就於2015年11月30日的物業市值(「估值」)而言，吾等完全依賴估值報告。

通函遵照上市規則而提供有關 貴公司的資料，而董事願就通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載的資料於各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事宜致使本函件其所載任何陳述或通函產生誤導。除本意見函件外，吾等(作為獨立財務顧問)對通函任何部分之內容概不負責。

各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函內所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏其他事實，以致通函所載任何陳述有所誤導。

吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無就 貴公司、中電控股集團或彼等各自之附屬公司或聯營公司的業務及事務作出任何獨立深入的調查，亦無考慮交易對 貴集團或股東的稅務影響。吾等的意見必然建基於最後實際可行日期當時的金融、經濟、市場及其他狀況，以及吾等可得的資料。此外，本函件所載內容不應被推定為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。根據收購守則規則9.1，如有任何重大變動，則將會盡快通知獨立股東。

最後，倘本函件所載資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，嘉林資本之責任為確保有關資料乃準確及公平地自有關來源摘錄、複製或呈現，而吾等並無責任對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關交易之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

A. 股權轉讓、中電控股認購事項及配售

1. 股權轉讓、中電控股認購事項及配售之背景及理由

貴集團之業務概覽

經參考董事會函件，貴集團主要於中國湖北、山東及其他省份的八個城市從事開發及運營產業主題鮮明的大型產業園。

根據貴公司截至2015年6月30日止六個月的中期報告（「中期報告」），於2015年6月30日，貴集團土地儲備的規劃建築面積（「建築面積」）為6,248,000平方米。貴集團的土地儲備分佈於中國主要的二線及三線城市，其中65.6%位於武漢，而剩餘34.4%則於其他城市，如青島、合肥、瀋陽、鄂州及黃石。

經參照中期報告，於截至2015年6月30日止六個月期間，貴集團繼續堅持穩健的投資策略。為確保財務狀況穩健及現金流量安全，貴集團並無涉足新的土地投資項目。然而，貴集團仍積極洽談新項目，為於恰當時機增加新的土地儲備做好準備。此外，貴集團已成立光谷聯合產業投資基金作為投資平台，初步計劃投資人民幣100百萬元，將集中投資於高科技產業以及高回報及創業項目。

經參照中期報告，貴集團將拓展輕資產業務規模，例如戰略合作、全價值鏈服務及管理諮詢，以相關發展策略提升有關輕資產業務所佔收入的比例。於投資方面，貴集團將繼續深耕現有的城市，關注「一帶一路」周邊沿海城市和二線城市的投資機會。同時，貴集團將會以戰略合作、全價值鏈服務和管理諮詢等輕資產戰略進入一線城市的細分市場。

中電科技集團之資料

於2014年6月，中電控股按代價人民幣600百萬元自中國電子收購中電科技集團。於最後實際可行日期，中電科技由中電控股全資擁有。中電科技集團之主要業務活動為於中國開發及管理產業園，其為業者提供發展電子信息技術業務的平台。中電科技集團之主要電子信息技術產業園營運包括：

1. 海南生態軟件園(「海南生態軟件園」)，該園區由中電科技之聯營公司海南生態軟件園投資發展有限公司全資擁有、發展及管理。海南生態軟件園位於海南，總規劃面積為3,000畝，已取得土地約1,790畝，剩餘約1,210畝土地將向政府申請購買。該園區之目標企業為從事軟件開發、軟件外包及資訊科技培訓，以及呼叫中心及網絡媒體之企業。
2. 中國電子西安產業園(「西安產業園」)，該園區由中電科技之附屬公司中電西安全資擁有、發展及管理。西安產業園位於西安，佔地470畝，已取得土地202畝，剩餘的土地正在向政府申請購買。該園區之目標企業為從事雲服務、集成電路設計、軟件研發、信息服務、信息安全、電子商務等生產性及消費性信息服務業的企業。
3. 中國電子北海產業園(「北海產業園」)，該園區由中電科技之附屬公司中電北海全資擁有、發展及管理。北海產業園位於廣西北海。該園區之目標企業為電腦及電腦儲存器製造商，以及從事軟件研發及服務與生產LCD顯示屏及A/D電源主要組件的企業。

嘉 林 資 本 函 件

中電科技集團於截至2015年11月30日止十一個月及截至2014年12月31日止兩個年度的經審核財務資料載列如下，其乃摘錄自通函附錄二：

	截至 2015年 11月30日 止十一個月 人民幣千元	截至 2014年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2013年 12月31日 止年度 人民幣千元	按年 同比變動 %
收益	8,866	5,640	10,711	(47.3)
— 土地使用權 銷售	—	5	7,575	(99.9)
— 物業銷售	—	323	—	不適用
— 租金收入	8,866	5,312	3,136	69.4
除稅前利潤／ (虧損)淨額	79,822	(12,159)	77,762	不適用
除稅後利潤／ (虧損)淨額	59,800	(15,184)	53,182	不適用
	於2015年 11月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元	按年同比 變動 %
資產淨值	215,228	155,428	170,612	(8.90)

經參考上表，中電科技集團於2013年至2014年錄得的收益減少約47.3%。據董事表示，有關減少乃主要由於2014年的土地使用權銷售較2013年有所減少所致。截至2015年11月30日止十一個月，中電科技集團錄得收益約人民幣8.9百萬元，較2014年同期增加約83.1%。此外，截至2014年12月31日止年度之租金收入較過往年度大幅增加約69.4%。與截至2014年11月30日止十一個月之虧損相比，中電科技集團於截至2015年11月30日止十一個月錄得溢利。截至2015年11月30日止十一個月之純利主要由(i)轉移發展中物業至投資物業的重估收益；及(ii)由於

中電科技於2014年下半年向海南生態軟件園授出的委託貸款而非由於利率增加而產生的利息收入大幅增加所帶動。

根據通函附錄一所載「3.營運資金」一節所載有關營運資金的資料，(i)有關中電科技發展產業園的預期資本承擔合共約達人民幣824百萬元；及(ii)董事經考慮經擴大集團可動用的財務資源(包括但不限於內部產生的現金流量、可供動用銀行融資以及現金及現金等價物)以及股權轉讓、中電控股認購事項及配售的影響後認為，經擴大集團具備充足營運資金滿足其目前(即自通函日期起計最少12個月)需要(「營運資金充裕聲明」)。據董事確認，貴公司已於達致營運資金充裕聲明時遵守上市規則第14.66(12)條。

中電控股之資料

中電控股為一間於開曼群島註冊成立之投資控股公司，並為於百慕達持續經營的有限公司，其股份於聯交所主板上市。中電控股集團之主要業務是集成電路芯片之設計及銷售，以及電子信息技術產業園之建設及管理。

配售代理之資料

中國光大證券(香港)有限公司為一間於證監會註冊之持牌機構，可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。

進行股權轉讓、中電控股認購事項及配售之理由及裨益

經參照董事會函件，董事認為，中電科技集團進行收購將可使貴公司得以擴充其業務至中國海南、陝西及廣西省等新地區。此外，中電科技集團所開發之產業園的規模與貴集團所開發者相若，故股權轉讓預期可加強及鞏固貴集團之組合，從而加強貴公司作為領先大型產業園發展商的地位。再者，據貴公司所悉，中電科技集團所發展產業園的若干期數預期將於2016年竣工並可供銷售。董事

嘉林資本函件

認為，隨著有關產業園的相關建設陸續竣工，中電科技集團將可為 貴集團之未來增長帶來貢獻。

於股權轉讓及中電控股認購事項後，中電控股將成為 貴公司之控股股東。董事(不包括上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會的成員)認為，股權轉讓及中電控股認購事項將不僅可令 貴公司擴闊其股東基礎，亦為 貴公司帶來探索及尋求與中電控股合作的良機，尤其是有關開發及營運產業園方面，而這將有利於發展及擴充 貴集團之業務。

另外，中電控股認購事項之所得款項淨額估計約達1,184百萬港元。 貴公司擬動用所得款項淨額的約76%作發展中電科技之業務、約14%作 貴集團之業務發展及餘額約10%作 貴集團之一般營運資金。董事(不包括上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會的成員)認為，中電控股認購事項將可在未有產生額外利息負擔的情況下加強 貴集團之現金狀況，故屬 貴集團籌措額外資金之有效方式。

嘉林資本函件

下表載列 貴集團的擬定中電控股認購事項所得款項淨額用途：

中電科技業務發展

	目的／打算	好處	資金 (人民幣百萬元)
北海產業園	土地儲備，並開發建設	利用中國政府「一帶一路」發展戰略及中國電子信息產業平臺的優勢，以及 貴集團重組後的產業園區運營能力，積極推進北海產業園的建設	244
於溫州的新項目	土地儲備，並開發建設	於中電科技現有項目開發基本完畢後增加土地儲備；及利用 貴集團重組後的產業園區運營能力，以及中電控股產業資源優勢，進行項目的開發建設	500
小計			744

貴集團業務發展

	目的／打算	好處	資金 (人民幣百萬元)
青島光谷聯合國際海洋信息港	項目建設	加快項目建設以達到可銷售狀態	87
鄂州光谷聯合科技城	項目建設	加快項目建設以達到可銷售狀態	50
小計			137

一般營運資金

	目的／打算	好處	資金 (人民幣百萬元)
僱員福利	補充 貴集團營運資金	確保 貴集團流動資金充裕	10
行政開支	補充 貴集團營運資金	確保 貴集團流動資金充裕	15
推廣及其他	貴集團品牌推廣及各在售項目的宣傳推廣	擴大品牌影響力及加快銷售	73
小計			98
總計			979

經參考董事會函件，配售所得款項淨額估計為約1,148百萬港元。 貴公司擬將所得款項淨額約90%用作 貴集團業務未來發展，及餘額約10%將用作 貴集團之一般營運資金。董事(不包括上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會的成員)認為，配售將在未有產

嘉林資本函件

生額外利息負擔的情況下加強 貴集團之現金狀況，故為 貴集團籌措額外資金的有效方法。配售亦將為 貴公司提供擴闊其股東基礎的機會。

下表載列 貴集團擬定之配售所得款項淨額用途：

貴集團業務之未來發展

	目的／打算	好處	資金 (人民幣百萬元)
成立光谷聯合基金	光谷聯合基金是 貴集團通過資本手段打造光谷聯合生態圈的平臺	有助 貴集團獲取對 貴集團未來全產業鏈進行信息化改造的能力	100
創意天地	項目建設	加快項目建設以達到可銷售狀態	200
青島研創中心	項目建設	加快項目建設以達到可銷售狀態	60
青島海洋科技園	項目建設	加快項目建設以達到可銷售狀態	194
合肥金融港	項目建設	加快項目建設以達到可銷售狀態	300
		小計	<u>854</u>

貴集團業務之未來發展

	目的／打算	好處	資金 (人民幣百萬元)
一般營運資金			
僱員福利	補充 貴集團營運資金	確保 貴集團流動資金	60
行政開支	補充 貴集團營運資金	確保 貴集團流動資金	35
		小計	<u>95</u>
		總計	<u><u>949</u></u>

就吾等的盡職審查而言，吾等已取得上述項目的業務發展計劃。根據 貴集團的業務發展計劃及中電控股科技集團的初步業務發展計劃，吾等認為所得款項用途符合上述計劃。

另外，誠如上文所述，有關發展中電科技的產業園的預期資本承擔合共約為人民幣824百萬元。經參照上表，約人民幣244百萬元及人民幣500百萬元將分別用作發展北海產業園及位於溫州的新項目，並會以中電控股認購事項所產生的所得款項淨額撥支。用作發展西安項目(第二期)的剩餘金額約人民幣80百萬元將以銷售有關項目所產生的所得款項及部分通過借款撥支。據董事表示，在該情況下(僅供說明用

途)，貴公司將以借款撥支全數金額人民幣80百萬元，而董事認為此對貴集團的即期債務水平而言並不重大(貴集團於二零一五年六月三十日的貸款及借款約為人民幣2,495百萬元)。

經考慮下列因素：

- (i) 股權轉讓將可使貴公司擴充至中國海南、陝西及廣西省等新地區；及
- (ii) 由於(a)中電科技集團所開發之產業園的規模與貴集團所開發者相若；及(b)中電科技集團所開發之產業園的若干期數預期將於2016年竣工並可供銷售，股權轉讓及中電控股認購事項為貴公司帶來探索及尋求與中電控股合作的良機，尤其是有關開發及營運產業園方面，而這將有利於發展及擴充貴集團之業務，

吾等認同董事(不包括上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會的成員)的意見，認為股權轉讓符合貴公司及獨立股東之整體利益。

貴集團之其他可行融資選擇

於緊接最後實際可行日期前12個月內，貴公司並無進行任何股本集資活動。

吾等已向董事查詢，並已獲董事知會，貴集團曾考慮多項集資方法，如債務融資及股本融資。然而，董事向吾等表示，在可行的情況下，貴公司不欲令貴集團招致額外債項及利息負擔(可能的話)。因此，債務融資現時並不適合貴集團。

就股本融資而言，董事向吾等表示，雖然公開發售及供股可維持股東各自於貴公司的股權比例，且同時加強貴公司的資本基礎，惟貴公司須就該等集資活動促成商業包銷。鑒於香港股市於訂立中電控股認購協議及配售協議前數個月經歷市況波動，故將難以促成商業包銷。儘管聯交所可在合適情況(經參照上市規則第7.19(1)條附註(1)，有關情況可能包括(i)只有在受不可抗力條款(或其他類似的條款及條件)的規限下，才能獲得包銷，但有關條款或條件不為董事接納；或(ii)發行人擬將所得款項用於特定用途，並能表明，包銷發行所需的額外支出，在特別情況下並不合理)下，準備許可在並無獲悉數包

銷下進行公開發售／供股，有關公開發售／供股將須遵守上市規則項下的若干條文。董事亦認為，公開發售及供股均將較認購及配售新股份相對上耗時。

因此，董事認為配售（按悉數包銷基準）及中電控股認購事項對貴集團集資而言屬較為可取的方法。

據董事確認，除中電控股認購事項、配售及委託貸款外，於最後實際可行日期，本公司並無要進行其他集資活動的迫切資金需要。

經考慮以下因素：

- (i) 上文「進行股權轉讓、中電控股認購事項及配售之理由及裨益」一節所述的中電控股認購事項及配售的擬定所得款項用途；
- (ii) 股權轉讓及中電控股認購事項將代表為貴公司帶來探索及尋求與中電控股合作的良機，尤其是有關開發及營運產業園方面，而這將有利於發展及擴充貴集團之業務；
- (iii) 配售將在未有產生額外利息負擔的情況下加強貴集團之現金狀況，而誠如下文「配售佣金」分節所示，配售的配售佣金就獨立股東而言乃屬公平合理；
- (iv) 配售將為貴公司提供擴闊其股東基礎的機會；及
- (v) 誠如上文「貴集團之其他可行融資選擇」分節所闡述，董事認為配售及認購事項為貴集團較為可取的集資方法，

吾等認同董事（不包括上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會的成員）的意見，認為中電控股認購事項及配售符合貴公司及獨立股東之整體利益。

2. 股權轉讓協議、中電控股認購協議及配售協議之主要條款

股權轉讓協議

根據股權轉讓協議，中電控股有條件地同意出售，以及 貴公司及香港三A有條件地同意收購中電科技之100%股權。於最後實際可行日期，中電科技為中電控股之全資附屬公司。於股權轉讓完成後，中電科技將不再為中電控股之附屬公司，並將成為 貴公司之間接全資附屬公司。

股權轉讓之代價

經參照董事會函件，根據股權轉讓協議，股權轉讓之代價為人民幣699,854,600元(相等於約846百萬港元)(「收購代價」)，其將按代價價格每股代價股份0.8港元透過配發及發行入賬列為繳足之代價股份償付。

經參照董事會函件，收購代價乃經 貴公司及中電控股進行公平磋商後，按一般商業條款並經參考(其中包括)：(i)中電科技集團於2015年6月30日之未經審核綜合資產淨值；(ii)獨立合資格估值師對中電科技集團所持相關物業權益進行之估值；(iii)中電科技集團目前之營運情況；及(iv)中電科技集團之業務前景而協定。

促成吾等評估收購代價的相關數字比較載列如下：

1. 收購代價	人民幣 <u>699,854,600元</u>
2. 於2015年11月30日之估值	人民幣 <u>1,886,134,500元</u>

3. 價值總和(根據中電科技集團於2015年11月30日之財務資料)(「價值總和」)

按以下各項計算：

(C)於2015年11月30日之中電科技擁有人應佔資產淨值(「NAV」)-(D)於2015年11月30日之中電科技擁有人應佔物業賬面值(「賬面值」)(附註1)+(E)估值=(F)於2015年11月30日之價值總和

(C)人民幣182,528,000元-(D)
人民幣1,229,806,005元+(E)
人民幣1,886,134,500元=(F)
人民幣838,856,495元

人民幣
838,856,495元

附註：

1. 據董事表示，於2015年6月30日及2015年11月30日之中電科技擁有人應佔物業賬面值分別約為人民幣1,053,827,018元及人民幣1,229,806,005元。
2. 經參考董事會函件及據董事表示，收購代價乃 貴公司及中電控股進行公平磋商後，按一般商業條款並經參考(其中包括)：(i)中電科技集團於2015年6月30日之未經審核綜合資產淨值；(ii)獨立合資格估值師對中電科技集團所持相關物業權益進行之估值；(iii)中電科技集團目前之營運情況；及(iv)中電科技集團之業務前景而協定。

嘉林資本函件

上述基礎的詳細計算載列如下：

(G) 於2015年6月30日之NAV – (D) 2015年6月30日之賬面值 + (E) 估值 = (F) 於2015年6月30日之價值總和

(G) 人民幣158,423,000元 – (D) 人民幣1,053,827,018元 + (E) 人民幣1,886,134,500元 = (F) 人民幣990,730,482元

收購代價人民幣699,854,600元較於2015年6月30日之價值總和折讓約29%。

根據上表，收購代價較價值總和折讓約17%。

估值

為進行盡職審查，吾等已審閱估值報告及就達成估值所採納的方法及所用的基準及假設與估值師訪談。在吾等與估值師進行討論的過程中，吾等注意到估值師曾於2015年8月就物業作出現場考察。根據估值報告，估值師已採納直接比較法達致估值。據估值師確認，直接比較法及投資法均為物業估值的常用方法，亦與一般市場慣例一致。

吾等亦已審閱及查詢：(i) 估值師與 貴公司之聘任條款；(ii) 編製估值報告的估值師之專業資格及經驗；及(iii) 估值師於編製估值報告時所採取的步驟及盡職審查措施。就估值師的資格及經驗而言，吾等已進行合理檢查，以評估估值師的相關資格、經驗及專業知識，包括審閱支持性文件並與估值師討論其資格及經驗。此外，吾等亦就估值師的資格、專業知識及對 貴集團(包括但不限於 貴集團、中電控股集團、中電科技集團及彼等各自之聯繫人)的獨立性與估值師訪談，亦已審閱彼等之聘任條款。在與估值師進行討論的過程中，吾等並無發現任何重大因素導致吾等懷疑估值報告所採納的主要基礎及假設的公平性及合理性。務請 閣下亦垂注通函附錄五估值報告所載之估值基準及估值假設。

基於上述收購代價的基準及收購代價較價值總和有所折讓，吾等認為收購代價就獨立股東而言屬公平合理。

經計入上文所討論的股權轉讓協議的主要條款，吾等認為股權轉讓協議的條款屬公平合理且按一般商業條款訂立。

發行代價股份

根據股權轉讓協議，股權轉讓將藉按代價價格每股代價股份0.8港元向中電控股配發及發行入賬列為繳足之代價股份結清。

代價價格每股代價股份0.8港元較：

- (i) 於最後實際可行日於聯交所所報的收市價每股股份0.84港元折讓約4.8%；
- (ii) 於最後交易日於聯交所所報的收市價約每股股份0.95港元折讓約15.8%；
- (iii) 於截至最後交易日(包括該日)止最後5個交易日於聯交所所報的平均收市價約每股股份0.92港元折讓約13.0%；
- (iv) 於截至最後交易日(包括該日)止最後10個交易日於聯交所所報的平均收市價約每股股份0.94港元折讓約14.9%；
- (v) 於截至最後交易日(包括該日)止最後20個交易日於聯交所所報的平均收市價約每股股份0.96港元折讓約16.7%；及
- (vi) 於2015年6月30日的未經審核綜合每股股份資產淨值約0.79港元溢價約1.3%。

代價價格乃由 貴公司與中電控股經參考股份之流通性及近期成交表現，以及 貴公司之財務表現及業務前景而進行公平磋商後達致。

董事(不包括上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會的成員)認為，代價價格及股權轉讓協議之條款均屬公平合理，並符合 貴公司及其股東之整體利益。

為評估代價價格之公平性及合理性，吾等已考慮以下因素：

股份價格回顧

下圖顯示於2014年12月1日（即中電控股認購協議日期前約一年）至最後實際可行日期（包括該日）期間（「回顧期間」）於聯交所所報的股份每日收市價：

過往每股股份每日收市價



資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註： 股份買賣曾於2015年10月15日上午9時02分至2015年10月16日下午1時正（包括首尾兩日）短暫停止買賣。

於回顧期間內，於聯交所所報的股份最低及最高收市價分別為於2015年7月8日錄得的每股股份0.46港元及於2015年5月20日錄得的每股股份1.28港元（「過往價格範圍」）。誠如上圖所示，認購價0.80港元乃處於回顧期間內的過往價格範圍之內。

吾等亦注意到股份收市價自2014年12月至2015年5月大致呈下跌趨勢，而2015年5月至2015年6月的股份收市價則大幅上升。股份收市價自於2015年5月20日到達其高位每股股份1.28港元後，即於2015年6月至2015年10月大致呈下跌趨勢。股份收市價隨後於

2015年10月14日大幅上升，於2015年5月至最後實際可行日期在介乎0.81港元至1.04港元之間波動。

此外，吾等注意到，(i)由2014年12月1日至最後交易日(「選擇期」)的股份平均收市價為約0.79港元；及(ii)於回顧期間的股份平均收市價為約0.80港元。代價價格(i)較選擇期的股份平均收市價有所溢價；及(ii)與於回顧期間的股份平均收市價大致相同。

據董事確認，代價價格乃由 貴公司與中電控股經參考(其中包括)股份的近期成交表現(即股份市價)而進行公平磋商後達致。

鑒於(i)代價價格處於過往價格範圍之內；及(ii)代價價格(a)較於選擇期的股份平均收市價有所溢價；及(b)與於回顧期間的股份平均收市價相若，吾等認為代價價格就獨立股東而言屬公平合理。

中電控股認購協議

於2015年12月14日(交易時段後)，中電控股(作為認購人)與 貴公司(作為發行人)訂立中電控股認購協議，據此， 貴公司有條件地同意配發及發行，以及中電控股有條件地同意按認購價每股中電控股認購股份0.8港元以現金認購入賬列為繳足的中電控股認購股份。

以下載列中電控股認購協議的主要條款：

日期

2015年12月14日

發行人

貴公司

認購人

中電控股

中電控股認購股份

中電控股與 貴公司訂立中電控股認購協議，據此， 貴公司有條件地同意配發及發行，以及中電控股有條件地同意按認購價每股中電控股認購股份0.8港元以現金認購入賬列為繳足的中電控股認購股份。

將予發行的中電控股認購股份數目為1,491,469,917股。倘獲悉數發行及配發，1,491,469,917股中電控股認購股份佔(i) 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約37.29%；及(ii)緊隨發行及配發中電控股認購股份後(假設 貴公司之已發行股本自最後實際可行日期起及直至中電控股認購事項完成(包括該日)並無變動)的約27.16%。

中電控股認購股份一經於中電控股認購事項完成時配發及發行，將於所有方面與於配發及發行中電控股認購股份當日之已發行股份享有同等地位。

認購價

認購價約0.80港元較：

- (i) 於最後實際可行日期於聯交所所報的收市價每股股份0.84港元折讓約4.8%；
- (ii) 於最後交易日於聯交所所報的股份收市價約每股股份0.95港元折讓約15.8%；
- (iii) 截至最後交易日(包括該日)止最後5個交易日於聯交所所報的股份平均收市價約每股股份0.92港元折讓約13.0%；
- (iv) 截至最後交易日(包括該日)止最後10個交易日於聯交所所報的股份平均收市價約每股股份0.94港元折讓約14.9%；
- (v) 截至最後交易日(包括該日)止最後20個交易日於聯交所所報的股份平均收市價約每股股份0.96港元折讓約16.7%；及

(vi) 於2015年6月30日的未經審核綜合每股股份資產淨值約0.79港元溢價約1.3%。

經參照董事會函件，認購價乃由中電控股與 貴公司經參考股份之流通性及近期成交表現，以及 貴公司之財務表現及業務前景而進行公平磋商後達致。董事(不包括上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會的成員)認為，認購價及中電控股認購協議之條款均屬公平合理，並符合 貴公司及其股東之整體利益。

為進一步評估認購價是否公平合理，吾等載列以下資料性分析以作說明用途：

股份價格回顧

每股股份收市價變動之詳情於上文「股份價格回顧」先前分節中列示。

鑒於(i)認購價處於過往價格範圍之內；及(ii)認購價(a)較選擇期的股份平均收市價有所溢價；及(b)與回顧期間的股份平均收市價大致相同，吾等認為，認購價就獨立股東而言屬公平合理。

配售協議

於2015年12月14日(交易時段後)， 貴公司(作為發行人)與中國光大訂立配售協議，據此，中國光大有條件地同意按悉數包銷基準按配售價每股配售股份0.8港元配售1,450,000,000股入賬列為繳足的新股份予不少於六名承配人，否則中國光大將認購未承購配售股份。

以下載列配售協議的主要條款：

日期

2015年12月14日

發行人

貴公司

配售代理

中國光大

配售股份

中國光大已有條件地同意按悉數包銷基準按配售價每股配售股份0.8港元配售合共1,450,000,000股配售股份。

配售價

配售價每股配售股份0.80港元較：

- (i) 於最後實際可行日期於聯交所所報的收市價每股股份0.84港元折讓約4.8%；
- (ii) 於最後交易日於聯交所所報的股份收市價約每股股份0.95港元折讓約15.8%；
- (iii) 截至最後交易日(包括該日)止最後5個交易日於聯交所所報的股份平均收市價約每股股份0.92港元折讓約13.0%；
- (iv) 截至最後交易日(包括該日)止最後10個交易日於聯交所所報的股份平均收市價約每股股份0.94港元折讓約14.9%；
- (v) 截至最後交易日(包括該日)止最後20個交易日於聯交所所報的股份平均收市價約每股股份0.96港元折讓約16.7%；及
- (vi) 於2015年6月30日的未經審核綜合每股股份資產淨值約0.79港元溢價約1.3%。

據董事確認，配售價乃經參考股份之流通性及近期成交表現，以及 貴公司之財務表現及業務前景而按公平基準磋商及達

致。董事認為，配售價及配售協議之條款均屬公平合理，並符合 貴公司及其股東之整體利益。

假設全部1,450,000,000股配售股份已由 貴公司根據配售而配售，配售所得款項將約為1,148百萬港元，其中約1,033.20百萬港元將用作 貴集團未來發展，及餘額約114.80百萬港元將用作 貴集團之一般營運資金。

為進一步評估配售價是否公平合理，吾等載列以下資料性分析以作說明用途：

股份價格回顧

每股股份收市價變動之詳情於上文「股份價格回顧」先前的分節中列示。

鑒於(i)配售價乃處於過往價格範圍之內；及(ii)配售價(a)較選擇期的股份平均收市價有所溢價；及(b)與回顧期間的股份平均收市價大致相同，吾等認為，配售價就獨立股東而言屬公平合理。

配售佣金

此外，吾等注意到，應付配售代理達總金額的1%的配售佣金相等於配售價乘以配售股份的實際數目（「**配售佣金**」）。吾等注意到有關於2015年12月1日至最後實際可行日期期間根據特別授權配售新股份（「**可資比較配售**」）（其就吾等所知屬完整比較）之應付配售代理的配售佣金介乎於零至4.1%（「**佣金範圍**」）。配售佣金處於配售代理根據可資比較配售就根據特別授權配售新股份收取的佣金範圍（即零至4.1%）之內。就此理由，吾等認同董事（不包括上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會的成員）的意見，認為配售的配售佣金就獨立股東而言屬公平合理。

對現有公眾股東股權權益之攤薄影響

經參照董事會函件「發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份所導致之本公司股權變動」一節所載的股權表，緊隨完成後，現有公眾股東的股權權益將由約34.00%攤薄約17.00個百分點至17.00%（假設本公司於完成前概無發行或購回新股份）。儘管如此，鑒於(i) 貴公司及其股東於透過發行代價進行股權轉讓後，將保留更多現金以作一般資營運金及 貴集團未來業務擴展；(ii) 認購事項及配售為 貴集團集資的較可取方法；(iii) 上述股權轉讓、中電控股認購事項及配售的理由及裨益；及(iv) 股權轉讓協議、中電控股認購協議及配售協議之條款屬公平合理，吾等認為，上述對現有公眾股東股權權益之攤薄水平屬可予接受。

經考慮及分析前述股權轉讓協議、中電控股認購協議及配售協議各自之條款後，吾等認為，股權轉讓協議、中電控股認購協議及配售協議各自之條款均為一般商業條款，並就獨立股東而言屬公平合理。

3. 股權轉讓的財務影響

本通函附錄四載列 貴集團之未經審核備考財務資料，其說明股權轉讓對經擴大集團的資產及負債之財務影響。

於股權轉讓完成後，中電科技將作為 貴集團之附屬公司入賬，而其業績將在 貴集團之財務報表中綜合入賬。

經參照董事會函件，基於董事會函件「進行股權轉讓及中電控股認購事項之理由及裨益」一節所述股權轉讓帶來的潛在未來前景，董事認為股權轉讓將可能會為 貴集團帶來正面貢獻。然而，對盈利之實際影響將視乎中電科技之未來財務表現而定。

摘錄本公司日期為2015年12月14日之公告，於2015年6月30日的本集團經審核總資產及總負債分別約為人民幣86億元及人民幣59億元。根據本通函附錄四所載之 貴集團未經審核備考財務資料，倘股權轉讓已於2015年6月30日完成， 貴集團的總資產將會增至約人民幣110億元，而 貴集團的總負債則將會增至約人民幣76億元。

股權轉讓對 貴集團的資產及負債之財務影響之進一步詳情連同未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函附錄四。

4. 推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)股權轉讓協議、中電控股認購協議及配售協議之條款為一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)股權轉讓、中電控股認購事項及配售符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等推薦上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會（視情況而定）向獨立股東建議投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准股權轉讓、中電控股認購事項及配售以及其項下擬進行之交易，且吾等推薦獨立股東就此投票贊成決議案。

B. 清洗豁免

於完成後，中電控股連同其一致行動人士將擁有2,550,000,000股股份，佔 貴公司之全部已發行股本（經配發及發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份後擴大）約31.9%。

在並無清洗豁免的情況下，根據收購守則規則26，中電控股將有責任就其與其一致行動人士尚未擁有或同意收購的全部已發行股份及其他證券向股東作出強制性全面要約。於2016年1月5日，中電控股已根據收購守則規則26豁免註釋1就根據股權轉讓協議、中電控股認購協議及配售協議發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份向執行人員申請授出清洗豁免。倘獲執行人員授出，清洗豁免將須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，方可作實。執行人員可能會或可能不會授出清洗豁免。

鑒於股權轉讓及中電控股認購事項將須待(其中包括)執行人員已授出且並無撤回或撤銷有關授出清洗豁免及達成清洗豁免附帶的一切條件(如有)後方告完成,倘執行人員並無授出清洗豁免或倘並無達成就此施加之條件(如有),股權轉讓、中電控股認購事項及配售將不會進行。

鑒於(i)中電控股認購事項及配售為 貴集團集資的較可取方法;(ii)中電控股認購事項及配售的所得款項淨額之擬定用途為(a) 貴集團業務的未來發展;(b)一般營運資金用途;及/或(c)中電科技業務的發展;及(iii)股權轉讓協議、中電控股認購協議及配售協議之條款就獨立股東而言屬公平合理,吾等認為,批准清洗豁免(為完成中電控股認購事項之一項先決條件)符合 貴公司及獨立股東之整體利益,且就進行股權轉讓、中電控股認購事項及配售而言屬公平合理。

推薦建議

經考慮進行股權轉讓及中電控股認購事項之理由及潛在裨益,以及股權轉讓及中電控股認購事項須待授出清洗豁免後方可作實,吾等認為清洗豁免就獨立股東而言屬公平合理,並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此,吾等推薦守則獨立董事委員會向獨立股東建議投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案以批准清洗豁免,且吾等推薦獨立股東就此投票贊成決議案。

C. 不獲豁免持續關連交易及股份抵押

1. 進行不獲豁免持續關連交易及股份抵押之背景及裨益

於最後實際可行日期,中電科技集團成員公司已與中電控股及中電財務訂立委託貸款合同,據此,中電控股已向中電科技集團提供本金總額達人民幣1,195.32百萬元之委託貸款,當中,中電財務乃作為借款代理行事。

嘉林資本函件

於完成後，中電科技將成為 貴公司之間接全資附屬公司，而中電科技將成為 貴公司之主要股東。因此，於完成後，有關委託貸款之安排根據上市規則第14A章將構成 貴公司之持續關連交易。

經參照董事會函件，委託貸款之條款將於完成後維持不變。尤其是，於完成後，中電科技集團相關成員公司根據委託貸款應付之息率及手續費將維持不變。有關委託貸款條款之詳情載於董事會函件項下「存款抵押、委託貸款及股份抵押」一節。

考慮到中電控股集團於股權轉讓完成後將繼續以中電科技集團為受益人提供委託貸款， 貴集團將：(i)就中電科技集團根據委託貸款提取之貸款之尚未償還款項支付利息予中電控股集團，就該等貸款之尚未償還款項自股權轉讓完成日期起按年利率7%計算，及(ii)促使 貴公司之全資附屬公司英屬處女群島三A以中電投資為受益人訂立股份抵押，據此，英屬處女群島三A將以中電投資為受益人抵押375,118股香港三A股份(佔香港三A於最後實際可行日期之已發行股本約31.51%)

進行不獲豁免持續關連交易及股份抵押之理由及裨益

誠如上文所述，於最後實際可行日期，中電科技集團成員公司已與中電控股及中電財務訂立委託貸款合同，據此，中電控股已向中電科技集團提供本金總額達人民幣1,195.32百萬元之委託貸款，當中，中電財務乃作為借款代理行事。

於完成前，中電科技集團已與中電控股之聯繫人進行不獲豁免持續關連交易，而 貴公司將於完成後承接不獲豁免持續關連交易。故此，董事認為， 貴公司繼續進行不獲豁免持續關連交易乃屬有利，藉以可確保及盡量提升中電科技集團之營運效率及營運穩定性。此外，董事認為，有關委託貸款的7%年利率低於類似性質貸款的現行利率。就吾等的盡職審查而言，吾等已自 貴公司取得一份清單，當中說明 貴集團性質與委託貸款相似的現有貸款的利率，而吾等發現，委託貸款的利率低於 貴集團性質與委託貸款相似的現有貸款的利率。

嘉林資本函件

作為中電控股集團於股權轉讓完成後繼續以中電科技集團為受益人提供委託貸款的代價，儘管中電控股將於完成後成為控股股東，貴集團將促成貴公司之全資附屬公司英屬處女群島三A以中電投資為受益人訂立股份抵押。

根據股份抵押，該等抵押將於發生股份抵押項下規定的違約事件後即時可予強制執行，而中電投資可在並無通知英屬處女群島三A或自任何法院取得事先授權下自行酌情(其中包括)強制執行全部或任何抵押(按其認為屬合適的時間、方式及條款)，並管有及持有或處置全部或任何部分已抵押資產(即香港三A的375,118股股份)。

董事(不包括上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會的成員)認為，不獲豁免持續關連交易一直均須經中電科技集團與相關訂約方進行公平磋商，且已由中電科技集團在日常及一般業務過程中並(i)按一般或較佳商業條款，或(ii)按提供予貴集團之條款不遜於提供予獨立第三方或自獨立第三方提供(按適用者)之條款之基準訂立。

董事(不包括上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會的成員)認為，不獲豁免持續關連交易及相關建議新上限屬公平合理，並符合貴公司及其股東之整體利益。

經參照董事會函件，委託貸款主合同之條款將分別將於2016年10月29日及2016年11月10日屆滿。吾等獲貴公司管理層建議，中電控股集團將於股權轉讓完成後繼續向中電科技集團提供財務資助。

經進一步參照董事會函件，董事(不包括上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會的成員)認為委託貸款主合同項下之利率有利於貴集團，且委託貸款可提供中電控股集團業務發展之營運資金。

據董事進一步表示，提供委託貸款將為中電科技集團就其於海南生態軟件園之投資提供額外及穩定資金，並配合貴公司在中電科技集團業務發展上所付出之努力。董事亦認為，於發展中電科技集團時動用委託貸款作為資本資源，可使貴集團保留其自身的現金及現金等值物，而這可為貴集團帶來機會，在出現機會時有能力把握任何未來業務發展／投資機會。

儘管中電投資可於發生股份抵押項下規定的違約事件後，在並無通知英屬處女群島三A或自任何法院取得事先授權下自行酌情(其中包括)強制執行全部或任何抵押(按其認為屬合適的時間、方式及條款)，並管有及持有或處置全部或任何部分已抵押資產(即香港三A的375,118股股份)，經考慮(i)委託貸款的利率低於 貴集團性質與委託貸款類似的現有貸款；(ii)中電科技集團仍處於發展階段，而藉利用委託貸款作為發展中電科技集團之資本資源可使 貴集團保留其自身的財務資源；及(iii)「貴集團之業務概覽」分節所述 貴集團的前景，吾等認為，訂立委託貸款主合同及股份抵押雖然並非在 貴集團的一般及日常業務過程中進行，惟仍屬公平合理，且符合 貴集團及獨立股東之整體利益。

2. 不獲豁免持續關連交易及股份抵押之主要條款

新上限

人民幣12億元已設定為截至2016年12月31日止年度的年度上限。

經參照董事會函件，中電科技集團根據委託貸款結欠中電控股集團的尚未償還借款總額將不會超過人民幣12億元。根據股權轉讓協議，中電控股集團將會繼續以向中電科技集團授出委託貸款的形式提供上述財務資助，為期最多達完成後1年或直至2016年12月31日(以較早者為準)，最高金額為人民幣12億元(相等於約15億港元)。吾等認為，截至2016年12月31日止年度的新上限屬合理。

利率(「利率」)

貴集團將就中電科技集團根據委託貸款提取之貸款之尚未償還貸款金項支付利息予中電控股集團，致令 貴集團應付中電控股集團之總利息將相等於就於股權轉讓完成日期起就該等貸款之尚未償還金額按年利率7%計算的金額。

經參照董事會函件及據董事確認，年利率7%乃按中電控股之內部借款成本釐定。

經參照 貴公司截至2015年6月30日止六個月之中期報告， 貴公司之銀行貸款目前介乎於每年5.9%至12%。利率處於上述範圍之內。此外，就吾等的盡職審查而言，吾等已自 貴公司取得一份清單，當中說明 貴集團性質與委託貸款相似的現有貸款的利率，而吾等發現，委託貸款的利率低於 貴集團性質與委託貸款相似的現有貸款的利率。因此，吾等認為利率屬可予接受。

股份抵押

考慮到中電控股集團於股權轉讓完成後將繼續以中電科技集團為受益人提供委託貸款， 貴集團將促使 貴公司之全資附屬公司英屬處女群島三A以中電投資為受益人訂立股份抵押，據此，英屬處女群島三A將以中電投資為受益人抵押375,118股香港三A股份(佔香港三A於最後實際可行日期之已發行股本約31.51%)。

誠如聯合公告所披露，已抵押香港三A股份之價值為(其中包括)股份於緊接股權轉讓協議日期前20個營業日之平均收市價(「平均收市價」)，並按40%折讓(「抵押折讓」)乘以於完成時之已發行股份數目(經配發及發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份擴大)，再乘以於股份抵押項下之上述已抵押香港三A股本百分比得出，其將不少於人民幣12億元(相等於約15億港元)。據董事表示，於完成後，香港三A將於(i)中電科技集團；及(ii)經營 貴集團現有業務的附屬公司中擁有權益。因此， 貴公司之市值可反映香港三A之價值。吾等已就採納抵押折讓的基準向董事作出查詢並進行討論。經與董事討論後，吾等認同董事的意見，並認為(i)在出售上市公司大量股份以換取現金用作賠償違約貸款的假設性情況下，有關股份將有可能出現股價下挫；(ii)香港三A為非上市公司，其股份欠缺成交流通性；及(iii)公司的上市地位存有價值。就吾等的盡職審查而言，吾等亦已經與董事討論類似貸款的條款，並自彼等了解到，類似貸款乃由有關 貴公司附屬公司的股份及／或 貴集團財產的押記所抵押。因此，吾等認為採納抵押折讓的基準乃具有理據。

嘉林資本函件

以下載列吾等評估股份抵押所參考的相關數字：

1. 平均收市價 人民幣0.96元

40%抵押折讓的平均收市價(A)

按以下各項計算：

人民幣0.96元 x (1-40%) = 0.576 人民幣0.576元

2. 於完成後之已發行股份數目(B) 8,000,000,000

3. 香港三A之引伸價值(附註1)

按以下各項計算：

(A) 40%抵押折讓的平均收市價 x

(B) 於完成後之已發行股份數目 =

(C) 香港三A之引伸價值

(A) 0.576 x (B) 8,000,000,000 =

(C) 4,608,000,000 (港元) 4,608,000,000 港元

4. 將抵押之香港三A已發行股本百分比

按以下各項計算：

(D) 股份抵押 / (C) 香港三A之引伸價值 =

(E) 將抵押之香港三A已發行股本百分比

(D) 人民幣1,200,000,000元 x

1.21 (附註2) / 4,608,000,000 港元 = (E) 31.5% 31.51%

將抵押之香港三A已發行股份數目

按以下各項計算：

(E)將抵押之香港三A已發行股本百分比x
(F)香港三A已發行股本數目=(G)將抵押之
香港三A已發行股份數目

(E)31.51% x (F) 1,190,476=(G) 375,118

375,118

附註：

1. 香港三A的引伸價值乃經參考 貴公司的市值及採納抵押折讓而達致。
2. 匯率人民幣1.00元兌1.21港元僅獲使用作說明用途。

經考慮上述計算後，吾等認為以中電投資為受益人抵押375,118股香港三A股份（佔香港三A於最後實際可行日期之已發行股本約31.51%）屬公平合理。

基於以上不獲豁免持續關連交易的基準，吾等認為，不獲豁免持續關連交易就獨立股東而言屬公平合理，並符合獨立股東之整體利益。

3. 特別交易

經參照董事會函件，由於根據股份抵押的條款以中電控股全資附屬公司中電投資為受益人抵押375,118股香港三A股份不得伸延至 貴公司全體股東，且中電控股將於完成後成為 貴公司的股東，股份抵押項下擬進行之交易亦構成收購守則規則25項下之特別交易，其須（其中包括）獲執行人員同意。 貴公司將會向執行人員申請同意進行股份抵押項下擬進行之交易。倘(i)嘉林資本公開表明，其認為股份抵押的條款屬公平合理；及(ii)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，則執行人員將一般會同意特別交易。

據董事確認，截至股權轉讓協議日期，僅中電控股已表示對股份抵押有興趣。經考慮(i)以上所達致的股份抵押符合 貴公司及獨立股東之整體利益，而其理由載於本函件「進行不獲豁免持續關連交易之理由及裨益」一

嘉林資本函件

節(即(a)委託貸款的利率低於 貴集團性質與委託貸款相似的現有貸款的利率；(b)中電科技集團仍處於發展階段，而藉利用委託貸款作為發展中電科技集團之資本資源可使 貴集團保留其自身的財務資源；及(c) 貴集團的前景)；及(ii)不獲豁免持續關連交易及股份抵押之條款為一般商業條款並就獨立股東而言屬公平合理，吾等認為，特別交易就獨立股東而言亦屬公平合理。

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)不獲豁免持續關連交易之條款及其項下擬進行之交易為一般商業條款並就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)不獲豁免持續關連交易及其項下擬進行之交易符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等推薦上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會(視情況而定)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准不獲豁免持續關連交易及其項下擬進行之交易，且吾等推薦獨立股東就此投票贊成決議案。

此 致

光谷聯合控股有限公司
上市規則獨立董事委員會、
守則獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威

2016年2月25日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年及截至2015年6月30日止六個月期間之財務資料於下列文件中披露，該等文件已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.ovuni.com)：

- 本公司日期為2014年3月18日之招股章程(第I-4至I-123頁)；
- 本公司於2014年4月28日刊發的截至2013年12月31日止年度之年報(第65頁至第152頁)；
- 本公司於2015年4月23日刊發的截至2014年12月31日止年度之年報(第99頁至第188頁)；及
- 本公司於2015年12月15日刊發的公告(第5頁至第77頁)。

以下為本集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度及截至2015年6月30日止六個月的綜合財務資料概要，其詳情乃摘錄自本公司上述已刊發之招股章程、年報及公告：

合併損益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
營業額	1,812,014	1,966,348	1,928,948	553,622	427,974
毛利	576,636	712,190	682,661	211,714	180,007
經營活動的業績	434,330	550,430	595,475	195,942	190,380
除稅前溢利	447,058	593,781	632,018	193,723	200,702
所得稅	<u>(169,357)</u>	<u>(255,227)</u>	<u>(211,700)</u>	<u>(60,223)</u>	<u>(78,414)</u>
年度／期間溢利	<u>277,701</u>	<u>338,554</u>	<u>420,318</u>	<u>133,500</u>	<u>122,288</u>
以下人士應佔：					
本公司權益股東	211,276	320,869	415,190	130,676	117,942
非控股權益	<u>66,425</u>	<u>17,685</u>	<u>5,128</u>	<u>2,824</u>	<u>4,346</u>
年度／期間溢利	<u>277,701</u>	<u>338,554</u>	<u>420,318</u>	<u>133,500</u>	<u>122,288</u>
每股基本盈利 (人民幣分)	<u>8.38</u>	<u>11.62</u>	<u>11.03</u>	<u>3.71</u>	<u>2.95</u>
於報告期末後建議 之股息	—	101,566	103,283	—	—
每股股息 (港仙)	—	3.20	3.20	—	—

合併財務狀況表

	於12月31日		於6月30日	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
資產總值	5,548,491	7,083,471	8,133,041	8,552,415
負債總額	<u>4,160,124</u>	<u>5,418,355</u>	<u>5,548,002</u>	<u>5,946,376</u>
資產淨值	<u>1,388,367</u>	<u>1,665,116</u>	<u>2,585,039</u>	<u>2,606,039</u>

截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度及截至2015年6月30日止六個月，本公司的核數師均為畢馬威會計師事務所。

本公司之核數師並無就本集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年之財務報表發出任何保留意見。於截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年及截至2015年6月30日止六個月，概無因規模、性質或意外而屬特殊或非經常性的項目。截至2012年12月31日止年度以及截至2014年及2015年6月30日止六個月，本公司並無宣派任何股息。董事會分別就截至2013年及2014年12月31日止年度建議派發末期股息每股3.2港仙，而有關股息已分別於2014年及2015年6月30日悉數支付。

以下為本集團截至2015年6月30日止六個月之經審核綜合財務報表全文，乃摘錄自本公司於2015年12月15日刊發之公告。

合併損益表

截至6月30日止六個月

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	2	427,974	553,622
銷售成本		<u>(247,967)</u>	<u>(341,908)</u>
毛利		180,007	211,714
其他收入	3	1,798	1,148
銷售及分銷開支		(30,742)	(28,917)
行政開支		(83,378)	(64,329)
其他開支	3	<u>(5,301)</u>	<u>(264)</u>
投資物業公允價值變動前經營活動 所得業績		62,384	119,352
投資物業公允價值增加	11	<u>127,996</u>	<u>76,590</u>
投資物業公允價值變動後經營活動 所得業績		190,380	195,942
財務收入		18,314	6,402
財務成本		<u>(1,202)</u>	<u>(11,169)</u>
財務收入／(成本)淨額	4(a)	17,112	(4,767)
分佔聯營公司虧損		(1)	(190)
分佔合營企業(虧損)／利潤		<u>(6,789)</u>	<u>2,738</u>
除稅前利潤		200,702	193,723
所得稅	5	<u>(78,414)</u>	<u>(60,223)</u>
期間利潤		<u>122,288</u>	<u>133,500</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		117,942	130,676
非控股權益		<u>4,346</u>	<u>2,824</u>
期間利潤		<u>122,288</u>	<u>133,500</u>
每股基本盈利(人民幣分)	8	<u>2.95</u>	<u>3.71</u>

本公司就該期間利潤應付權益股東股息的詳情載於附註27(b)。

合併損益及其他全面收益表

截至6月30日止六個月

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)
期間利潤		<u>122,288</u>	<u>133,500</u>
期間其他全面收益(除稅及重新分類 調整後):			
其後或會重新分類至損益的項目:			
換算其他司法權區附屬公司財務報表 的匯兌差額, 經扣除零稅項	9	<u>(347)</u>	<u>(15)</u>
期間其他全面收益		<u>(347)</u>	<u>(15)</u>
期間全面收益總額		<u>121,941</u>	<u>133,485</u>
以下人士應佔:			
本公司權益股東		117,595	130,661
非控股權益		<u>4,346</u>	<u>2,824</u>
期間全面收益總額		<u>121,941</u>	<u>133,485</u>

合併財務狀況表

		於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	282,648	278,784
投資物業	11	689,950	527,510
無形資產	12	4,220	4,354
於聯營公司的權益		3,760	761
於合營企業的權益	14	37,260	165,249
其他投資	15	11,000	10,000
遞延稅項資產	25(b)	62,935	67,963
		<u>1,091,773</u>	<u>1,054,621</u>
流動資產			
開發中物業	16	3,101,657	2,545,744
持有待售竣工物業	17	1,988,653	1,993,088
存貨及訂約在建工程	18	280,242	243,855
貿易及其他應收款項	19	1,132,544	1,215,158
即期稅項資產	25(a)	14,282	3,800
受限制現金	20	284,873	139,798
現金及現金等價物	21(a)	658,391	936,977
		<u>7,460,642</u>	<u>7,078,420</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	2,144,264	1,964,900
貸款及借款	23	1,427,246	1,170,800
應付公司債券	24	280,696	384,627
即期稅項負債	25(a)	68,439	134,743
遞延收入之即期部分	26	4,167	4,006
		<u>3,924,812</u>	<u>3,659,076</u>
流動資產淨值		<u>3,535,830</u>	<u>3,419,344</u>
總資產減流動負債		<u>4,627,603</u>	<u>4,473,965</u>

		於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動負債			
貸款及借款	23	1,067,650	968,046
應付公司債券	24	806,697	802,637
遞延稅項負債	25(b)	109,714	82,187
遞延收入之非即期部分	26	<u>37,503</u>	<u>36,056</u>
		<u>2,021,564</u>	<u>1,888,926</u>
資產淨值			
		<u>2,606,039</u>	<u>2,585,039</u>
資本及儲備			
股本	27	316,800	316,800
儲備	27	<u>2,048,315</u>	<u>2,032,420</u>
本公司權益股東應佔權益總額			
非控股權益	27	<u>240,924</u>	<u>235,819</u>
		<u>2,365,115</u>	<u>2,349,220</u>
權益總額			
		<u>2,606,039</u>	<u>2,585,039</u>

合併權益變動表

附註	本公司權益股東應佔								非控股權益 人民幣 千元	權益總額 人民幣 千元
	股本	股份溢價	其他儲備	匯兌儲備	法定儲備	保留利潤	總計			
	人民幣 千元 附註27(a)	人民幣 千元	人民幣 千元 附註27(f)	人民幣 千元 附註27(e)	人民幣 千元 附註27(d)	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元 附註27(g)		
於2015年1月1日	316,800	284,062	584,780	957	233,594	929,027	2,349,220	235,819	2,585,039	
截至2015年6月30日止 六個月之權益變動：										
期間利潤	—	—	—	—	—	117,942	117,942	4,346	122,288	
其他全面收益	—	—	—	(347)	—	—	(347)	—	(347)	
期間全面收益總額	—	—	—	(347)	—	117,942	117,595	4,346	121,941	
收購非控股權益持有人的股權 已獲批准的過往年度股息	—	(759)	—	—	—	—	(759)	759	—	
27(b)	—	—	—	—	—	(100,941)	(100,941)	—	(100,941)	
於2015年6月30日	<u>316,800</u>	<u>283,303</u>	<u>584,780</u>	<u>610</u>	<u>233,594</u>	<u>946,028</u>	<u>2,365,115</u>	<u>240,924</u>	<u>2,606,039</u>	
(未經審核)										
於2014年1月1日	8	—	584,780	782	198,396	650,459	1,434,425	230,691	1,665,116	
截至2014年6月30日止 六個月之權益變動：										
期間利潤	—	—	—	—	—	130,676	130,676	2,824	133,500	
其他全面收益	—	—	—	(15)	—	—	(15)	—	(15)	
期間全面收益總額	—	—	—	(15)	—	130,676	130,661	2,824	133,485	
由非控股權益持有人的注資 已獲批准的過往年度股息	—	—	—	—	—	—	—	196	196	
27(b)	—	—	—	—	—	(101,376)	(101,376)	—	(101,376)	
根據首次公開發售(「首次公開發售」) 發行新股份，經扣除上市 開支	79,200	523,855	—	—	—	—	603,055	—	603,055	
27(c)	237,592	(237,592)	—	—	—	—	—	—	—	
於2014年6月30日	<u>316,800</u>	<u>286,263</u>	<u>584,780</u>	<u>767</u>	<u>198,396</u>	<u>679,759</u>	<u>2,066,765</u>	<u>233,711</u>	<u>2,300,476</u>	

合併現金流量表

截至6月30日止六個月

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動			
經營所得／(所用)現金	21(b)	50,084	(576,795)
已付所得稅		<u>(122,646)</u>	<u>(87,081)</u>
經營活動所用現金淨額		<u>-----</u> (72,562)	<u>-----</u> (663,876)
投資活動			
已收利息		18,654	5,503
已收投資收入		413	961
出售物業、廠房及設備所得款項		760	131
其他投資的銷售所得款項		—	122,220
購買物業、廠房及設備及在建工程項目的 付款		(16,634)	(14,156)
收購聯營公司權益的付款		(3,000)	—
收購無形資產		(8)	(101)
收購合營企業		(3,800)	—
合營企業減資所得款項		60,000	—
收購其他投資		<u>(1,000)</u>	<u>—</u>
投資活動所得現金淨額		<u>-----</u> 55,385	<u>-----</u> 114,558

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動			
公司債券(償還)／所得款項淨額		(101,000)	592,200
首次公開發售所得款項		—	591,073
貸款及借款所得款項		1,259,000	1,294,594
償還銀行及其他貸款		(902,950)	(1,212,418)
償還來自一個關聯方的貸款		(88,623)	(165,028)
受限制現金增加		(145,075)	(15,001)
已付利息及其他借款成本		(181,824)	(93,685)
已付本公司權益股東的股息		(100,941)	(93,945)
非控股權益持有人就重組注資		—	196
		<u> </u>	<u> </u>
融資活動(所用)／所得現金淨額		<u><u>(261,413)</u></u>	<u><u>897,986</u></u>
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(278,590)	348,668
於1月1日的現金及現金等價物		936,977	1,163,239
匯率變動的影響		<u>4</u>	<u>(635)</u>
於6月30日的現金及現金等價物	21	<u><u>658,391</u></u>	<u><u>1,511,272</u></u>

財務報表附註

(除另有指明外，否則以人民幣千元列示)

1 重大會計政策

(a) 申報實體

光谷聯合控股有限公司(「本公司」)在開曼群島註冊成立，其股份已於2014年3月28日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。截至2015年6月30日止六個月的合併財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)及本集團於聯營公司及合營企業的權益。本公司董事會於2015年12月7日授權刊發此等報表。

(b) 編製基準及合規聲明

本合併財務報表為本公司之非法定財務報表，此等財務報表僅供本公司管理層之用。

本合併財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，該統稱包括所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋。

國際會計準則理事會已頒佈若干新訂及經修訂之國際財務報告準則，有關準則於本期間首次生效。附註1(c)提供因首次應用此等變動而引致的任何會計政策變動的資料(與本集團相關者為限)。

(c) 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈以下對國際財務報告準則的修訂，該等修訂於本集團的本會計期間首次生效：

- 國際財務報告準則2010–2012週期年度改進
- 國際財務報告準則2011–2013週期年度改進

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。採納國際財務報告準則修訂之影響的討論如下：

國際財務報告準則2010–2012週期及2011–2013週期年度改進

此兩個週期之年度改進包括九項準則之修訂及對其他準則之相應後續修訂。其中，國際會計準則第24號「關聯方披露」已予以修訂，藉以將「關聯方」之釋義擴展至包括向申報實體提供主要管理人員服務之管理實體，並規定披露為獲得管理實體提供之主要管理人員服務而產生之費用。由於本集團並無自管理實體獲得主要管理人員服務，故該等修訂對本集團之關聯方披露並無任何影響。

(d) 計量基準

合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，由於本集團的主要業務乃於中華人民共和國(「中國」)進行，除每股數據外，均湊整至最接近千位數。合併財務報表按歷史成本基準編製，惟按公允價值列賬的投資物業(見附註1(l))及若干財務資產(見附註1(h))除外。

(e) 使用估計及判斷

管理層在編製符合國際財務報告準則的合併財務報表時，須以影響政策應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及在當時情況下被認為屬合理的多項其他因素得出，而所得結果構成對不易即時從其他來源獲得的資產及負債的賬面值作出判斷的依據。實際結果可能有別於該等估計。

管理層會持續檢討估計及相關假設。倘對會計估計的修訂只影響修訂估計的期間，則有關修訂會於該期間確認，或倘有關修訂對當前及未來期間均有所影響，則會於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用國際財務報告準則時所作出對合併財務報表有重大影響的判斷以及估計不明朗因素的主要來源於附註31論述。

(f) 合併基準**(i) 附屬公司**

附屬公司指本集團控制之實體。當本集團從參與該實體之業務獲得或有權獲得可變回報，及有能力藉對該實體行使其權力而影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司的財務報表自開始控制當日起納入合併財務報表，直至控制終止當日為止。

(ii) 非控股權益(「非控股權益」)

非控股權益乃按其股份比例於收購日期佔被收購方可識別資產淨值計量。

本集團於一間附屬公司的權益變動而並無導致喪失控制權則列作權益交易入賬。

(iii) 喪失控制權

當本集團喪失一間附屬公司的控制權時，其會終止確認該附屬公司的資產及負債、任何有關非控股權益及其他權益項目。任何因而產生的收益或虧損在損益確認。任何於前附屬公司的保留權益於喪失控制權時按公允價值計量。

(iv) 合併時對銷之交易

集團內公司間結餘及交易以及因集團內公司間交易所產生之任何未變現收入及開支均會抵銷。因與權益入賬被投資公司進行交易所產生之未變現收益會按本集團在被投資公司之權益與投資相抵銷。未變現虧損會以未變現收益之相同方法作抵銷，惟必須沒有減值證據。

(g) 聯營公司及合營企業

聯營公司指本集團對其管理(包括參與其財務及經營政策決策)有重大影響力,但無控制權或共同控制權的實體。

合營企業乃為本集團與其他人士訂約同意共同控制有關安排,及有權獲得該安排之資產淨值之安排。

除分類為持作出售的投資(或計入分類為持作出售的出售集團)外,於聯營公司或合營企業之投資乃根據權益法於合併財務報表入賬。根據權益法,投資初始按成本記錄,並就本集團應佔被投資公司之可識別資產淨值於收購日期的公允價值超出投資成本的任何數額(如有)作出調整。其後,投資會就本集團應佔被投資公司之資產淨值及投資的任何相關減值虧損(見附註1(m))之收購後變動作出調整。於收購日期超出成本的任何差額、期間本集團應佔被投資公司的收購後和除稅後業績及任何減值虧損均於合併損益表內確認,而本集團應佔被投資者之收購後和除稅後之其他全面收益項目則於合併損益及其他全面收益表確認。

當本集團於聯營公司或合營企業所分佔的虧損超過其分佔的權益時,本集團的權益會扣減至零並終止確認進一步虧損,惟倘本集團已產生法律或推定責任或代表被投資公司付款的情況則除外。就此而言,本集團的權益為按權益法入賬的投資的賬面值,連同實質上屬本集團於該聯營公司或合營企業的投資淨額一部分的長期權益。

本集團與其聯營公司及合營企業間進行交易所產生的未變現損益會予以對銷,惟以本集團於被投資公司的權益為限,以及除非未變現虧損證明被轉讓資產出現減值,在此情況下,未變現虧損會即時於損益確認。

倘於聯營公司之投資成為於合營企業之投資或於合營企業之投資成為於聯營公司之投資,保留權益不會重新計量。反之,該投資繼續根據權益法入賬。

在所有其他情況下,倘本集團終止對聯營公司擁有重大影響力或終止對合營企業之共同控制權,會以出售該被投資公司之全部權益入賬,並於損益確認就此產生之收益或虧損。任何於失去重大影響力或共同控制權當日仍保留於該前被投資公司之權益會按公允價值確認,而有關數額會被視作財務資產於初始確認之公允價值(見附註1(h))。

(h) 財務工具**(i) 衍生財務資產**

衍生財務資產初始按公允價值確認。公允價值於各報告期末重新計量。重新計量公允價值的盈虧即時於損益確認。

(ii) 非衍生財務資產

本集團於貸款及應收款項產生當日初始確認該等貸款及應收款項。所有其他財務資產(包括指定為按公允價值計入損益的資產)於交易日期(即本集團成為該工具合同條文的訂約方當日)初始確認。

倘本集團收取某項財務資產現金流量的訂約權利到期或本集團於某項交易(在該項交易中,該財務資產所有權的絕大部分風險及回報予以轉移)中轉讓收取訂約現金流量的權利,則本集團終止確認該財務資產。本集團產生或保留的該等被轉讓財務資產的任何權益會作為一項單獨資產或負債予以確認。

財務資產與負債當且僅當本集團有法定權利抵銷該等金額,並計劃按淨額基準償付或在變現資產的同時償還負債時予以相互抵銷,並於財務狀況表中呈列淨額。

本集團將非衍生財務資產分為以下類別:按公允價值計入損益的財務資產、持有至到期的財務資產、貸款及應收款項以及可供出售財務資產。

按公允價值計入損益的財務資產

倘財務資產獲分類為持作買賣或在初始確認時指定作此用途,則歸類為按公允價值計入損益。倘本集團根據其明文規定的風險管理或投資戰略基於其公允價值管理該等投資,並作出買賣決定,則財務資產會指定為按公允價值計入損益。應佔交易成本於產生時於損益確認。按公允價值計入損益的財務資產乃按公允價值計量,而其變動(已計及任何股息收入)會於損益確認。

分類為持作買賣的財務資產包括由本集團庫務部門積極管理以解決短期流動資金需求的短期主權債務證券。

指定為按公允價值計入損益的財務資產包括可能將另行獲分類為可供出售的股本證券。

持有至到期的財務資產

倘本集團具有持有債務證券至到期的明確意向及能力,則該等財務資產分類為持有至到期。持有至到期的財務資產初始按公允價值加任何直接應佔交易成本確認。於初始確認後,持有至到期的財務資產採用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損(見附註1(m))計量。

持有至到期的財務資產包括債務證券。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款且並無於活躍市場報價的財務資產。該等資產初始按公允價值加任何直接應佔交易成本確認。於初始確認後,貸款及應收款項會採用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損(見附註1(m))計量。

貸款及應收款項包括現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項。

現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金結餘及到期期限為自收購日期起計三個月或以下且其公允價值變動的風險極低的通知存款,並由本集團在管理其短期承擔時應用。

可供出售財務資產

可供出售財務資產為指定為可供出售或並無分類為任何上述財務資產類別的非衍生財務資產。可供出售財務資產初始按公允價值加任何直接應佔交易成本確認。

初始確認後，可供出售財務資產按公允價值計量，而其變動（減值虧損（見附註1(m)）及可供出售債務工具的匯兌差額（見附註1(v)）除外）則於其他全面收益確認，並於權益的公允價值儲備中呈列。當終止確認某項投資時，於權益累計的盈虧會重新分類至損益。

可供出售財務資產包括股本證券及債務證券。

(iii) 非衍生財務負債

本集團會於所發行債務證券及後償負債產生當日初始確認有關項目。所有其他財務負債會於交易當日（即本集團成為該工具合同條文的訂約方之日）初始確認。

本集團於財務負債的訂約責任已獲履行、取消或到期時終止確認該財務負債。

本集團將非衍生財務負債分類為其他財務負債類別。該等財務負債初始按公允價值減任何直接應佔交易成本確認。於初始確認後，該等財務負債採用實際利率法按攤銷成本計量。

其他財務負債包括貸款及借款、已發行債務證券、銀行透支以及貿易及其他應付款項。

按要求償還並構成本集團現金管理整體的一部分的銀行透支會作為現金及現金等價物的一部分計入現金流量表。

(iv) 股本

普通股乃歸類為權益。發行普通股直接應佔的增量成本會作為權益的扣減額（扣除任何稅務影響）予以確認。

(i) 物業、廠房及設備

(i) 確認及計量

物業、廠房及設備項目乃按成本減累計折舊及任何累計減值虧損計量。

成本包括收購資產直接應佔的開支。自建資產成本包括下列各項：

- 原料成本及直接勞工成本；
- 令資產達至其擬定用途的運作狀態的任何其他直接應佔成本；

- 一 拆卸及搬遷有關項目及復原該等項目所在場地的估計成本(倘本集團有責任搬遷有關資產或復原有關場地);及
- 一 資本化借款成本。

成本亦包括自權益轉撥的物業、廠房及設備的外幣採購額的合資格現金流量對沖所產生的任何盈虧。所購買相關設備運作必備的軟件會資本化為該設備的一部分。

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期有別，則作為物業、廠房及設備的個別項目(主要組成部分)入賬。

出售物業、廠房及設備項目的任何盈虧按出售所得款項淨額與項目賬面值之間的差額計算，並於損益確認。

(ii) 重新分類至投資物業

當物業用途由業主自用改為投資物業時，則有關物業按公允價值重新計量並重新分類為投資物業。該重新計量所產生的任何收益於損益確認，惟以撥回先前就該特定物業作出的減值虧損為限，任何收益餘額則於其他全面收益確認，並於權益的重估儲備內呈列。任何虧損即時於損益確認。

(iii) 日後成本

日後開支僅於有關開支的未來經濟利益將有可能流入本集團時予以資本化。持續維修及保養於產生時支銷。

(iv) 折舊

物業、廠房及設備項目自其可供使用當日起或(就自建資產而言)自資產完工並可供使用當日起計提折舊。

物業、廠房及設備項目的折舊乃採用直線法於其估計可使用年內按撇銷有關項目的成本減其估計剩餘價值計算。折舊一般於損益確認，惟有關金額已計入另一項資產的賬面值則除外。除非可合理確定本集團將於租期屆滿前取得所有權，否則租賃資產會按租期及其可使用年期兩者的較短者予以折舊。

本期間物業、廠房及設備的重大項目的估計可使用年期如下：

	年數	估計剩餘價值 佔成本的百分比
樓宇	20至30	3%至5%
機器	3至10	3%至5%
汽車	5至10	3%至10%
傢俱、辦公設備及其他	3至10	3%至10%

折舊方法、可使用年期及剩餘價值會於各報告日期審閱，並於適當時作出調整。

(j) 租賃資產

倘本集團斷定一項安排(包括一項交易或一系列交易)賦予權利於協定時限內使用一項或多項特定資產以換取一筆或多筆款項,則該項安排屬於或包含一項租賃。該判斷乃根據對該項安排的內容進行評估而作出,而不論有關安排的法定形式是否屬租賃。

(i) 本集團租用的資產分類

本集團根據租賃所持有而其所有權的絕大部分風險及回報轉移至本集團的資產均分類為根據融資租賃持有。

所有權的絕大部分風險及回報並無轉移至本集團的租賃均分類為經營租賃,惟以下所述除外:

- 倘根據經營租賃持有的物業符合投資物業的定義,則按每項物業的基準分類為投資物業,而倘被分類為投資物業,則按融資租賃項下持有的物業入賬(見附註1(l));及
- 根據經營租賃持作自用,但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的樓宇公允價值分開計量的土地乃按根據融資租賃持有方式入賬,惟顯然根據經營租賃持有的樓宇除外。就此而言,租賃的開始時間指本集團首次訂立租賃的時間,或自前承租人接收樓宇的時間。

(ii) 經營租賃費用

倘本集團擁有經營租賃項下資產的使用權,則根據租賃作出的付款會於租期涵蓋的會計期間內以等額分期自損益扣除,惟如有另一基準對該租賃資產將予產生利益的模式更具代表性除外。已收取的租金優惠乃作為已支付淨租賃付款總額的組成部分於損益確認。或然租金於產生的會計期間自損益扣除。

收購經營租賃項下土地的成本在租期內按直線法攤銷,惟倘該物業分類為投資物業(見附註1(l))或持作開發的待售物業(見附註1(n))則除外。

(k) 無形資產**(i) 無形資產**

本集團所收購具有有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損計量(見附註1(m))。

(ii) 日後開支

日後開支僅於其將增加其相關特定資產內的未來經濟利益時,方會予以資本化。所有其他開支(包括有關內部產生的商譽及品牌的開支)於產生時在損益確認。

(iii) 攤銷

無形資產自其可供使用日期起於其估計可使用年期內按直線法於損益攤銷。

本期間估計可使用年期如下：

使用期有限的電腦軟件自其可供使用之日起攤銷，而其估計可使用年期為3至10年。

攤銷方法及可使用年期會於各報告日期審閱，並於適當時作出調整。

(l) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益（見附註1(j)）擁有或持有的土地及／或樓宇，包括目前持有尚未確定未來用途的土地以及正在建設或開發以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公允價值於財務狀況表列賬，惟報告期末仍在建設或開發且其公允價值於當時無法可靠釐定者除外。因投資物業公允價值變動或報廢或出售投資物業所產生的任何盈虧均在損益確認。來自投資物業的租金收入按附註1(t)(ii)所述入賬。

(m) 減值

(i) 非衍生財務資產

本集團於各報告日期評估並非分類為按公允價值計入損益的財務資產（包括於以權益入賬的被投資公司的權益），以釐定是否存在客觀減值跡象。倘有客觀跡象顯示財務資產因初始確認該資產後發生的一件或多件事件而導致出現減值，且能可靠估計有關虧損事件對該資產的估計未來現金流量造成的影響，則有關財務資產已出現減值。

財務資產出現減值的客觀跡象包括：債務人逾期還款或拖欠債務、根據本集團原不會考慮的條款重組結欠本集團款項、有跡象顯示債務人或發行人將面臨破產、借款人或發行人的還款狀況有不利變動、出現與逾期還款相關的經濟狀況或證券失去交投活躍的市場。此外，就於股本證券的投資而言，其公允價值大幅或長期跌至低於其成本為減值的客觀跡象。

按攤銷成本計量的財務資產

本集團在特定資產及整體層面考慮按攤銷成本計量的財務資產（貸款及應收款項以及持有至到期的財務資產）有否出現減值的跡象。本集團會對所有個別重大資產進行具體減值評估。該等結果並無出現具體減值的資產其後會集體進行評估以確定是否存在任何已發生但未發現的減值。並非個別重大的資產藉集合風險特徵相若的資產而進行集體減值評估。

於評估集體減值時，本集團會運用逾期還款的機率、收回款項的時間及所產生虧損額的過往趨勢，並就管理層對當前經濟及信貸狀況是否有可能導致實際虧損高於或低於過往趨勢所顯示的水平所作判斷作出調整。

有關按攤銷成本計量的財務資產的減值虧損乃按資產的賬面值與估計未來現金流量按其原有實際利率折現後的現值兩者間的差額計算。虧損於損益確認，並於貸款及應收款項或持有至到期的投資證券的撥備賬中反映。已減值資產的利息繼續確認。倘於確

認減值後發生的某一事件導致減值虧損額有所減少，則減值虧損的減少額乃透過損益撥回。

可供出售財務資產

可供出售財務資產的減值虧損乃透過將於權益的公允價值儲備中累計的虧損重新分類至損益的方式予以確認。自權益重新分類至損益的累計虧損為收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與現時公允價值(減以往於損益確認的任何減值虧損)間的差額。應用實際利率法引致的累計減值虧損變動反映為利息收入的一部分。倘於後續期間，已減值可供出售債務證券的公允價值增加，而且有關增加可與確認減值虧損後發生的某一事件存在客觀聯繫，則撥回減值虧損並於損益確認撥回金額。然而，已減值可供出售股本證券公允價值其後的任何收回額於其他全面收益確認。

以權益入賬的被投資方的減值虧損根據附註1(m)(ii)透過將投資的可收回金額與其賬面值進行比較的方式計量。減值虧損於損益確認。倘用以釐定可收回金額的估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。

(ii) 非財務資產

本集團會於各報告日期審閱其非財務資產(生物資產、投資物業、存貨及遞延稅項資產除外)的賬面值，以確定有否出現任何減值跡象。倘出現任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額。商譽及可使用年期不確定的無形資產會每年進行減值測試。倘資產或現金產生單位(現金產生單位)的賬面值超過其可收回金額，則會確認減值虧損。

資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值與其公允價值減銷售成本兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用反映當時市場對貨幣時間價值及該資產或現金產生單位特定風險的評估的除稅前折現率折現至其現值。就減值測試而言，有關資產會集合為可從持續使用資產產生現金流入而大致獨立於其他資產或現金產生單位的現金流量的最小資產組別。在作出經營分部上限測試後，會對已獲分配商譽的現金產生單位進行滙總，以使進行減值測試的水平反映為內部報告目的監控商譽的最低水平。業務合併所收購的商譽會分配至預期將受惠於合併的協同效益的現金產生單位組別。

減值虧損於損益確認。已就現金產生單位確認的減值虧損首先分配作削減已獲分配至現金產生單位(現金產生單位組別)的任何商譽的賬面值，其後按比例分配以削減該現金產生單位(現金產生單位組別)中其他資產的賬面值。

商譽的減值虧損不予撥回。對其他資產而言，僅當資產的賬面值不超過假設並無確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)時方可撥回減值虧損。

(n) 物業開發

有關物業開發活動的存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

一 持作開發的待售物業

持作開發的待售租賃土地的成本指購地成本。可變現淨值乃參考管理層按現行市況所作估計釐定。

一 待售開發中物業

待售開發中物業的成本包含已明確識別的成本，包括：土地使用權（見附註1(j)）、開發、材料和供應品總成本、工資及其他直接開支，適當比例的間接費用及資本化借款成本（見附註1(u)）。可變現淨值指估計售價減估計竣工成本及出售物業將予產生的成本。

一 持有待售竣工物業

就本集團開發的竣工物業而言，成本乃按未售出物業所佔該開發項目的總開發成本分攤釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業將予產生的成本。

持有待售竣工物業的成本包括所有購買成本、轉換成本以及將存貨運往現址及達成現狀所產生的其他成本。

(o) 存貨

存貨主要包括建材、農藥產品以及低值易耗品。存貨按成本列賬，包括所有購買成本。存貨在扣除陳舊撥備後按加權平均法計算。存貨消耗時，其賬面值於消耗發生當期確認為開支。任何陳舊及損壞的存貨於損益撇銷。

(p) 在建工程合同

在建工程合同指預期可就迄今已完成之合同工程從客戶收回的總額，其乃按已產生成本加目前已確認利潤（見附註1(t)(v)）減工程進度款項及已確認虧損計量。

於財務狀況表中，已產生成本加已確認利潤超出工程進度款項及已確認虧損的在建工程合同以貿易及其他應收款項列示。工程進度款項及已確認虧損超出已產生成本加已確認利潤的在建工程合同以遞延收入／收益列示。自客戶收取的墊款以遞延收入／收益列示。

(q) 僱員福利

薪金、年度花紅、帶薪年假、界定供款退休計劃的供款及非貨幣福利成本均於僱員提供相關服務的期間內累計。倘延遲付款或結算且其影響屬重大，則該等金額會按其現值列賬。

本集團僱員參與由本集團於中國經營業務所在地的有關地方政府管理的退休計劃(界定供款退休計劃)。向退休計劃繳納的供款乃根據僱員薪金成本的固定比率計算，並於產生時自損益扣除，惟計入存貨成本而尚未確認為開支者除外。除上述供款外，本集團並無支付員工退休及其他退休後福利的其他責任。

(r) 稅項

稅項開支包括即期及遞延稅項。即期稅項及遞延稅項均在損益確認，惟倘該等項目與業務合併或已直接於權益或其他全面收益確認的項目有關則除外。

(i) 即期稅項

即期稅項為採用於報告日期已制訂或大致制訂的稅率計算的期間應課稅收入的預期應付稅項，以及對過往年度應付稅項的任何調整。應付即期稅項亦包括因宣派股息產生的任何稅項負債。

(ii) 遞延稅項

遞延稅項就作財務報告用途的資產及負債的賬面值與作稅務用途金額之間的暫時性差異確認。遞延稅項不會就下列各項予以確認：

- 初始確認某項不屬業務合併且對會計處理或應課稅利潤或虧損均無影響的交易的資產或負債所產生的暫時性差異；
- 與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關而本集團能控制其撥回的時間且其很可能不會於可見將來予以撥回的暫時性差異；及
- 初始確認商譽所產生的應課稅暫時性差異。

遞延稅項的計量反映於報告期末按本集團所預期的方式收回或結算其資產及負債的賬面值的稅務後果。就按公允價值計量的投資物業而言，投資物業賬面值將透過銷售予以收回的假定並無被推翻。

遞延稅項按暫時性差異撥回時預期適用於有關暫時性差異的稅率計量，有關稅率乃使用於報告日期已制訂或大致制訂的稅率得出。

倘有可依法執行權利抵銷即期稅項負債及資產，且該等負債及資產與同一稅務機關向同一課稅實體所徵收的稅項有關，或與同一稅務機關向擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或將變現其稅項資產及負債的不同課稅實體所徵收的稅項有關，則遞延稅項資產與負債會相互抵銷。

倘未來可能有應課稅利潤用以抵銷可動用的遞延稅項資產，則會就未動用稅項虧損、稅項抵免及可抵扣暫時性差異確認遞延稅項資產。遞延稅項資產會於各報告日期檢討，並將在相關稅收優惠不再可能變現的情況下予以削減。

(iii) 稅務風險

在釐定即期及遞延稅項的金額時，本集團會考慮不確定稅務狀況的影響以及是否可能有應付的額外稅項及利息。該評估依賴估計及假設，或會涉及對未來事件的一系列判斷。本集團可能獲得新資料並導致其變更有關現有稅項負債充足性的判斷；該等稅項負債變動將影響作出變更決定期間的稅項開支。

(s) 已作出的財務擔保、撥備及或然負債**(i) 已作出的財務擔保**

財務擔保指規定發行人(即擔保方)須作出特定付款以彌償該擔保的受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時還款而招致的損失的合同。

倘本集團作出財務擔保，擔保的公允價值(除非公允價值能夠以其他方法可靠地估計，否則為交易價格)初始確認為貿易及其他應付款項內的遞延收入。倘作出該擔保有已收或應收對價，則該對價根據本集團適用於該類資產的政策予以確認。倘無該等已收或應收對價，則於初始確認任何遞延收入時，即時於損益確認開支。

初始確認為遞延收入的擔保金額於擔保期內在損益攤銷為所作出財務擔保的收入。此外，倘(i)擔保持有人可能根據擔保要求本集團履行擔保責任，及(ii)對本集團申索的金額預期將超過當前就該擔保而於貿易及其他應付款項內列賬的金額(即初始確認金額減累計攤銷)，則會確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

倘本集團或本公司因過往事件產生法定或推定責任，並可能須為清償該責任而導致需要流出經濟利益，而且能夠作出可靠估計時，會就未能確定時間或金額的其他負債確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則撥備會按預計清償該責任所須支出的現值列賬。

倘不大可能需要流出經濟利益，或相關金額不能可靠地估計，則須披露有關責任為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低者除外。倘可能承擔的責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低者除外。

(t) 收入確認

收入按已收或應收對價的公允價值計量。倘經濟利益將可能流入本集團，且收入及成本(如適用)能可靠計量，則會按如下方式於損益確認收入：

(i) 物業銷售

物業銷售所得收入於所有權的重大風險及回報轉移至買方時確認。本集團認為，所有權的重大風險及回報乃於相關物業的建設已竣工且物業已交付予買方時轉移。

物業銷售所得收入不包括營業稅或其他銷售相關稅項，並已扣除任何貿易折扣。在收入確認當日之前就已售物業所收的按金及分期付款作為預收款項計入財務狀況表。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入在租期涵蓋的會計期間內，以等額分期於損益確認，惟倘有另一基準對使用租賃資產將予產生的利益模式更具代表性則除外。授出的租金優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在賺取的會計期間確認為收入。

(iii) 能源供應初始費用

就能源供應初始費用收取的費用於預期服務期間遞延及確認。

(iv) 服務費收入

與設計及開發管理服務、物業管理服務、廣告服務及其他配套服務有關的服務費收入於向客戶提供有關服務時確認。

(v) 建造合同

合同收入包括合同協定的初始金額，另加任何合同工程變更、申索及獎勵付款(以可能帶來收入並能可靠計量者為限)。在建造合同的結果能可靠地估計時，合同收入即按照合同完成階段按比例在損益確認。合同開支於產生時確認，惟合同開支產生與未來合同活動相關的資產則除外。

完成階段會參考對已進行工程的調查進行評估。倘建造合同的結果無法可靠地估計，則只有在所產生的合同成本很可能被收回時方會確認合同收入。合同的預期虧損乃即時於損益確認。

(vi) 政府補助金

倘可合理保證將收取政府補助金且本集團符合有關政府補助金所附帶的條件，則政府補助金初始於財務狀況表確認。因所產生開支而補償予本集團的補助金於開支產生的

同一期間內系統化地於損益確認為收入。因資產成本而補償予本集團的補助金於符合有關補助金所附帶的有關條件(如有)後自資產的賬面值扣除。

(u) 財務收入及財務成本

財務收入包括投資資金(包括可供出售財務資產)的利息收入、股息收入、出售可供出售財務資產的收益、按公允價值計入損益的財務資產的公允價值收益、於業務合併中重新計量至於被收購方任何已存在的權益的公允價值的收益、於損益確認的對沖工具的收益及先前於其他全面收益確認的收益淨額的重新分類。利息收入於其於損益累計時採用實際利率法確認。股息收入於本集團收取付款的權利確立當日於損益確認，就報價證券而言此日期為除息日。

財務成本包括借款的利息開支、沖抵撥備及遞延對價折現、出售可供出售財務資產的虧損、分類為負債的優先股的股息、按公允價值計入損益的財務資產的公允價值虧損及或然對價、已就財務資產(貿易應收款項除外)確認的減值虧損、於損益確認的對沖工具的虧損及先前於其他全面收益確認的虧損淨額的重新分類。

並非由收購、興建或生產合資格資產直接應佔的借款成本乃採用實際利率法於損益確認。

由於財務收入或財務成本均取決於外幣變動是否屬淨收益或淨虧損狀況，故財務資產及財務負債的外幣盈虧以淨額基準報告。

(v) 外幣

(i) 外幣交易

外幣交易按交易日的匯率換算為本集團成員公司各自的功能貨幣。

於報告日期以外幣計值的貨幣資產及負債按當日的匯率換算為功能貨幣。按公允價值以外幣計量的非貨幣資產及負債採用釐定公允價值當日的匯率換算為功能貨幣。外幣差額一般於損益確認。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作換算。

然而，換算以下項目產生的外幣差額於其他全面收益確認：

- 可供出售股本投資(減值除外，已於其他全面收益確認的外幣差額重新分類至損益)；
- 如對沖有效，指定為境外業務淨投資之對沖工具的金融負債(見(ii))；及
- 如對沖有效，合資格現金流量對沖工具。

(ii) 境外業務

境外業務的資產及負債(包括因收購產生的商譽及公允價值調整)按報告日期的匯率換算為人民幣。境外業務的收支按交易日的匯率換算為人民幣。

外幣差額在其他全面收益內確認及在滙兌儲備內累計，惟滙兌差額則撥入非控股權益。

倘全部或部分處置境外業務，因而失去控制權、重大影響力或共同控制權，與該境外業務有關的滙兌儲備的累積金額將重新分類至損益，作為出售盈虧的一部分。如本集團出售於附屬公司的部分權益，但保留控制權，則該累積金額中的相關比例將重新歸非控股權益應佔。如本集團只出售於聯營公司或合營企業的部分權益，但保留重大影響力或共同控制權，該累積金額中的相關比例將重新分類至損益。

(w) 關聯方

(i) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親與本集團屬有關聯：

- (a) 控制或共同控制本集團；
- (b) 對本集團有重大影響力；或
- (c) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員。

(ii) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團屬有關聯：

- (a) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自均互有關聯)。
- (b) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (c) 兩家實體均為同一第三方的合營企業。
- (d) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (e) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體為僱員利益設立的離職後福利計劃。
- (f) 該實體受(i)所指的人士控制或共同控制。
- (g) 於(i)(a)所指的人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員的成員。

某人士的近親指於彼等與該實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。

(x) 分部報告

經營分部及於合併財務報表內報告的各分部項目的金額，由定期提供予本集團最高級行政管理人員以供按本集團各業務種類及地點作資源分配及表現評估的財務資料中識別。

就財務報告目的而言，除非分部經濟特徵相若並在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分銷產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行匯總。個別而言屬重大的經營分部倘符合大部分該等標準，則可進行匯總。

2 營業額及分部報告

本集團通過按業務種類(產品和服務)分部門組織管理其業務。本集團按與就資源分配及表現評估目的向本集團最高級行政管理人員內部呈報資料方式一致，識別以下五個可報告分部。經濟特徵相若的經營分部已匯總為下列可報告分部。

- 物業開發：此分部開發及銷售產業園及住宅物業。本集團此方面的活動目前均於中國進行。
- 建造合同：此分部的收入乃確認自本集團為若干客戶開發的若干辦公樓及住宅樓所得業績。該等樓宇根據與客戶具體磋商的合同興建。本集團此方面的活動目前均於中國進行。
- 物業租賃：此分部租賃辦公單位以產生租金收入，而長遠而言可自物業升值得益。本集團的投資物業組合目前悉數位於中國。
- 開發管理服務：此分部為在建項目提供建設管理。本集團此方面的活動目前均於中國進行。
- 商業運營服務：此分部就產業園及住宅物業的竣工項目提供物業管理及其他服務。本集團此方面的活動目前均於中國進行。

(a) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及進行分部間資源分配，本集團高級行政管理人員按下列基準監察各可報告分部分佔的業績、資產及負債：

分部資產包括非流動資產及流動資產，但不包括遞延稅項資產及並無分配至個別可報告分部的若干資產。分部負債包括非流動負債及流動負債，但不包括應付所得稅、遞延稅項負債及並無分配至個別可報告分部的若干負債。

收入及開支乃經參考該等分部所得銷售以及該等分部所產生或該等分部應佔資產的折舊或攤銷另行產生的開支分配至可報告分部。

報告分部利潤所使用的計量方法為「經調整經營利潤」。為計算經調整經營利潤，本集團的利潤就並非特定屬個別可報告分部的項目作進一步調整，如董事薪酬、核數師酬金以及其他總辦事處或公司行政開支。

除獲得有關經調整經營利潤的分部資料外，管理層亦獲提供有關收入（包括分部間銷售）、銀行存款利息收入、利息開支、各分部於其營運中所使用非流動分部資產的折舊、攤銷及減值虧損以及添置的分部資料。分部間銷售參考就同類訂單向外部人士收取的價格定價。

就分配資源及評估分部期間表現而向本集團最高級行政管理人員提供的本集團可報告分部的相關資料載列如下。

截至2015年6月30日止六個月

	物業開發	建造合同	物業租賃	開發 管理服務	商業 運營服務	總計
	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
來自外部客戶的收入	270,942	29,167	15,883	3,868	108,114	427,974
分部間收入	—	100,663	22	171	19,134	119,990
可報告分部收入	<u>270,942</u>	<u>129,830</u>	<u>15,905</u>	<u>4,039</u>	<u>127,248</u>	<u>547,964</u>
可報告分部利潤／ （虧損）	<u>51,684</u>	<u>(3,657)</u>	<u>10,601</u>	<u>3,327</u>	<u>11,046</u>	<u>73,001</u>
財務收入	9,729	7,992	—	—	593	18,314
財務成本	(493)	(709)	—	—	—	(1,202)
折舊	(5,633)	(4,362)	—	—	(2,278)	(12,273)
攤銷	(76)	(12)	—	—	(54)	(142)
分佔聯營公司虧損	(1)	—	—	—	—	(1)
分佔合營企業虧損	(6,789)	—	—	—	—	(6,789)
投資物業公允價值 增加	<u>127,696</u>	<u>200</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>100</u>	<u>127,996</u>

截至2014年6月30日止六個月(未經審核)

	物業開發 人民幣千元	建造合同 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	開發 管理服務 人民幣千元	商業 運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶的收入	395,273	31,753	16,883	26,156	83,557	553,622
分部間收入	—	184,403	343	1,122	28,464	214,332
可報告分部收入	<u>395,273</u>	<u>216,156</u>	<u>17,226</u>	<u>27,278</u>	<u>112,021</u>	<u>767,954</u>
可報告分部利潤/ (虧損)	<u>86,953</u>	<u>(4,488)</u>	<u>11,172</u>	<u>25,684</u>	<u>7,845</u>	<u>127,166</u>
財務收入	5,032	1,154	—	—	216	6,402
財務成本	(2,489)	(8,680)	—	—	—	(11,169)
折舊	(3,376)	(4,257)	—	—	(1,012)	(8,645)
攤銷	(246)	(25)	—	—	(46)	(317)
分佔聯營公司虧損	(190)	—	—	—	—	(190)
分佔合營企業利潤	2,738	—	—	—	—	2,738
投資物業公允價值增 加	<u>76,190</u>	<u>200</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>200</u>	<u>76,590</u>

(b) 可報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
可報告分部收入	547,964	767,954
對銷分部間收入	<u>(119,990)</u>	<u>(214,332)</u>
合併收入	<u>427,974</u>	<u>553,622</u>
利潤		
來自本集團外部客戶的可報告分部利潤	73,001	127,166
投資物業公允價值增加	127,996	76,590
分佔聯營公司虧損	(1)	(190)
分佔合營企業(虧損)/利潤	(6,789)	2,738
其他收入	1,798	1,148
財務收入	18,314	6,402
財務成本	(1,202)	(11,169)
折舊及攤銷	<u>(12,415)</u>	<u>(8,962)</u>
除稅前合併利潤	<u>200,702</u>	<u>193,723</u>

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
資產		
可報告分部資產	8,371,729	7,891,624
按權益法入賬的被投資公司	41,020	166,010
其他未分配金額	<u>139,666</u>	<u>75,407</u>
合併資產總額	<u><u>8,552,415</u></u>	<u><u>8,133,041</u></u>
負債		
可報告分部負債	5,945,638	5,542,729
其他未分配金額	<u>738</u>	<u>5,273</u>
合併負債總額	<u><u>5,946,376</u></u>	<u><u>5,548,002</u></u>

(c) 地區性資料

鑒於本集團之業務、主要客戶及資產基本上位於中國，故並無披露地區性資料。本集團擁有大量客戶，於截至2015年及2014年6月30日止六個月並無來自於特定外部客戶之重大收入。

3 其他收入及其他開支

其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助金(附註)	1,439	506
出售非流動資產的收益淨額	1	—
賠償收入	243	429
其他	<u>115</u>	<u>213</u>
	<u><u>1,798</u></u>	<u><u>1,148</u></u>

附註：於截至2015年及2014年6月30日止六個月，本集團自不同地方政府部門收取政府補助金，以表彰本集團於相關地區的貢獻。

其他開支

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	—	(32)
罰款	(2,929)	(59)
其他	(2,372)	(173)
	<u>(5,301)</u>	<u>(264)</u>

4 除稅前利潤

除稅前利潤乃經扣除／(抵免)下列各項後得出：

(a) 財務(收入)／成本

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)
財務收入		
利息收入	(17,901)	(5,408)
其他投資的已變現及未變現收益淨額	(413)	(961)
匯兌收益淨額	—	(33)
小計	<u>(18,314)</u>	<u>(6,402)</u>
財務成本		
利息開支	131,724	129,616
資本化利息開支(附註)	<u>(130,544)</u>	<u>(118,447)</u>
	1,180	11,169
匯兌虧損淨額	<u>22</u>	<u>—</u>
小計	<u>1,202</u>	<u>11,169</u>
財務(收入)／成本淨額	<u>(17,112)</u>	<u>4,767</u>

附註：截至2015年6月30日止六個月，借款成本按介乎5.93%至12.00%(2014年：6.00%至12.00%)的年利率資本化(見附註23)。

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、工資及其他福利	110,816	110,067
向界定供款養老金計劃供款	<u>6,922</u>	<u>6,289</u>
	<u>117,738</u>	<u>116,356</u>

根據中國相關勞動規則及法規，本集團參與由相關地方政府機關管理及運營的界定供款養老金計劃(「該等計劃」)。本集團須向該等計劃繳納供款，金額為地方市政府每年公佈的平均薪金的18%至20%。地方政府機關承擔應付全部養老金予退休僱員的責任。

本集團在上文所述年度供款以外並無與該等計劃相關的其他重大養老金福利的付款責任。

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)
折舊	12,273	8,645
攤銷	142	317
核數師酬金	500	500
已售物業成本	128,710	241,330
建造及已售貨品成本	40,197	29,649
來自投資物業的應收租金	(15,883)	(16,883)
減：直接支銷	86	50
經營租賃費用	<u>1,723</u>	<u>2,152</u>

5 於合併損益表的所得稅

(a) 於合併損益表的所得稅指：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
期間中國企業所得稅(「企業所得稅」)	18,084	37,864
期間中國土地增值稅(「土地增值稅」)	27,775	13,151
	45,859	51,015
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回(附註25(b))	32,555	9,208
所得稅開支總額	<u>78,414</u>	<u>60,223</u>

(b) 按適用稅率計算的所得稅開支與除稅前利潤的對賬：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前利潤	200,702	193,723
按相關司法權區適用的標準稅率計算的除稅前利潤 的名義稅項(附註(i)至(iii))	50,176	48,569
不可扣稅開支的稅務影響	5,351	601
對毋須課稅虧損/(收入)的稅務影響	1,697	(2,867)
對未確認未動用稅項虧損的稅務影響	1,631	2,066
中國附屬公司採用規定的計稅方法的稅務影響(附 註(iii))	(2,240)	2,225
中國股息預扣稅(附註(v))	968	562
有關已售竣工物業的土地增值稅(附註(iv))	27,775	13,152
對土地增值稅的稅務影響	<u>(6,944)</u>	<u>(4,085)</u>
所得稅開支	<u>78,414</u>	<u>60,223</u>

- (i) 根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)及開曼群島的規則及法規，本集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島的任何所得稅。
- (ii) 由於本集團的香港附屬公司於截至2015年及2014年6月30日止六個月並無賺取須繳納香港利得稅的任何收入，故並無就香港利得稅計提任何撥備。
- (iii) 自2008年1月1日起，根據中國企業所得稅法，中國法定所得稅稅率為25%。除另有指明外，本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。根據湖北省武漢市稅務機關的批准，武漢麗島科技有限公司及武漢吉天建設工程有限公司的應課稅利潤於截至2015年6月30日止六個月按總營業額的8%計算。

- (iv) 本集團於中國開發的待售物業乃就土地增值部分按介乎30%至60%的累進稅率徵繳土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃費用、借款成本及所有合資格物業開發開支)計算。
- (v) 根據中國企業所得稅法及其相關條例，就中國企業向其位於中國境外的直接控股公司就2008年1月1日開始產生的盈利所分派的股息而言，本集團須按10%的稅率繳納預扣稅，除非按稅收協定或安排予以減免，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納有關預扣稅。根據中國與香港的稅收協定及其相關法規，身為「實益擁有人」且持有一間中國企業25%或以上權益的合資格香港稅務居民享有5%的經減免預扣稅率。按此基準，本集團已就中國附屬公司所產生的可分派溢利計提預扣所得稅撥備。

6 董事薪酬

	截至2015年6月30日止六個月				
	董事袍金	薪金、 津貼及 實物福利	酌情花紅	退休 計劃供款	總計
	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
執行董事					
黃立平	—	546	525	8	1,079
胡斌	—	488	534	8	1,030
陳惠芬	—	410	351	8	769
非執行董事					
蘆俊	—	—	—	—	—
舒春萍	—	—	—	—	—
張傑	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
張樹勤	—	96	—	—	96
梁民傑	—	118	—	—	118
齊民	—	96	—	—	96
	—	1,754	1,410	24	3,188

截至2014年6月30日止六個月（未經審核）

	薪金、 津貼及 董事袍金	實物福利	酌情花紅	退休 計劃供款	總計
	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
執行董事					
黃立平	—	286	758	12	1,056
胡斌	—	275	758	12	1,045
陳惠芬	—	188	470	12	670
非執行董事					
蘆俊	—	—	—	—	—
舒春萍	—	—	—	—	—
張傑	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
張樹勤	—	—	—	—	—
梁民傑	—	—	—	—	—
齊民	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>749</u>	<u>1,986</u>	<u>36</u>	<u>2,771</u>

無本公司董事於截至2015年及2014年6月30日止六個月放棄或同意放棄任何薪酬。

於截至2015年及2014年6月30日止六個月，本集團並無任何已付或應付董事款項，作為彼等加入本集團或於加入本集團時的獎勵，或作為離職補償。

於截至2015年及2014年6月30日止六個月，本公司並無就購買本公司普通股設有任何購股權計劃。

7 最高薪酬人士

於截至2015年6月30日止六個月，五名最高薪酬人士中，三名(截至2014年6月30日止六個月：三名)為本公司的董事，其酬金已於附註6披露。另外兩名(截至2014年6月30日止六個月：兩名)人士的酬金總額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他酬金	1,035	1,249
退休計劃供款	<u>16</u>	<u>24</u>
	<u>1,051</u>	<u>1,273</u>

該兩名最高薪酬人士的酬金介乎以下範圍：

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年 (未經審核)
零至1,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

於截至2015年6月30日止六個月，每股基本盈利乃按本公司權益股東應佔利潤人民幣117,942,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣130,676,000元)，以及已發行的視作加權平均股份數目4,000,000,000股普通股(截至2014年6月30日止六個月：3,524,862,000股普通股)計算，乃經2014年3月28日資本化發行調整(見附註27)後得出。視作加權平均股份數目乃計算如下：

截至2014年6月30日止六個月，已發行的加權平均股份數目包括於2014年1月1日已發行的3,000,000,000股普通股(包括過往年度已發行的100,000股普通股及根據資本化發行的2,999,900,000股普通股(猶如該等股份於2014年1月1日已經發行))及於2014年3月28日根據首次公開發售發行的1,000,000,000股普通股。

	截至6月30日止六個月	
	2015年 千股	2014年 千股 (未經審核)
視作加權平均股份數目		
於1月1日已發行的普通股	4,000,000	3,000,000
發行新股的影響	<u>—</u>	<u>524,862</u>
於6月30日視作加權平均股份數目	<u>4,000,000</u>	<u>3,524,862</u>

(b) 每股攤薄盈利

於截至2015年及2014年6月30日止六個月內並無具潛在攤薄作用的普通股，因此，概無呈列每股攤薄盈利。

9 其他全面收益

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)
換算中國大陸地區以外的附屬公司財務報表的 匯兌差額，經扣除零稅項	<u>(347)</u>	<u>(15)</u>

10 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱、辦公 設備及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：						
於2014年1月1日	88,268	72,123	29,127	18,395	3,772	211,685
轉撥自在建工程	—	9,401	—	2,065	(11,466)	—
轉撥自存貨	—	—	—	—	105,936	105,936
其他添置	—	12	1,743	7,845	7,937	17,537
出售	—	—	(1,216)	(250)	—	(1,466)
其他扣減	(1,743)	—	—	—	—	(1,743)
於2014年12月31日	<u>86,525</u>	<u>81,536</u>	<u>29,654</u>	<u>28,055</u>	<u>106,179</u>	<u>331,949</u>
於2015年1月1日	86,525	81,536	29,654	28,055	106,179	331,949
轉撥自在建工程	70,538	—	—	—	(70,538)	—
其他添置	263	85	518	2,056	13,974	16,896
出售	—	(156)	(902)	(269)	(156)	(1,483)
於2015年6月30日	<u>157,326</u>	<u>81,465</u>	<u>29,270</u>	<u>29,842</u>	<u>49,459</u>	<u>347,362</u>
累計折舊：						
於2014年1月1日	(4,724)	(9,505)	(14,676)	(7,340)	—	(36,245)
年度折舊	(2,901)	(6,305)	(4,465)	(4,272)	—	(17,943)
出售時撥回	—	—	815	208	—	1,023
於2014年12月31日	<u>(7,625)</u>	<u>(15,810)</u>	<u>(18,326)</u>	<u>(11,404)</u>	<u>—</u>	<u>(53,165)</u>
於2015年1月1日	(7,625)	(15,810)	(18,326)	(11,404)	—	(53,165)
期間折舊	(2,716)	(3,925)	(2,802)	(2,830)	—	(12,273)
出售時撥回	—	32	437	255	—	724
於2015年6月30日	<u>(10,341)</u>	<u>(19,703)</u>	<u>(20,691)</u>	<u>(13,979)</u>	<u>—</u>	<u>(64,714)</u>
賬面淨值：						
於2015年6月30日	<u>146,985</u>	<u>61,762</u>	<u>8,579</u>	<u>15,863</u>	<u>49,459</u>	<u>282,648</u>
於2014年12月31日	<u>78,900</u>	<u>65,726</u>	<u>11,328</u>	<u>16,651</u>	<u>106,179</u>	<u>278,784</u>

所有樓宇均位於根據中期租約持有的中國土地。

於2015年6月30日，本集團總賬面值為人民幣128,027,000元（2014年12月31日：人民幣62,177,000元）的若干樓宇均無房屋所有權證。於2015年6月30日，本集團正申領相關房屋所有權證。

於2015年6月30日，已悉數折舊但仍使用的物業、廠房及設備為人民幣9,548,000元（2014年12月31日：人民幣8,092,000元）。

於2015年6月30日，授予本集團的若干銀行貸款由總賬面值為人民幣28,030,000元（2014年12月31日：人民幣61,386,000元）的物業、廠房及設備（見附註23）作質押。

11 投資物業

(a) 賬面值對賬

	投資物業 人民幣千元
於2014年1月1日	298,200
添置	123,930
公允價值調整	<u>105,380</u>
於2014年12月31日	<u>527,510</u>
指：	
成本	225,176
估值	<u>302,334</u>
	<u>527,510</u>
於2015年1月1日	527,510
添置	34,444
公允價值調整	<u>127,996</u>
於2015年6月30日	<u>689,950</u>
指：	
成本	259,620
估值	<u>430,330</u>
	<u>689,950</u>
賬面值：	
於2015年6月30日	<u>689,950</u>
於2014年12月31日	<u>527,510</u>

投資物業包括多項向第三方出租的商業及住宅物業。各項租賃均設有1年至12年的初步不可撤銷租期，且概不收取或然租金。進一步資料請參閱附註29。

於2015年6月30日，本集團人民幣599,450,000元(2014年12月31日：人民幣474,010,000元)的竣工投資物業及人民幣90,500,000元(2014年12月31日：人民幣53,500,000元)的開發中投資物業的公允價值乃以獨立測量師公司第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)進行的估值為基準。

投資物業包括多項商業及住宅物業。

於2015年6月30日，本集團賬面值為人民幣444,500,000元(2014年12月31日：人民幣285,300,000元)(包括人民幣90,500,000元(2014年12月31日：人民幣53,500,000元)的開發中投資物業)的若干投資物業均無房屋所有權證。本集團正申領相關房屋所有權證。

於2015年6月30日，授予本集團的若干銀行貸款由總公允價值為人民幣30,337,000元(2014年12月31日：人民幣33,357,000元)的若干投資物業(見附註23)及本集團若干開發中物業及持有待竣工物業(見附註16及17)共同抵押。

本集團的所有投資物業於2015年6月30日及2014年12月31日按參考潛在可復歸收入的租金收入淨額計算的公開市值基準進行重估。

(b) 物業之公允價值計量

公允價值層級

下表為按公允價值列賬的經常性投資物業分析，並根據國際財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定之公允價值架構分為三個層級。公允價值計量會參考估值技巧所用輸入數據其可觀察程度及重要性劃分為不同層級如下：

- 第一級：實體於計量日期可取得相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)。
- 第二級：除第一級包含的報價外，資產或負債的直接或間接可觀察輸入數據。
- 第三級：資產或負債的不可觀察輸入數據。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
於2015年6月30日			
投資物業	—	—	689,950
於2014年12月31日			
投資物業	—	—	527,510

第一級和第二級之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三級。本集團的政策是於截至促成轉移事件或情況變動日期確認從第三級轉出。

本集團的投資物業於2015年6月30日及2014年12月31日由獨立測量公司第一太平戴維斯重新估值，其員工包括香港測量師學會會員，對所估物業地點及類別有近期經驗。投資物業乃使用公允價值模式入賬。

下表顯示用以釐定層級的第三級內公允價值的估值技巧，以及估值模型中使用的主要不可觀察輸入數據。

	估值技巧	主要不可觀察輸入數據	範圍
於2015年6月30日			
投資物業	收入資本化法	市場月租 (人民幣/平方米)	17.0–99.4
		資本化比率	3.8%–7.0%
於2014年12月31日			
投資物業	收入資本化法	市場月租 (人民幣/平方米)	17.0–90.0
		資本化比率	3.8%–7.0%

投資物業公允價值按收入資本化法釐定，方法是將現有租賃所得的租金收入資本化，並就物業的潛在可復歸收入計提適當撥備。公允價值計量與市場月租成正比。於2015年6月30日，倘若所有其他變數維持不變，估計市場月租上升/下跌5%，本集團的利潤會增加/減少人民幣27,050,000元(2014年12月31日：人民幣21,886,000元)。公允價值計量亦與資本化比率成反比。於2015年6月30日，倘若所有其他變數維持不變，估計資本化比率下跌/上升0.5%，本集團的利潤會增加/減少人民幣40,480,000元(2014年12月31日：人民幣32,890,000元)。

12 無形資產

	軟件 人民幣千元
成本：	
於2014年1月1日	6,173
添置	705
出售	<u>(21)</u>
於2014年12月31日	----- 6,857
於2015年1月1日	6,857
添置	<u>8</u>
於2015年6月30日	----- 6,865
累計攤銷：	
於2014年1月1日	(1,841)
年度攤銷	(682)
出售	<u>20</u>
於2014年12月31日	----- (2,503)
於2015年1月1日	(2,503)
期內攤銷	<u>(142)</u>
於2015年6月30日	----- (2,645)
賬面淨值：	
於2015年6月30日	<u><u>4,220</u></u>
於2014年12月31日	<u><u>4,354</u></u>

13 於附屬公司的投資

以下列表載有本集團於2015年6月30日的主要附屬公司的詳情。除非另有說明，所持股份類別均為普通股。該等附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	實繳／ 註冊資本	本公司持有實際權益		主營業務
			直接	間接	
AAA Holdings Limited (「BVI 3A」)	1997年6月17日 英屬處女群島	100美元／ 50,000美元	100%	—	投資控股
三A銀信投資有限公司 (「香港三A」)	1996年12月13日 香港	1,190,476港元／ 10,000,000港元	—	100%	投資控股
聯合置業(武漢)有限公司* (「武漢聯合置業」)	1993年7月23日 中國	人民幣100,000,000元	—	100%	物業開發
武漢光谷聯合集團有限 公司*(「武漢光谷聯合」)	2000年7月24日 中國	人民幣 480,000,000元	—	100%	物業開發
武漢光谷金融港發展有限 公司*(「光谷金融港 發展」)	2008年7月24日 中國	人民幣10,000,000元	—	100%	物業開發
黃石光谷聯合發展有限 公司*(「黃石光谷聯合」)	2005年1月24日 中國	人民幣100,000,000元	—	100%	物業開發
青島光谷聯合發展有限 公司*(「青島光谷聯合」)	2011年9月1日 中國	人民幣200,000,000元	—	100%	物業開發

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	實繳／ 註冊資本	本公司持有實際權益		主營業務
			直接	間接	
武漢學府房地產有限公司* (「武漢學府」)	1999年4月29日 中國	人民幣60,000,000元	—	51%	物業開發
湖北匯盛科技發展有限 公司*(「湖北匯盛」)	2005年12月8日 中國	人民幣21,000,000元	—	100%	物業開發
武漢鳴鴻科技發展有限公司 *(「武漢鳴鴻」)	2001年2月8日 中國	人民幣30,000,000元	—	100%	物業開發
武漢光谷聯合建築設計研究 院有限公司*(「光谷聯合 建築設計院」)	2011年4月21日 中國	人民幣 6,000,000元	—	100%	物業開發
武漢麗島科技有限公司* (「武漢麗島科技」)	2000年12月13日 中國	人民幣190,000,000元	—	100%	建設服務
武漢麗島幕牆製造有限 公司*(「武漢麗島幕牆」)	2011年11月17日 中國	人民幣10,000,000元	—	100%	建設服務
武漢吉天建設工程有限 公司*(「武漢吉天建設」)	2001年6月11日 中國	人民幣210,000,000元	—	100%	建設服務

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	實繳／ 註冊資本	本公司持有實際權益		主營業務
			直接	間接	
武漢光谷節能技術有限公司* (「光谷節能技術」)	2010年7月26日 中國	人民幣60,000,000元	—	87%	節能技術開發
武漢麗島物業管理有限公司* (「武漢麗島物業管理」)	2000年7月19日 中國	人民幣210,000,000元	—	100%	物業管理服務
武漢全派餐飲管理有限公司* (「武漢全派餐飲管理」)	2011年6月7日 中國	人民幣 3,000,000元	—	100%	餐飲服務
武漢市千寶廣告傳播有限公司* (「武漢千寶廣告」)	2003年12月29日 中國	人民幣 300,000元	—	100%	廣告服務
武漢光谷聯合不動產營銷代理有限公司*	2011年9月16日 中國	人民幣 5,000,000元	—	100%	物業代理服務
瀋陽光谷聯合發展有限公司* (「瀋陽光谷聯合」)	2012年5月29日 中國	人民幣100,000,000元	—	100%	物業開發
湖北科技企業加速器有限公司* (「湖北科技企業加速器」)	2012年5月18日 中國	人民幣150,000,000元	—	80%	物業開發

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	實繳／ 註冊資本	本公司持有實際權益		主營業務
			直接	間接	
武漢光谷節能科技園有限公司* (「節能科技園公司」)	2011年12月8日 中國	人民幣200,000,000元	—	70%	物業開發
武漢金融港開發有限公司* (「金融港公司」)	2011年12月5日 中國	人民幣200,000,000元	—	70%	物業開發
武漢光谷軟件園有限公司* (「武漢光谷軟件園公司」)	2005年9月8日 中國	人民幣10,000,000元	—	100%	物業開發
武漢麗島房地產代理有限公司*	2012年2月20日 中國	人民幣 1,000,000元	—	100%	物業代理服務
武漢麗島人力資源服務有限公司*	2012年5月15日 中國	人民幣 500,000元	—	100%	人力資源服務
武漢尚源建築勞務有限公司*	2012年11月19日 中國	人民幣 5,000,000元	—	100%	為施工提供後勤服務
武漢紫緣酒店管理有限公司*	2013年2月1日 中國	人民幣 2,000,000元	—	100%	酒店管理
武漢光谷節能工程有限公司*	2013年1月23日 中國	人民幣 5,000,000元	—	100%	機電服務

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	實繳／ 註冊資本	本公司持有實際權益		主營業務
			直接	間接	
合肥光谷聯合發展有限公司* (「合肥光谷聯合」)	2013年9月13日 中國	人民幣100,000,000元	—	80%	物業開發
武漢創意天地商業管理有限公司*	2014年3月27日 中國	人民幣 5,000,000元	—	100%	酒店管理
湖北千寶設計工程有限公司*	2014年4月14日 中國	人民幣10,000,000元	—	100%	機電服務
武漢紫緣堂藝術品有限公司*	2015年2月15日 中國	人民幣100,000,000元	—	100%	展覽及藝術相關服務

* 該等實體均為中國有限責任公司。英文版中公司名稱的英文譯名僅供參考。該等實體的正式名稱為中文名稱。

14 於合營企業的權益

本集團擁有下列一間重大合營企業的權益：

公司名稱	成立地點	實繳／ 註冊資本		本集團 於2015年6月30日及 2014年12月31日持 有的實際權益	主營業務
		於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元		
武漢美生置業有限公司* (「武漢美生」)	中國	30,000 (附註)	150,000	50%	物業開發

附註：於截至2015年6月30日止六個月，武漢美生的註冊資本減少人民幣120,000,000元。該金額按權益持有人的權益比例退還給權益持有人。

* 該實體為一間中國有限責任公司。英文版中公司名稱的英文譯名僅供參考。該實體的正式名稱為中文名稱。

截至2015年6月30日止六個月及截至2014年12月31日止年度之重大合營企業的財務資料概要 — 集團之實際權益：

	截至2015年 6月30日 止六個月 人民幣千元	截至2014年 12月31日 止年度 人民幣千元
營業額	4,497	233,539
銷售成本	(9,114)	(142,706)
開支	(4,519)	4,128
所得稅開支	—	(23,774)
期間／年度(虧損)／利潤	<u>(9,136)</u>	<u>71,187</u>
	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
非流動資產	395	405
流動資產	36,201	217,984
非流動負債	(997)	(997)
流動負債	<u>(10,573)</u>	<u>(58,230)</u>
	<u>25,026</u>	<u>159,162</u>
收購的重估盈餘	8,434	8,434
下游銷售未變現利潤抵銷	—	(2,347)
於合併財務報表的賬面值	<u>33,460</u>	<u>165,249</u>
非個別重大合營企業的總資訊：		
	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
合併財務報表內個別非重大合營企業的總賬面值	<u>3,800</u>	<u>—</u>

該等合營企業於2015年5月成立並無營運。

15 其他投資

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
股本證券—非上市(附註(i))	11,000	10,000

附註：

(i) 於2015年6月30日及2014年12月31日本集團擁有以下重大非上市股本證券：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	實繳/註冊資本 人民幣千元	本集團的權益		主營業務
			於2015年 6月30日	於2014年 12月31日	
武漢光谷生物產業創業投資基金有限公司*	中國	150,000/700,000	7.14%	7.14%	投資基金

* 該實體為一間中國有限責任公司。英文版中公司名稱的英文譯名僅供參考。該實體的正式名稱為中文名稱。

(ii) 於2015年6月30日，本集團的其他投資並無被視為已減值(2014年12月31日:無)。

(iii) 本集團所面臨的信貸及市場風險及有關其他投資的公允價值資料於附註28披露。

16 開發中物業

(a) 合併財務狀況表所載的開發中物業包括：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
預期將於一年內收回 待售開發中物業	2,046,690	1,375,670
預期將於超過一年後收回 持作未來開發的待售物業(附註) 待售開發中物業	448,631 606,336	538,372 631,702
	<u>1,054,967</u>	<u>1,170,074</u>
	<u>3,101,657</u>	<u>2,545,744</u>

附註：截至2015年6月30日止六個月，持作未來開發的待售物業乃經扣除政府補助金優惠人民幣7,836,000元(截至2014年12月31日止年度：人民幣6,535,000元)。根據本集團附屬公司與地方政府間的協議，該等補助金用於補貼若干項目的基建工程。

(b) 計入開發中物業的租賃土地賬面值分析如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
於中國，租期為40年或以上	<u>1,203,453</u>	<u>1,292,014</u>

於2015年6月30日，賬面總值為人民幣2,757,447,000元(2014年12月31日：人民幣2,178,199,000元)的開發中物業，乃就授予本集團的若干銀行貸款作出質押(見附註23)。

17 持有待售竣工物業

所有持有待售竣工物業均位於中國，租期介乎40至70年之間。所有持有待售竣工物業均按成本列賬。

於2015年6月30日，並無持有待售竣工物業就若干授予本集團的銀行貸款作出質押(2014年12月31日：人民幣23,354,000元)(見附註23)。

18 存貨及訂約在建工程

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
應收客戶合同工程款項總額(附註(i))	241,204	234,794
原材料	2,038	1,327
在建工程	10,806	7,234
成品	<u>26,194</u>	<u>500</u>
	<u>280,242</u>	<u>243,855</u>

(i) 應收客戶合同工程款項總額

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
成本加應佔利潤減可預見虧損	266,841	298,917
減：已收及應收進度款項	<u>(25,637)</u>	<u>(64,123)</u>
訂約在建工程	<u>241,204</u>	<u>234,794</u>
指：		
計入存貨及訂約在建工程的應收客戶合同工程款項總額	<u>241,204</u>	<u>234,794</u>
	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)
存貨賬面值確認為		
— 銷售成本	<u>40,197</u>	<u>29,649</u>

19 貿易及其他應收款項

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
應收第三方款項		
— 貿易應收款項(附註(i))	308,143	392,477
— 應收票據	1,000	1,700
應收一間關聯方款項(附註32(d))	—	287
預付款項		
— 持作開發物業(附註(ii))	569,146	538,372
— 建築成本及原材料	39,461	61,417
預付營業稅及其他稅項	24,511	12,208
其他	<u>190,283</u>	<u>208,697</u>
總計	<u>1,132,544</u>	<u>1,215,158</u>

附註：

- (i) 貿易應收款項主要有關出售物業及其建設業務所得款項。出售物業所得款項乃根據有關買賣合同條款支付的銀行按揭貸款、整筆付款或分期付款。

貿易應收款項的餘額預期可於一年內收回。

董事認為所有貿易應收款項於各報告期末個別或共同均不會被視為減值。

應收一間關聯方款項為無抵押、免息且無固定還款期。本集團的信貸政策詳情載於附註28(a)。

(ii) 本集團已訂立多項物業開發項目合同，並已根據該等合同條款支付預付款項。

(a) 賬齡分析

根據貿易應收款項及應收票據確認日期得出的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
1個月內	59,507	234,261
1個月以上及3個月內	9,318	2,485
3個月以上及6個月內	13,656	17,911
超過6個月	<u>226,662</u>	<u>139,520</u>
總計	<u>309,143</u>	<u>394,177</u>

(b) 個別或共同並無被視為減值的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
並無逾期或減值	155,468	318,096
逾期少於1個月	37,263	28,641
逾期1個月以上及3個月內	7,494	3,100
逾期3個月以上及6個月內	45,093	11,006
逾期超過6個月	<u>63,825</u>	<u>33,334</u>
總計	<u>309,143</u>	<u>394,177</u>

20 受限制現金

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
用作以下各項的質押		
— 按揭貸款	3,183	1,411
— 工資擔保戶口	1,007	1,006
— 債券發行銀行戶口	—	131
— 銀行承兌票據	100,000	102,700
— 計息銀行貸款	25,730	34,550
— 監察銀行賬戶	154,953	—
總計	<u>284,873</u>	<u>139,798</u>

21 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
銀行及手頭現金		
— 手頭現金	123	281
— 銀行現金	<u>658,268</u>	<u>936,696</u>
	<u>658,391</u>	<u>936,977</u>

於2015年6月30日及2014年12月31日，本集團之中國附屬公司的現金及銀行結餘不可自由轉換為其他貨幣，並須遵守中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定。

(b) 除稅前利潤及經營所得／(所用)現金的對賬：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前利潤		200,702	193,723
收入淨額及經營活動所得現金淨額的對賬			
調整：			
攤銷	12	142	317
折舊	10	12,273	8,645
出售物業、廠房及設備虧損	3	—	32
出售非流動資產收益	3	(1)	—
財務收入	4(a)	(18,314)	(6,402)
財務成本	4(a)	1,202	11,169
投資物業公允價值增加	11	(127,996)	(76,590)
分佔聯營公司虧損		1	190
分佔合營企業虧損／(利潤)		6,789	(2,738)
		<u>74,798</u>	<u>128,346</u>
資產及負債變動			
開發中物業、持有待售竣工物業及存貨及 訂約在建工程增加		(441,559)	(483,632)
貿易及其他應收款項減少／(增加)		82,538	(50,740)
貿易及其他應付款項增加／(減少)		334,307	(170,769)
經營所得／(所用)現金		50,084	(576,795)
稅項：			
已付中國所得稅		(122,646)	(87,081)
經營活動所用現金淨額		<u>(72,562)</u>	<u>(663,876)</u>

22 貿易及其他應付款項

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
應付第三方款項		
— 貿易應付款項(附註)	1,142,057	1,137,163
— 應付票據(附註)	42,550	59,950
— 預收款項	665,115	368,827
— 應計工資	4,485	16,527
其他應付款項及應計費用	225,795	229,835
	<u>2,080,002</u>	<u>1,812,302</u>
應付非控股權益持有人款項	59,262	59,262
應付一間關聯方款項(附註32(d))	5,000	93,336
	<u>64,262</u>	<u>152,598</u>
總計	<u>2,144,264</u>	<u>1,964,900</u>

附註：根據貿易應付款項及應付票據確認日期得出的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
1個月內	64,880	998,969
1個月以上及12個月內	993,308	166,755
12個月以上	126,419	31,389
	<u>1,184,607</u>	<u>1,197,113</u>

貿易應付款項主要指應付承建商款項。給予承建商的付款乃根據進度及協定節點分期作出。本集團一般保留合同金額的5%作為保修金。

計入貿易應付款項中預期超過一年後才結清的應付保修金，於2015年6月30日為人民幣47,895,000元(2014年12月31日：人民幣85,388,000元)。

23 貸款及借款

計息貸款及借款應償還情況如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
即期		
有抵押		
— 銀行貸款	766,000	520,000
— 非即期銀行貸款的即期部分	351,030	237,800
— 非即期股權質押借款的即期部分	295,216	138,000
— 其他借款	—	150,000
	<u>1,412,246</u>	<u>1,045,800</u>
無抵押		
— 銀行貸款	<u>15,000</u>	<u>125,000</u>
	<u>1,427,246</u>	<u>1,170,800</u>
非即期		
有抵押		
— 銀行貸款	1,418,680	1,048,630
— 股權質押借款	295,216	295,216
減：非即期銀行貸款的即期部分	(351,030)	(237,800)
非即期股權質押借款的即期部分	<u>(295,216)</u>	<u>(138,000)</u>
	<u>1,067,650</u>	<u>968,046</u>

本集團即期及非即期貸款及借款的應償還情況如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
於1年內或按要求	1,427,246	1,170,800
1年以上但2年以內	423,150	507,046
2年以上但5年以內	644,500	461,000
	<u>2,494,896</u>	<u>2,138,846</u>

本集團的政策為定期監察其流動資金需要及遵守放貸契諾的情況，確保其維持充足現金儲備及獲主要財務機構承諾提供足夠資金，以應付其短期及長期的流動資金需要。

於2015年6月30日及2014年12月31日，計息貸款及借款均以各附屬公司的功能貨幣計值。

於2015年6月30日及2014年12月31日，為數人民幣295,216,000元的股權質押借款以合肥光谷聯合的80%股權抵押。該股權質押借款為由非控股權益持有人提供的委託貸款。

截至2015年6月30日止六個月，計息銀行貸款的年利率介乎5.93%至12.00%之間（截至2014年12月31日止年度：6.00%至12.00%之間）。銀行貸款由下列資產抵押：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
投資物業	30,337	33,357
開發中物業	2,757,447	2,178,199
持有待售竣工物業	—	23,354
物業、廠房及設備	28,030	61,386
	<u>2,815,814</u>	<u>2,296,296</u>
總計		

本集團所有銀行融資須符合與本集團若干資產負債表比率有關的契諾（與財務機構訂立的貸款安排中常見）。倘本集團違反該等契諾，則須按要求償還已提取融資。本集團定期監察其遵守該等契諾的情況。有關本集團管理流動資金風險的進一步詳情載於附註28(b)。於2015年6月30日，不存在違反有關已提取融資的契諾（2014年12月31日：無）。

24 應付公司債券

	截至2015年 6月30日 止六個月 人民幣千元	截至2014年 12月31日 止年度 人民幣千元
於1月1日	1,187,264	622,190
期／年內已發行債券所得款項淨額(附註)	199,000	590,620
期／年內已攤銷利息及發行成本	51,229	93,594
期／年內已付利息	(50,100)	(49,140)
期／年內償還本金	<u>(300,000)</u>	<u>(70,000)</u>
期／年末	<u>1,087,393</u>	<u>1,187,264</u>
指：		
即期部分	280,696	384,627
非即期部分	<u>806,697</u>	<u>802,637</u>

附註：於2013年10月，本集團已發行長期公司債券，到期期限為6年，面值為人民幣600,000,000元，按年利率7.35%計息。本集團已收的實際所得款項約為人民幣543,527,000元。該債券以人民幣計值並按面值發行。利息將每年支付，而本金則會於債券到期時償還。該債券的實際年利率為9.5%。於2015年6月30日，上述債券的應付利息約為人民幣29,400,000元（2014年12月31日：人民幣7,350,000元）。

於2014年3月及2014年6月，本集團已發行非公開債務融資工具，到期期限分別為365日及2年，面值分別為人民幣300,000,000元及人民幣300,000,000元，分別按年利率8.5%及8.2%計息。本集團已收的實際所得款項約為人民幣298,170,000元及人民幣292,450,000元。該等債券以人民幣計值並按面值發行。利息將每年支付，而本金則會於債券到期時償還。該等債券的實際年利率分別為9.2%及9.6%。於2015年6月30日，該等債券的應付利息分別約為人民幣零元及人民幣1,230,000元（2014年12月31日：人民幣19,975,000元及人民幣13,598,000元）。到期期限為365日之債券已於2015年償還。

於2015年3月，本集團已發行非公開債務融資工具，到期期限為365日，面值為人民幣200,000,000元，按年利率7.6%計息。本集團已收的實際所得款項約為人民幣199,000,000元。該債券以人民幣計值並按面值發行。利息及本金於債券到期時一併支付。該債券的實際年利率為8.14%。於2015年6月30日，該債券的應付利息約為人民幣4,856,000元。

25 合併財務狀況表的所得稅

(a) 合併財務狀況表的即期稅項資產／(負債)指：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
預付中國企業所得稅	12,496	2,024
預付中國土地增值稅	<u>1,786</u>	<u>1,776</u>
於合併財務狀況表已確認的即期稅項資產	<u>14,282</u>	<u>3,800</u>
中國企業所得稅	(31,385)	(64,532)
中國土地增值稅	<u>(37,054)</u>	<u>(70,211)</u>
於合併財務狀況表已確認的即期稅項負債	<u>(68,439)</u>	<u>(134,743)</u>

(b) 已確認遞延稅項資產／(負債)

(i) 於截至2015年6月30日止六個月及截至2014年12月31日止年度在合併財務狀況表已確認的遞延稅項資產／(負債)組成部分及變動如下：

	土地增值稅 撥備產生的 暫時性差異	重估 投資物業	未動用 稅項虧損 (附註)	集團內公司 間交易的 未變現收益	業務合併 產生之重估	其他	總計
	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2015年1月1日	18,322	(76,081)	14,207	20,000	(1,041)	10,369	(14,224)
於合併損益表抵免/ (扣除)	<u>(8,294)</u>	<u>(31,999)</u>	<u>4,324</u>	<u>(709)</u>	<u>52</u>	<u>4,071</u>	<u>(32,555)</u>
於2015年6月30日	<u>10,028</u>	<u>(108,080)</u>	<u>18,531</u>	<u>19,291</u>	<u>(989)</u>	<u>14,440</u>	<u>(46,779)</u>
於2014年1月1日	33,127	(49,737)	16,148	19,919	(1,802)	893	18,548
於合併損益表抵免/ (扣除)	<u>(14,805)</u>	<u>(26,344)</u>	<u>(1,941)</u>	<u>81</u>	<u>761</u>	<u>9,476</u>	<u>(32,772)</u>
於2014年12月31日	<u>18,322</u>	<u>(76,081)</u>	<u>14,207</u>	<u>20,000</u>	<u>(1,041)</u>	<u>10,369</u>	<u>(14,224)</u>

附註：於評估有關本集團於當期或前期蒙受稅項虧損的附屬公司的遞延稅項資產是否可變現時，管理層會考慮該等附屬公司的預計未來應課稅收入。因此，本集團於2015年6月30日及2014年12月31日已分別確認遞延稅項資產人民幣18,531,000元及人民幣14,207,000元，原因為本集團估計該等附屬公司擁有可能產生足夠未來應課稅利潤以動用有關遞延稅項資產的物業開發項目。

(ii) 合併財務狀況表對賬：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
於合併財務狀況表已確認的遞延稅項資產淨值	62,935	67,963
於合併財務狀況表已確認的遞延稅項負債淨額	<u>(109,714)</u>	<u>(82,187)</u>

(c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(r)(ii)所載的會計政策，本集團於2015年6月30日及2014年12月31日並無就未動用稅項虧損分別為人民幣16,014,000元及人民幣9,490,000元確認為遞延稅項資產。董事認為此等附屬公司不可能有足夠用以抵銷有關稅項虧損的未來應課稅利潤。

未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
2016年	5,448	5,448
2017年	2,236	2,236
2018年	1,010	1,010
2019年	796	796
2020年	<u>6,524</u>	<u>—</u>

(d) 未確認遞延稅項負債

本集團已就30%期間利潤計提遞延稅項負債撥備，原因為本集團控制股息政策，並認為其於可見將來僅會分派30%期間利潤。於2015年6月30日，有關附屬公司的未分派利潤的暫時性差異為人民幣560,554,000元(2014年12月31日：人民幣547,925,000元)。遞延稅項負債為人民幣28,028,000元(2014年12月31日：人民幣27,396,000元)尚未就該等保留利潤的分派的應付稅項而予以確認，原因為本公司控制該等附屬公司的股息政策及認為該等利潤不太可能於可見將來予以分派。

26 遞延收入

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
接通費	41,670	40,062
減：計入流動負債之金額	<u>4,167</u>	<u>4,006</u>
計入非流動負債之金額	<u>37,503</u>	<u>36,056</u>

遞延收入主要為來自顧客有關產業園內能源供應服務的預付服務費。

27 股本、儲備及股息

(a) 股本

本公司於2013年7月15日註冊成立，法定股本為100,000股每股面值0.10港元的股份。作為重組一部分，本公司法定股本已增加至1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.10港元的股份。

本公司普通股份之變動載列如下：

附註	截至2015年6月30日 止六個月		截至2014年12月31日 止年度	
	股份數目 (千股)	人民幣千元	股份數目 (千股)	人民幣千元
普通股，已發行及繳足：				
於1月1日	4,000,000	316,800	100	8
資本化發行	—	—	2,999,900	237,592
發行新股	—	—	<u>1,000,000</u>	<u>79,200</u>
期／年末	<u>4,000,000</u>	<u>316,800</u>	<u>4,000,000</u>	<u>316,800</u>

普通股持有人有權收取不時宣派的股息及有權於本公司股東大會上就每股股份投一票。所有普通股於本公司的剩餘資產方面均享有同等地位。

(b) 股息

(i) 就截至2015年6月30日止六個月並無宣派股息(截至2014年6月30日止六個月：無)。

(ii) 本公司權益股東應佔上一財政年度利潤的應付股息已於中期期間獲批准。

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)
於之後的中期期間已獲批准的上一財政年度末期股息每股0.032港元(截至2014年6月30日止六個月：每股0.032港元)(附註)	<u>100,941</u>	<u>101,376</u>

附註：於截至2015年6月30日止六個月，已獲批准的末期股息為人民幣100,941,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣101,376,000元)，其中已支付的為人民幣100,941,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣93,945,000元)。

於截至2015年及2014年6月30日止六個月披露的股息指本公司／現時組成本集團的相關附屬公司經抵銷集團內公司間股息(視適用情況而定)後，自其保留盈利宣派予各公司當時權益持有人的股息。

(c) 資本化發行

根據本公司股東於2014年3月12日通過的書面決議案，2,999,900,000股每股面值0.10港元的普通股已透過將299,990,000港元(相等於約人民幣238百萬元)自本公司股份溢價賬撥充資本的方式，於2014年3月28日按面值發行。

於2014年3月28日，隨著按每股股份0.83港元的價格發行1,000,000,000股每股面值0.10港元的股份完成其首次公開發售後，本公司成功於聯交所上市。所得款項其中100,000,000港元(相等於約人民幣79百萬元)股份面值計入本公司的股本賬。餘下所得款項661,435,000港元(相等於約人民幣524百萬元)，於扣除發行開支68,565,000港元(相等於約人民幣54百萬元)後計入本公司的股份溢價賬。

(d) 中國法定儲備

根據本集團現時旗下中國附屬公司的組織章程細則，一般儲備金需根據中國會計規則及規例釐定，按除稅後利潤的某一百分比劃撥。該劃撥百分比由各附屬公司董事釐定。該儲備金可用以抵銷附屬公司的累計虧損或增資，除清盤以外不可用作分派。

(e) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算非人民幣功能貨幣的業務的財務報表產生的所有相關匯兌差額。該儲備按附註1(v)所載的會計政策處理。

(f) 其他儲備

其他儲備乃產生自擁有人以其作為權益持有人身份進行的交易。結餘包括出售／收購對價之間的差額產生的資本儲備盈餘／虧絀及其於各出售／收購日期的資產淨值。

(g) 非控股權益

請參閱附註1(f)的會計政策。

下表概述任何集團內公司間對銷前後存在重大非控股權益的本集團各附屬公司的相關資料。

2015年6月30日

	武漢學府	湖北 科技企業 加速器	節能 科技園 公司	金融港 公司	光谷 節能技術	合肥 光谷聯合	集團內 公司間 對銷	總計
人民幣千元								
實際非控股權益百分比	49%	20%	30%	30%	13%	20%		
非流動資產	6,509	689	2	23	69,036	94,601		
流動資產	102,195	337,067	294,827	276,442	122,923	873,882		
非流動負債	(668)	(57,200)	—	—	(81,001)	(164,252)		
流動負債	(5,916)	(121,576)	(94,922)	(76,526)	(31,430)	(671,251)		
資產淨值	102,120	158,980	199,907	199,939	79,528	132,980		
非控股權益賬面值	50,039	31,796	59,972	59,982	10,601	26,596	1,938	240,924
收入	821	14,280	—	—	22,856	—		
利潤	(376)	(876)	(1)	(1)	913	21,736		
其他全面收益	—	—	—	—	—	—		
全面收益總額	(376)	(876)	(1)	(1)	913	21,736		
分配予非控股權益的 利潤	(184)	(175)	—	—	122	4,347	236	4,346
分配予非控股權益的 其他全面收益	—	—	—	—	—	—		
經營活動所得現金流量	(1,663)	(6,477)	(250)	(2)	1,747	(146,569)		
投資活動所得現金流量	326	—	—	—	(823)	(414)		
融資活動所得現金流量 (給予非控股權益 股息：無)	—	55,600	—	—	13,221	125,280		
現金及現金等價物 (減少)/增加淨額	(1,337)	49,123	(250)	(2)	14,145	(21,703)		

2014年12月31日

	武漢學府	湖北 科技企業 加速器	節能 科技園 公司	金融港 公司	光谷 節能技術	合肥 光谷聯合	集團內 公司間 對銷	總計
人民幣千元								
實際非控股權益百分比	49%	20%	30%	30%	20%	20%		
非流動資產	7,232	887	4	23	67,071	56,180		
流動資產	103,745	282,965	294,934	276,443	99,113	565,279		
非流動負債	(658)	(8,000)	—	—	(89,062)	(162,218)		
流動負債	(7,823)	(115,996)	(95,029)	(76,527)	(28,508)	(347,996)		
資產淨值	102,496	159,856	199,909	199,939	48,614	111,245		
非控股權益賬面值	50,223	31,971	59,973	59,982	9,723	22,249	1,698	235,819
收入	4,688	80,361	—	—	47,162	—		
利潤	2,076	8,049	(1)	—	3,256	11,367		
其他全面收益	—	—	—	—	—	—		
全面收益總額	2,076	8,049	(1)	—	3,256	11,367		
分配予非控股權益的 利潤	1,017	1,610	—	—	651	2,273	(423)	5,128
分配予非控股權益的 其他全面收益	—	—	—	—	—	—		
經營活動所得現金流量	(1,397)	(53,793)	(36)	(584)	(4,733)	(172,762)		
投資活動所得現金流量	—	(93)	—	—	(2,039)	(754)		
融資活動所得現金流量 (給予非控股權益 股息：無)	—	19,800	—	—	11,272	133,980		
現金及現金等價物 (減少)/增加淨額	(1,397)	(34,086)	(36)	(584)	4,500	(39,536)		

(h) 資本管理

本集團管理資金的主要旨為保障本集團的持續經營能力，以撥支物業開發項目、向股東提供回報和為其他持份者提供利益，以及維持最佳資本結構以節省資金成本。

本集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以在憑藉較高借貸水平可能為股東謀求的較高回報，以及憑藉良好資本狀況帶來的優勢和保障之間維持平衡，並因應經濟狀況變化調整資本結構。

本公司或其任何附屬公司均不受任何外部施加的資本要求限制。

28 財務風險管理及公允價值

本集團於正常業務過程中產生信貸、流動資金、利率及貨幣風險。本集團所承受的該等風險及本集團用以管理該等風險的財務風險管理政策和慣例詳述如下。

(a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要因銀行存款以及貿易及其他應收款項所致。本集團設有明確的信貸政策，並持續監察所面臨的該等信貸風險。

現金乃存入信用評級良好的財務機構，故本集團就任何單一財務機構所承擔的風險有限。鑑於其高信用評級，管理層不預期任何該等財務機構將無法履責。

對出售物業的逾期應收分期款項及建造合同應收款項進行定期檢討和採取跟進行動，令管理層可評估其可收回性，並盡量減低所面臨的信貸風險。就租賃物業的租金收入而言，目前持有的租賃按金充裕，足以應付潛在信貸風險。應收款項賬齡分析乃定期編製及密切監察，以盡量減少任何與該等應收款項有關的信貸風險。估計不可收回金額已計提足夠的減值虧損。

最高信貸風險指合併財務狀況表內各財務資產的賬面值。除附註30所載本集團作出的財務擔保外，本集團並無提供可導致本集團面臨信貸風險的任何其他擔保。有關該等財務擔保於報告期末的最高信貸風險於附註30披露。

本集團因貿易及其他應收款項產生的信貸風險的進一步定量披露載於附註19。

(b) 流動資金風險

本集團的管理層持續檢討本集團的流動資金狀況，包括檢討預期現金流入和流出、各物業項目的銷售／預售結果、貸款及借款的到期日及已規劃物業開發項目的進度，以監察本集團的短期和長期流動資金需求。

財務負債的到期日分析詳情於附註22、23及24披露。

截至2015年6月30日止六個月

	賬面值 人民幣千元	合同	1年以上 但2年以內 人民幣千元	2年以上 但5年以內 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
		現金流量 人民幣千元				
貸款及借款	2,494,896	2,743,899	1,561,579	483,618	698,702	—
應付公司債券 (附註)	1,087,393	1,360,300	583,900	44,100	732,300	—
應付一間關聯方款項	5,000	5,000	5,000	—	—	—
應付非控股權益持有 人款項	59,262	59,262	59,262	—	—	—
貿易及其他應付款項 (不包括預收款項)	1,414,887	1,414,887	1,366,992	47,895	—	—
於2015年6月30日	<u>5,061,438</u>	<u>5,583,348</u>	<u>3,576,733</u>	<u>575,613</u>	<u>1,431,002</u>	<u>—</u>

截至2014年12月31日止年度

	賬面值 人民幣千元	合同	1年以上 但2年以內 人民幣千元	2年以上 但5年以內 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
		現金流量 人民幣千元				
貸款及借款	2,138,846	2,344,817	1,283,041	556,451	505,325	—
應付公司債券 (附註)	1,187,264	1,495,200	394,200	368,700	732,300	—
應付一間關聯方款項	93,336	93,336	93,336	—	—	—
應付非控股權益持有 人款項	59,262	59,262	59,262	—	—	—
貿易及其他應付款項 (不包括預收款項)	1,443,475	1,443,475	1,358,087	85,388	—	—
於2014年12月31日	<u>4,922,183</u>	<u>5,436,090</u>	<u>3,187,926</u>	<u>1,010,539</u>	<u>1,237,625</u>	<u>—</u>

附註：2013年已發行人民幣600,000,000元之長期公司債券可由債券持有人選擇於第三年按其面值贖回(見附註24)。

(c) 利率風險

本集團的利率風險主要來自現金及現金等價物、受限制及已質押存款及按浮息發放的借款。

本集團預期現金及現金等價物、受限制及已質押存款不會受重大影響，原因為銀行存款利率預期不會出現大幅變動。

本集團的銀行貸款及其他借款的利率及償還條款於附註23披露。本集團並無進行任何對沖活動以管理利率風險。

	於2015年6月30日		於2014年12月31日	
	實際利率 %	人民幣千元	實際利率 %	人民幣千元
定息借款淨額：				
貸款及借款	3.61%	1,526,216	5.59%	1,390,216
長期公司債券	9.48%	585,756	9.48%	559,646
短期公司債券	7.60%	204,175	—	—
長期非公開債券融資工具	—	—	9.64%	308,039
短期非公開債券融資工具	8.20%	297,462	9.17%	319,579
浮息借款：				
貸款及借款	5.93%–7.69%	968,680	6.00%–7.69%	748,630
總借款淨額		3,582,289		3,326,110
定息借款淨額佔總借款淨額 百分比		72.96%		77.49%

敏感度分析

於2015年6月30日，估計利率整體上升／下降50個基點，而所有其他變數維持不變，本集團於截至2015年6月30日止六個月及截至2014年12月31日止年度的除稅後利潤及本公司權益股東應佔權益總額將因應利率整體上升／下降而分別減少／增加約人民幣3,633,000元及人民幣2,807,000元。敏感度分析並無排除資本化利息開支的財務影響。

上述敏感度分析顯示假設利率變動於報告期末發生，並應用於報告期末重新計量本集團所持有而導致本集團面臨公允價值利率風險的財務工具，本集團的除稅後利潤（及保留利潤）及合併權益其他組成部分的即時變動。就本集團於報告期末持有的浮息非衍生工具產生的現金流量利率風險而言，對本集團的除稅後利潤（及保留利潤）及合併權益其他組成部分所造成的影響，按有關利率變動產生的年度化利息開支或收入的影響作出估計。截至2015年6月30日止六個月按相同基準進行分析。

(d) 貨幣風險

本集團幾乎所有經營活動均在中國進行，大部分交易以人民幣計值。貨幣匯率風險來自若干本集團以港元計值的現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項。本集團並無使用衍生財務工具對沖其外幣風險。本集團定期檢討其外幣風險，並認為其並無重大外匯風險。

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
現金及現金等價物	4,032	15,015
貿易及其他應收款項	2	2
貿易及其他應付款項	(1,464)	(56)
	<u>2,570</u>	<u>14,961</u>
確認資產及負債產生的淨風險		

敏感度分析

外幣敏感度分析乃假設人民幣兌港元有5%變動，按本集團於結算日的主要淨外幣風險計算。

於2015年6月30日，人民幣兌港元升值5%對除稅後利潤及保留利潤造成的結果為人民幣96,000元(2014年12月31日：人民幣562,000元)。人民幣兌港元於同日貶值5%會造成相同程度但相反的影響。此分析假設所有其他變數(尤其是利率)維持不變。

(e) 公允價值

於2015年6月30日及2014年12月31日，本集團金融工具之賬面值與其公允價值並無重大差異。

29 承擔**(a) 經營租賃承擔****一 出租人**

本集團根據經營租賃出租若干樓宇設施。該等租賃一般初步為期1至12年，並可選擇在重新磋商所有條款之日以後予以重續。該等物業賬面值的其他詳情載於附註11。

本集團根據不可撤銷之經營租賃的未來應收最低租金款總額如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
1年以內	26,839	20,491
1年以上但5年以內	44,559	34,956
5年以上	<u>3,084</u>	<u>8,255</u>
	<u>74,482</u>	<u>63,702</u>

一 承租人

本集團根據經營租賃租用多幢樓宇設施。該等租賃一般初步為期1至5年，並可選擇在重新磋商所有條款之日以後予以重續。該等租賃不包括或然租金。

本集團根據不可撤銷之經營租賃的未來應付最低租賃款總額如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
1年以內	2,148	2,502
1年以上但5年以內	<u>1,705</u>	<u>2,734</u>
	<u>3,853</u>	<u>5,236</u>

(b) 有關開發開支的承擔

於2015年6月30日及2014年12月31日，未於合併財務報表中計提撥備的已作出承擔如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>629,443</u>	<u>265,948</u>

30 或然負債

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

就授予本集團物業買家的按揭融資而給予銀行的最高擔保金額如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
就授予本集團物業買家的按揭融資向銀行提供的擔保	<u>448,227</u>	<u>306,088</u>

董事認為，本集團不可能因該等擔保而蒙受損失，因為本集團於擔保期間可接管有關物業的所有權並出售該等物業，藉以收回本集團向銀行支付的任何款項。董事亦認為，倘買家拖欠銀行還款，相關物業的公允市值足以彌補本集團所擔保的未償還按揭貸款。

本集團尚未就該等擔保確認任何遞延收入，原因為董事認為其公允價值甚低。

31 會計估計及判斷

編製合併財務報表所用的估計及判斷乃持續評估，並建基於過往經驗及其他因素，當中包括視乎具體情況對未來事件作出相信為合理的預期。

附註28載有有關財務工具公允價值相關假設及其風險因素的資料。估計不確定性的主要來源如下：

(a) 撇減物業開發存貨

如附註1(n)所闡述，本集團的持作未來開發土地、開發中物業以及持有待售竣工物業乃按成本與可變現淨值中的較低者列賬。基於本集團近期的經驗以及標的物業的性質，本集團估計售價、開發中物業的竣工成本以及出售物業將產生的成本。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，則可能須對持有待售竣工物業、持作未來開發物業及待售開發中物業計提撥備，而計提撥備時須使用判斷及估計。倘預期有別於原估計，則有關物業於估計發生變動期間的賬面值及撥備將作相應調整。

鑑於中國物業市場波動不定而個別物業性質鮮明，以成本及收入計算的實際結果可能較報告期末所估計者有所增減。撥備的任何增減將影響未來年度的損益。

(b) 建造合同

如政策附註1(p)及1(t)(v)所闡述，未竣工項目的收入及利潤確認視乎建造合同估計總結果，以及截至當時已完成工程而定。根據本集團近期經驗以及進行建設活動的性質，本集團在其認為工程進度足以可靠估計竣工成本及收入時作出估計。因此，直至該時間為止，附註18披露的應收客戶合同工程款項將不包括本集團可最終自截至當時已完成工程變現的利潤。此外，以總成本或收入計的實際結果或高於或低於結算日估計者，以致作為截至當時入賬記錄金額的調整影響未來年度確認的收入及利潤。

(c) 確認遞延稅項資產

遞延稅項資產乃根據預期變現或結算資產賬面值方式，以報告期末已制訂或大致制訂的稅率確認及計量。釐定遞延稅項資產的賬面值時對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及有關本集團營運環境的多項假設，並須董事行使重大判斷。該等假設及判斷的任何變動，將可能影響將予確認遞延稅項資產的賬面值，繼而影響日後年度的淨利。

(d) 中國土地增值稅撥備

如附註5(b)所闡述，本集團已根據相關中國稅務法律法規所載規定對土地增值稅估計、作出及計入稅項撥備。土地增值稅實際稅負債由稅務機關於物業開發項目竣工後釐定，且稅務機關可能反對計算土地增值稅撥備的基準。由於計算取決於最終評稅，釐定撥備水平須行使重大判斷。由於地方稅務局對土地增值稅計算基準的詮釋存在不確定性，實際結果或高於或低於報告期末估計者。實際結果／估計的任何增減均將影響作出該等決定期間的所得稅撥備。

(e) 確認及分配開發中物業的建築成本

建設階段的物業開發成本入賬列為開發中物業，並將於確認物業銷售時轉撥至損益。最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計累算。

開發物業時，本集團一般將開發項目分為多期。與開發某期直接相關的特定成本入賬記錄為該期成本。各期的共同成本根據各期估計市場價值佔整個項目總估計市場價值的百分比分配至各期，或如上文所述並不可行，則共同成本按可售面積分配至各期。

如最終成本結算及相關成本分配有別於初始估計，開發成本或其他成本的任何增減將影響日後年度的損益。

(f) 投資物業估值

如附註11所述，投資物業根據獨立專業測量師公司計及可資比較市場交易以及計及具潛在可復歸收入的租金收入淨額後進行的估值按公允價值列賬。

釐定公允價值時，估值師乃依據一套涉及(其中包括)同一地點及狀況的類似物業的當前市值租金、適當折現率及預期日後市值租金等若干估計的估值法。管理層依賴估值報告時已行使判斷，並信納估值方法反映當前市況。

(g) 非衍生財務工具公允價值

非衍生財務工具公允價值按攤銷成本(其乃為披露用途而釐定)列賬，並根據日後本息現金流量的現值按報告日期的市場利率折現計算。

32 重大關聯方交易

除本合併財務報表其他部分披露的關聯方資料外，本集團訂有以下重大關聯方交易。

(a) 一間關聯方名稱以及與其關係

與以下各方的交易被視為關聯方交易：

關聯方名稱	與本集團的關係
武漢美生	合營企業

(b) 主要管理人員薪酬：

主要管理人員指其出任職位具有直接或間接規劃、指導及控制本集團活動的權責的有關人士，包括本公司董事。

主要管理人員的薪酬包括向本公司董事(於附註6披露)及若干最高薪酬僱員(於附註7披露)支付的金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)
工資、薪金及其他福利	9,072	8,702
退休計劃供款	118	176
	<u>9,190</u>	<u>8,878</u>

上述支付予主要管理人員的酬金計入「員工成本」(見附註4(b))。

(c) 與一間關聯方的交易

董事認為，所有關聯方交易均於本集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款進行。

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)
出售物料(附註(i))	697	245
商業運營服務(附註(ii))	786	198
建造合同收入(附註(iii))	156	—
開發管理服務(附註(iv))	<u>144</u>	<u>1,221</u>

附註：

- (i) 武漢光谷聯合向武漢美生出售若干建材。
- (ii) 武漢麗島物業管理向武漢美生提供物業管理服務。
- (iii) 武漢麗島科技向武漢美生提供建設服務。
- (iv) 武漢光谷聯合向武漢美生提供建設管理服務。

(d) 與一間關聯方的結餘

與一間關聯方結餘主要由於與其的撥支安排所致。於2015年6月30日及2014年12月31日的結餘及該等結餘的主要條款如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
應收一間關聯方款項		
貿易相關：		
武漢美生	<u>—</u>	<u>287</u>
應付一間關聯方款項		
非貿易相關：		
其他應付武漢美生款項	<u>5,000</u>	<u>93,336</u>

於2015年6月30日及2014年12月31日的應收／應付一間關聯方款項預期於一年內收回／償還。

33 於2015年1月1日開始之會計期間已頒佈但尚未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響：

截至本報告日期，國際會計準則理事會已頒佈以下於2015年1月1日開始之會計期間尚未生效，且尚未採納於編製合併財務報表的新準則、準則修訂及詮釋。

於該等變動中，以下各項與可能有關本集團業務及財務資料的事宜有關：

	自下列日期或之後 開始的會計期間生效
國際財務報告準則2012-2014週期年度改進	2016年1月1日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本，投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入	2016年1月1日
國際財務報告準則第11號修訂本，收購共同經營權益的會計法	2016年1月1日
國際會計準則第1號修訂本，披露計劃	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號修訂本，折舊和攤銷的可接受方法的澄清	2016年1月1日
國際財務報告準則第15號，與客戶之間的合約產生的收入	2018年1月1日
國際財務報告準則第9號，金融工具	2018年1月1日

本集團現正評估該等修訂及新準則預期對首次應用期間的影響。迄今認為採納上述各項應不會對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

34. 期後事項

於2015年11月17日，本集團之間接全資附屬公司武漢光谷聯合已有條件同意出售其於其中兩間附屬公司（即節能科技園公司及金融港公司）之70%股權予本公司之非控股權益持有人湖北省科技投資集團有限公司，對價分別為人民幣267,310,000元及人民幣270,122,000元（統稱為「出售事項」）。出售事項須符合若干條件及取得相關同意（詳情載於本公司於2015年11月17日刊發之公告）。直至批准此等合併財務報表當日，出售事項尚未完成。

2. 債務

貸款、借貸及應付公司債券

於2015年12月31日(即於本通函付印前就此債務報表而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團擁有下列應付尚未清償貸款、借貸及公司債券：

	已抵押 人民幣千元	無抵押 人民幣千元	總計 人民幣千元
銀行貸款	2,481,420	400,000	2,881,420
其他借貸及應付款項	157,216	350,000	507,216
應付公司債券	<u>567,894</u>	<u>524,084</u>	<u>1,091,978</u>
	<u>3,206,530</u>	<u>1,274,084</u>	<u>4,480,614</u>

已抵押銀行貸款人民幣2,481,420,000元乃以經擴大集團之若干投資物業、在建物業、持有待售竣工物業、物業、廠房及設備以及貸款按金抵押。其中，若干已抵押銀行貸款人民幣301,920,000元亦已由一間非關聯擔保公司的擔保及其銀行存款所抵押。此外，中電科技持有的若干銀行貸款人民幣755,320,000元乃以中電控股之附屬公司中電投資提供銀行存款之方式所抵押。

其他借貸及應付款項人民幣157,216,000元乃以經擴大集團附屬公司之若干股本權益抵押。

應付公司債券人民幣567,894,000元乃以經擴大集團之若干持作出售之已竣工物業以及物業、廠房及設備抵押。

於2015年12月31日，經擴大集團之若干銀行貸款乃以下列資產抵押：

	總計 人民幣千元
投資物業	189,926
在建物業	2,274,502
持有待售竣工物業	1,047,864
物業、廠房及設備	48,655
受限制現金—貸款按金	<u>26,922</u>
	<u>3,587,869</u>

或然負債

按照市場慣例，經擴大集團為客戶與中國的銀行的按揭貸款提供擔保，以促進彼等購買經擴大集團之預售物業。預售物業之按揭擔保與各自之按揭同時開始，且一般於以下時間之較早者解除：(i) 客戶獲得個人物業所有權證，及(ii) 客戶完全清償按揭貸款。根據該等擔保之條款，就特定按揭貸款而言，倘客戶未能支付任何按揭款項，經擴大集團須負責向銀行償還按揭貸款之未償還餘款連同所產生之利息以及未能還款客戶所欠的罰款。倘經擴大集團未能償還，承按銀行將拍賣相關物業，以及倘未償還貸款款項超過出售止贖權所得款項淨額，其將向經擴大集團追討餘款。經擴大集團並無對客戶進行獨立信貸檢查，惟依賴承按銀行所進行的信貸檢查，符合行業慣例。

於2015年12月31日，經擴大集團預售物業客戶之按揭貸款未償還擔保達人民幣464,873,000元。董事相信，倘出現客戶未能支付任何按揭貸款的情況，經擴大集團亦不大可能會蒙受損失，原因是經擴大集團可接管相關物業之所有權，並以公平市值出售該等物業以收回經擴大集團作擔保的按揭貸款之尚未償還餘款。董事認為該等擔保之公允價值並不重大，且經擴大集團未有確認有關該等擔保之任何遞延收入。

除上述者或本通函其他部分所披露者、於日常業務過程的一般貿易應付款項及集團內負債外，經擴大集團於2015年12月31日營業時間結束時，並無任何有期貸款或其他借款或屬借款性質之債務（例如銀行透支及承兌負債（除正常貿易票據外）、承兌信貸、租購承擔、按揭、質押、擔保或其他重大或然負債）。

董事確認，經擴大集團的債務或或然負債自2015年12月31日以來並無任何重大變動。

3. 營運資金

就本公司所悉，有關發展中電科技之產業園之預期資本承擔合共約達人民幣824百萬元，其中於西安發展現有項目之成本預期約達人民幣80百萬元，而日後發展北海產業園及一項於中國溫州的新項目之成本則預期約達人民幣744百萬元。於最後實際可行日期，就海南生態軟件園(中電科技之聯營公司)所營運之海南項目而言，本集團並無資本承擔或融資計劃。有關上述預期資本承擔明細之進一步詳情載列如下：

項目	估計 建築成本 (人民幣百萬元)	估計 土地收購成本 (人民幣百萬元)	資本 承擔總額 (人民幣百萬元)
北海產業園	122	122	244
於溫州之新項目	250	250	500
西安項目(第二期)	80	0	80

於完成後，本集團有意以銷售西安項目產生之所得款項及部分透過借款撥支該項目之發展成本。就北海產業園及新項目之未來發展而言，本集團擬以中電控股認購事項產生之所得款項的方式撥支相關發展成本。

董事認為，經考慮經擴大集團之可用財務資源(包括但不限於內部產生現金流量、可用銀行融資及現金及現金等值物以及股權轉讓、中電控股認購事項及配售的影響)，經擴大集團於本通函日期起計至少12個月將有充足營運資金供其目前所需。

4. 本集團之財務及貿易前景

以產業集群為目標的中國市場化產業園開發目前已進入發展的快速車道。中央政府將以加快國家創新示範園區的發展、支持生產及高科技服務產業發展，以及實施以節能為先的國家能源開發戰略等一系列政策，繼續促進新興產業發展。本集團預期中央政府所支持的宏觀政策（包括持續採取積極的財政政策及堅定的貨幣政策）將為中國產業及工業園區帶來新的拓展機會。該等利好宏觀政策環境及殷切的市場需求對經擴大集團之現有及潛在項目均有裨益。經擴大集團將致力促進及改善基本空間以及集中開發空間集群服務、產業園及以信息科技為主的工業園。

為響應「大眾創業，萬眾創新」的國家戰略以及充分利用政策和市場的優勢，本集團將加快業務／模式及策略轉型以帶來新服務及業務。基於以下概念：

- 共享經濟乃源於經濟學的理念，指經濟體內參與之實體透過閒置資源使用權交易（但並不影響所有權）而取得利益；及
- 「空間+創投+創業服務」的模式指本集團產業園的商業模式。

經擴大集團全面透過資訊化措施（如於互聯網將現有離線服務及客戶資源結合及合併以提升現有服務的價值及開拓新服務市場），致力建設O2O創業服務平台。經擴大集團為中國新經濟及新產業的發展提供增值、綜合及專業的服務，盡最大努力打造成為中國市場領先的新產業綜合服務商。

5. 重大變動

董事確認，於最後實際可行日期，除下列各項外，彼等並無發現本集團自2015年6月30日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起之財務或交易狀況及前景有任何重大變動：

1. 誠如本公司日期為2015年12月31日之通函所披露，由武漢光谷聯合（作為賣方）與湖北科技（作為買方）所訂立日期為2015年11月17日之買賣協議（及相關附函），內容有關武漢光谷聯合以現金總代價人民幣267,310,067.31元（相等於約323,445,181.45港元）向湖北科技出售節能科技園待售權益及轉讓節能科技園待售債務；
2. 誠如本公司日期為2015年12月31日之通函所披露，由武漢光谷聯合（作為賣方）與湖北科技（作為買方）所訂立日期為2015年11月17日之買賣協議（及相關附函），內容有關武漢光谷聯合以現金總代價人民幣270,122,238.68元（相等於約326,847,908.80港元）向湖北科技出售金融港待售權益及轉讓金融港待售債務；及
3. 訂立股權轉讓協議、中電控股認購協議及配售協議，預期該等協議將有助改善本集團之財政狀況及流動資金。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供載入本通函內。



羅兵咸永道

敬啟者：

吾等就中國電子科技開發有限公司(「目標」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)之財務資料，當中包括目標於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日之綜合及公司資產負債表，及目標截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年以及截至2015年11月30日止十一個月(「有關期間」)之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料作出報告。財務資料由光谷聯合控股有限公司(「貴公司」)董事編製，並載於下文第I及第II節，以供載入 貴公司日期為2016年2月25日有關 貴公司建議收購目標(「收購事項」)之通函(「通函」)的附錄二A。

目標於1988年4月9日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法註冊成立為有限責任公司。

誠如下文第II節之附註10、11及12所載，於本報告日期，目標於附屬公司、一間合營企業及聯營公司擁有直接及間接權益。

目標於截至2012年及2013年12月31日止年度各年的綜合財務報表已由中審亞太會計師事務所(特殊普通合伙)審核。目標於截至2014年12月31日止年度的綜合財務報表已由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)審核。

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

有關期間內之目標董事負責根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製真實公平的目標的綜合財務報表(「相關財務報表」)，並落實董事認為可編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述的相關財務報表所必要的有關內部控制。普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)已按照委聘的單獨條款根據國際會計準則理事會頒佈的國際審計準則(「國際審計準則」)審核相關財務報表。

財務資料乃按照目標之相關財務報表編製，並無就此作出調整。

董事對財務資料的責任

貴公司董事須按照國際財務報告準則及 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)所採用的會計政策(誠如 貴公司截至2014年12月31日止年度之年報及 貴公司截至2015年6月30日止六個月之中期報告(倘適合)所載)負責編製真實公平的財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任為就財務資料發表意見及向閣下報告吾等的意見。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行吾等之程序。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實而公平地反映目標及目標集團於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日的事務狀況，及目標集團於有關期間之業績及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

吾等已審閱載入通函附錄二A的下文第I至II節所載追加期間的比較財務資料，當中包括目標截至2014年11月30日止十一個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料概要(「追加期間的比較財務資料」)。

貴公司董事負責根據下文第II節附註2所載的會計政策及 貴集團所採納之會計政策(誠如 貴公司截至2014年12月31日止年度之年報及 貴公司截至2015年6月30日止六個月之中期報告(倘適合)所載)編製及呈列追加期間的比較財務資料。

吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。吾等已根據國際會計準則理事會頒佈的國際審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱追加期間的比較財務資料包括向主要負責財務和會計事務的人士作出查詢，並應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據國際審計準則進行審計的範圍為小，故不能令吾等獲得保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。

按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註2所載的會計政策編製。

I. 財務資料

以下為 貴公司董事編製之目標集團於有關期間之財務資料。

綜合資產負債表

		於12月31日		於2015年	
	附註	2012年 人民幣千元 (附註1)	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	6	15,550	19,158	16,908	13,961
投資物業	7	286,792	308,175	322,964	471,143
土地使用權	8	1,696	1,290	1,135	23
於一間合營企業之投資	11	18,260	17,579	16,833	15,004
於一間聯營公司之投資	12	41,352	28,861	43,789	43,135
貿易及其他應收款項	14	9,011	7,750	400,000	—
遞延稅項資產	21	46,369	25,329	24,255	15,730
		<u>419,030</u>	<u>408,142</u>	<u>825,884</u>	<u>558,996</u>
流動資產					
持作出售之土地使用權	13	4,335	468	468	468
在建物業	9	31,147	70,272	160,612	219,514
貿易及其他應收款項	14	116,941	179,582	172,319	875,035
可供出售金融資產	15	—	—	—	17,500
短期存款及投資	16	—	—	51,500	—
現金及現金等價物	17	81,259	35,985	127,047	57,413
		<u>233,682</u>	<u>286,307</u>	<u>511,946</u>	<u>1,169,930</u>
持作出售之非流動資產	18	45,650	—	—	—
		<u>279,332</u>	<u>286,307</u>	<u>511,946</u>	<u>1,169,930</u>
資產總值		<u>698,362</u>	<u>694,449</u>	<u>1,337,830</u>	<u>1,728,926</u>

		於12月31日			於2015年
	附註	2012年 人民幣千元 (附註1)	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
權益及負債					
目標擁有人應佔權益					
實繳資本	19	100,000	100,000	100,000	100,000
其他儲備	19	71,887	17,962	17,962	17,962
(累計虧損)/保留盈利		<u>(24,256)</u>	<u>30,908</u>	<u>18,155</u>	<u>64,566</u>
		147,631	148,870	136,117	182,528
非控股權益		<u>24,324</u>	<u>21,742</u>	<u>19,311</u>	<u>32,700</u>
權益總額		<u>171,955</u>	<u>170,612</u>	<u>155,428</u>	<u>215,228</u>
負債					
非流動負債					
借款	20	108,487	52,000	999,039	1,000,000
遞延稅項負債	21	<u>2,435</u>	<u>791</u>	<u>2,742</u>	<u>14,239</u>
		<u>110,922</u>	<u>52,791</u>	<u>1,001,781</u>	<u>1,014,239</u>
流動負債					
來自客戶的墊款	22	15,208	13,906	23,000	29,565
貿易及其他應付款項	23	124,818	37,429	49,035	73,620
借款	20	207,400	347,735	52,000	340,000
應付所得稅		<u>68,059</u>	<u>71,976</u>	<u>56,586</u>	<u>56,274</u>
		<u>415,485</u>	<u>471,046</u>	<u>180,621</u>	<u>499,459</u>
負債總額		<u>526,407</u>	<u>523,837</u>	<u>1,182,402</u>	<u>1,513,698</u>
權益及負債總額		<u>698,362</u>	<u>694,449</u>	<u>1,337,830</u>	<u>1,728,926</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(136,153)</u>	<u>(184,739)</u>	<u>331,325</u>	<u>670,471</u>
總資產減流動負債		<u>282,877</u>	<u>223,403</u>	<u>1,157,209</u>	<u>1,229,467</u>

目標之資產負債表

	附註	於12月31日			於2015年
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備		9,023	8,930	7,716	6,648
投資物業	7	14,974	19,247	21,850	23,670
於附屬公司之投資	10	153,000	238,500	238,500	238,500
於一間合營企業之投資	11	—	—	62,224	62,224
於一間聯營公司之投資	12	35,500	400	400	400
其他應收款項	14	9,011	7,750	400,000	—
		<u>221,508</u>	<u>274,827</u>	<u>730,690</u>	<u>331,442</u>
流動資產					
應收附屬公司款項	10	26,186	100,733	286,401	96,464
其他應收款項	14	20,694	32,049	21,964	704,893
可供出售金融資產	15	—	—	—	17,500
短期存款及投資	16	—	—	51,500	—
現金及現金等價物	17	6,946	2,420	52,970	2,809
		<u>53,826</u>	<u>135,202</u>	<u>412,835</u>	<u>821,666</u>
資產總值		<u><u>275,334</u></u>	<u><u>410,029</u></u>	<u><u>1,143,525</u></u>	<u><u>1,153,108</u></u>

	附註	於12月31日			於2015年
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
權益及負債					
權益					
實繳資本	19	100,000	100,000	100,000	100,000
其他儲備	19	22,327	22,327	22,327	22,327
(累計虧損)／保留盈利		<u>(21,224)</u>	<u>(17,523)</u>	<u>(10,882)</u>	<u>13,819</u>
權益總額		<u>101,103</u>	<u>104,804</u>	<u>111,445</u>	<u>136,146</u>
負債					
非流動負債					
應付附屬公司款項	10	2,970	2,970	2,970	2,970
借款	20	—	—	999,039	1,000,000
遞延稅項負債	21	<u>2,435</u>	<u>3,568</u>	<u>4,192</u>	<u>4,706</u>
		<u>5,405</u>	<u>6,538</u>	<u>1,006,201</u>	<u>1,007,676</u>
流動負債					
來自客戶的墊付款項		373	—	241	242
應付附屬公司款項	10	—	2,500	—	—
其他應付款項		8,453	5,187	25,638	9,044
借款	20	<u>160,000</u>	<u>291,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>168,826</u>	<u>298,687</u>	<u>25,879</u>	<u>9,286</u>
負債總額		<u>174,231</u>	<u>305,225</u>	<u>1,032,080</u>	<u>1,016,962</u>
權益及負債總額		<u>275,334</u>	<u>410,029</u>	<u>1,143,525</u>	<u>1,153,108</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(115,000)</u>	<u>(163,485)</u>	<u>386,956</u>	<u>812,380</u>
總資產減流動負債		<u>106,508</u>	<u>111,342</u>	<u>1,117,646</u>	<u>1,143,822</u>

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至11月30日 止十一個月	
		2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
		人民幣千元 (附註1)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入	5	9,015	10,711	5,640	4,842	8,866
銷售成本	24	<u>(5,053)</u>	<u>(6,021)</u>	<u>(1,799)</u>	<u>(1,268)</u>	<u>(3,075)</u>
毛利		3,962	4,690	3,841	3,574	5,791
其他收入及收益						
一淨額	25	101,704	121,283	34,089	30,103	121,064
銷售及市場推廣成本	24	<u>(6,522)</u>	<u>(4,210)</u>	<u>(6,294)</u>	<u>(5,789)</u>	<u>(3,042)</u>
行政開支	24	<u>(34,942)</u>	<u>(37,151)</u>	<u>(39,870)</u>	<u>(32,876)</u>	<u>(25,721)</u>
經營利潤／(虧損)		64,202	84,612	(8,234)	(4,988)	98,092
融資收入	27	513	203	1,123	801	1,561
融資成本	27	<u>(16,722)</u>	<u>(19,806)</u>	<u>(19,230)</u>	<u>(17,669)</u>	<u>(17,348)</u>
融資成本一淨額	27	<u>(16,209)</u>	<u>(19,603)</u>	<u>(18,107)</u>	<u>(16,868)</u>	<u>(15,787)</u>
分佔一間合營企業之 虧損	11	<u>(858)</u>	<u>(681)</u>	<u>(746)</u>	<u>(639)</u>	<u>(1,829)</u>
分佔一間聯營公司 利潤／(虧損)	12	<u>34,321</u>	<u>13,434</u>	<u>14,928</u>	<u>(18,614)</u>	<u>(654)</u>
除稅前利潤／(虧損)		81,456	77,762	(12,159)	(41,109)	79,822
稅項	28	<u>(23,008)</u>	<u>(24,580)</u>	<u>(3,025)</u>	<u>(3,074)</u>	<u>(20,022)</u>
年度／期間 利潤／(虧損)		<u>58,448</u>	<u>53,182</u>	<u>(15,184)</u>	<u>(44,183)</u>	<u>59,800</u>
年度／期間全面 收益／(虧損)總額		<u>58,448</u>	<u>53,182</u>	<u>(15,184)</u>	<u>(44,183)</u>	<u>59,800</u>

附註	截至12月31日止年度			截至11月30日 止十一個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
以下人士應佔					
利潤／(虧損)：					
目標擁有人	59,939	55,164	(12,753)	(41,905)	46,411
非控股權益	<u>(1,491)</u>	<u>(1,982)</u>	<u>(2,431)</u>	<u>(2,278)</u>	<u>13,389</u>
以下人士應佔全面					
收益／(虧損)					
總額：					
目標擁有人	59,939	55,164	(12,753)	(41,905)	46,411
非控股權益	<u>(1,491)</u>	<u>(1,982)</u>	<u>(2,431)</u>	<u>(2,278)</u>	<u>13,389</u>
股息	29				
	<u>(6,080)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

綜合權益變動表

	目標擁有人應佔			總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	實繳資本 人民幣千元 (附註19)	其他儲備 人民幣千元 (附註19)	(累計虧損) ／保留盈利 人民幣千元			
於2012年1月1日之結餘	100,000	69,733	(75,961)	93,772	25,815	119,587
年度全面收益總額	—	—	59,939	59,939	(1,491)	58,448
轉撥至法定盈餘儲備	—	2,154	(2,154)	—	—	—
股息	—	—	(6,080)	(6,080)	—	(6,080)
於2012年12月31日之結餘	<u>100,000</u>	<u>71,887</u>	<u>(24,256)</u>	<u>147,631</u>	<u>24,324</u>	<u>171,955</u>
於2013年1月1日之結餘	100,000	71,887	(24,256)	147,631	24,324	171,955
年度全面收益總額	—	—	55,164	55,164	(1,982)	53,182
分佔一間聯營公司儲備之 變動(附註12)	—	75	—	75	—	75
與中電西安合併(附註1)	—	(54,000)	—	(54,000)	—	(54,000)
於附屬公司擁有權益變動 (並無控制權變動)	—	—	—	—	(600)	(600)
於2013年12月31日之結餘	<u>100,000</u>	<u>17,962</u>	<u>30,908</u>	<u>148,870</u>	<u>21,742</u>	<u>170,612</u>
於2014年1月1日之結餘	100,000	17,962	30,908	148,870	21,742	170,612
年度全面虧損總額	—	—	(12,753)	(12,753)	(2,431)	(15,184)
於2014年12月31日之結餘	<u>100,000</u>	<u>17,962</u>	<u>18,155</u>	<u>136,117</u>	<u>19,311</u>	<u>155,428</u>
於2015年1月1日之結餘	100,000	17,962	18,155	136,117	19,311	155,428
期間全面收益總額	—	—	46,411	46,411	13,389	59,800
於2015年11月30日之結餘	<u>100,000</u>	<u>17,962</u>	<u>64,566</u>	<u>182,528</u>	<u>32,700</u>	<u>215,228</u>
(未經審核)						
於2014年1月1日之結餘	100,000	17,962	30,908	148,870	21,742	170,612
期間全面虧損總額	—	—	(41,905)	(41,905)	(2,278)	(44,183)
於2014年11月30日之結餘	<u>100,000</u>	<u>17,962</u>	<u>(10,997)</u>	<u>106,965</u>	<u>19,464</u>	<u>126,429</u>

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至11月30日 止十一個月	
		2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
		人民幣千元 (附註1)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動現金流量						
經營所用現金	30	(112,692)	(57,450)	(148,610)	(183,568)	(372,806)
已付利息		(22,156)	(21,652)	(20,755)	(19,505)	(18,505)
已付所得稅		—	(1,267)	(15,390)	(15,390)	(312)
經營所用現金淨額		(134,848)	(80,369)	(184,755)	(218,463)	(391,623)
投資活動現金流量						
就一間合營企業之 投資之付款		(10,050)	—	—	—	—
就可供出售金融 資產之付款		—	—	—	—	(245,000)
出售可供出售金融 資產之所得款項		—	—	—	—	227,500
增加短期存款及投資		—	—	(51,500)	(51,500)	—
減少短期存款及投資		—	—	—	—	51,500
提供委託貸款		—	—	(401,765)	(245,000)	(130,000)
償還委託貸款		—	—	—	—	85,000
購買物業、廠房及 設備		(3,340)	(7,412)	(1,069)	(910)	(789)
購買投資物業		(16,134)	(15,840)	(445)	(409)	(1,522)
購買土地使用權		(526)	—	—	—	—
出售於一間合營企業 之50%股權所得 款項		62,000	—	52,000	52,000	5,000
政府補助金所得款項		51,449	28,245	3,860	3,712	—
出售物業、廠房及 設備所得款項	30	73	73	—	—	560
已收利息		999	429	11,908	10,018	40,779
已收一間聯營公司之 股息		—	—	10,000	10,000	—
投資活動產生/ (所用)之現金淨額		84,471	5,495	(377,011)	(222,089)	33,028

附註	截至12月31日止年度			截至11月30日 止十一個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
融資活動現金流量 與中電西安合併之 付款(附註1)	—	(54,000)	—	—	—
借款所得款項	215,000	351,000	1,154,039	1,084,039	3,380,038
償還借款	(206,000)	(267,400)	(501,211)	(376,000)	(3,091,077)
支付予目標擁有人之 股息	(6,080)	—	—	—	—
融資活動產生之現金 淨額	<u>2,920</u>	<u>29,600</u>	<u>652,828</u>	<u>708,039</u>	<u>288,961</u>
現金及現金等價物 (減少)/增加淨額	(47,457)	(45,274)	91,062	267,487	(69,634)
於年/期初之現金及 現金等價物	<u>128,716</u>	<u>81,259</u>	<u>35,985</u>	<u>35,985</u>	<u>127,047</u>
於年終/期末之現金 及現金等價物	<u>17</u> <u>81,259</u>	<u>35,985</u>	<u>127,047</u>	<u>303,472</u>	<u>57,413</u>

II. 財務資料附註

1. 一般資料

中國電子科技開發有限公司(「目標」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事開發及管理電子信息技術產業園。

目標為於1988年4月9日在中國註冊成立之有限責任公司，且由中國電子集團控股有限公司(「中電控股」)全資擁有。目標之最終控股公司為中國電子信息產業集團有限公司(「中國電子」)。其註冊辦事處地址為中國北京海淀區中關村南大街6號中電信息大廈17樓。

除另有註明外，目標集團之財務資料(「財務資料」)以人民幣(「人民幣」)千元為單位呈列。

於2013年，目標與中電西安(目標集團當時之聯營公司)其餘兩名股東中國軟件與技術服務股份有限公司及中國電子信息產業集團有限公司第六研究所(兩者均受中國電子共同控制)訂立協議，以現金代價人民幣54百萬元收購彼等當時於中電西安全數合共38.96%股權。目標於2013年8月完成收購中電西安38.96%股權，因此目標於交易後持有中電西安73.91%股權。自此中電西安成為目標之附屬公司。中電西安截至2012年12月31日止年度之財務報表採用前身會計原則包括在財務資料內。人民幣9,000,000元(即總收購代價人民幣54,000,000元與中電西安合共38.96%之實繳資本人民幣45,000,000元之間的差額)已於2013年完成收購中電西安後撥至儲備。

因共同控制合併截至2012年12月31日止年度之綜合全面收益表及綜合現金流量表以及於2012年12月31日之權益總額而產生的影響概述如下：

	目標集團 人民幣千元	中電西安 人民幣千元	調整 人民幣千元 (附註(b))	綜合 人民幣千元
截至2012年12月31日止年度				
綜合全面收益表：				
收入	9,015	—	—	9,015
分佔一間聯營公司利潤	32,764	—	1,557	34,321
年度利潤／(虧損)	<u>62,606</u>	<u>(5,715)</u>	<u>1,557</u>	<u>58,448</u>

	目標集團	中電西安	調整		綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元
於2012年12月31日之權益總額：					
實繳資本	100,000	104,100	(104,100)	—	100,000
其他儲備	26,887	—	45,000	—	71,887
(累計虧損)／保留盈利	<u>(18,390)</u>	<u>(12,569)</u>	<u>—</u>	<u>6,703</u>	<u>(24,256)</u>
總計	108,497	91,531	(59,100)	6,703	147,631
非控股權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>24,324</u>	<u>—</u>	<u>24,324</u>
權益總額	<u>108,497</u>	<u>91,531</u>	<u>(34,776)</u>	<u>6,703</u>	<u>171,955</u>

	目標集團	中電西安	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2012年12月31日止年度綜合現金流量表：			
經營活動所用現金淨額		(64,909)	(134,848)
投資活動所得／(所用)現金淨額		85,148	84,471
融資活動所得現金淨額		<u>2,920</u>	<u>2,920</u>

(a) 調整代表以投資成本對銷中電西安股本以及確認中電西安的非控股權益的調整。

(b) 調整代表對銷中電西安往年應佔虧損的調整。

2. 主要會計政策概要

下文載列編製財務資料所採用的主要會計政策。除另有指明外，此等政策在有關期間貫徹應用。

2.1 編製基準

目標集團的財務資料根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及按照歷史成本法編製，並已就按公允價值列賬之投資物業重新估值及可供出售之金融資產作出修訂。

編製符合國際財務報告準則的財務報表須使用若干關鍵會計估計。管理層應用目標集團的會計政策過程中亦須作出判斷。涉及高度倚重判斷或較為複雜的範疇，或對財務資料作出重大假設和估計的範疇，在下文附註4披露。

(a) 新訂及修訂準則及詮釋

目標集團於有關期間貫徹採用於2015年1月1日開始之財政年度強制生效的所有新訂準則、準則修訂及詮釋。

下列新訂及修訂準則屬已頒佈但於2015年1月1日開始之年度期間生效，而目標集團並無提早採用。

國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號(修訂本)	可接受之折舊及攤銷方法之澄清 (自2016年1月1日起生效)
國際財務報告準則第9號	金融工具(自2018年1月1日起生效)
國際財務報告準則第15號	與客戶訂約收入(自2018年1月1日起生效)
國際財務報告準則第16號	租賃(自2019年1月19日起生效)
國際會計準則第1號(修訂本)	披露計劃(自2016年1月1日起生效)
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間之資產 銷售或投入(自2016年1月1日起生效)
國際會計準則第27號(修訂本)	個別財務報表之權益法 (自2016年1月1日起生效)
2014年度改進	2012-2014週期年度改進項目變動 (自2016年1月1日起生效)

目標集團現時正評估初始應用上述準則及修訂準則對財務資料的影響。

根據載列於香港《公司條例》(第622章)附表11第76至87條第9部「賬目及審計」的過渡性條文及保留條文，有關期間的財務資料乃根據前身《公司條例》(第32章)之適用規定編製。

(b) 持續經營基準

於2015年11月30日，目標集團有借款合共人民幣1,340,000,000元，包括銀行借款人民幣1,000,000,000元及中電控股的委託貸款人民幣340,000,000元。

於2015年12月14日，光谷聯合控股有限公司(「光谷聯合」，為第三方)及三A銀信投資有限公司(「香港三A」，為光谷聯合之全資附屬公司)與中電控股訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，中電控股已同意向光谷聯合及香港三A出售目標的100%股權，代價為1,058,530,083股新光谷聯合股份。於上述股權轉讓完成後，目標將成為光谷聯合及香港三A的全資附屬公司。

於2015年11月30日，銀行借款人民幣1,000,000,000元乃以中國電子集團投資有限公司(「中電投資」，為中電控股的全資附屬公司)所提供的銀行存款方式作抵押，並將於2017年1月到期。委託貸款人民幣340,000,000元乃由中電控股提供。根據股權轉讓協議，中電控股及中電投資將繼續於股權轉讓完成(預期於2017年6月)後或2016年12月31日(以較早者為準)起計一年期間以存款抵押及以目標集團為受益人作出委託貸款安排的方式提供最高合共達人民幣1,200,000,000元的財務資助。於2015年12月，目標集團已償還人民幣244,680,000元，而其於2015年12月31日的銀行借款已減至人民幣1,095,320,000元。

目標集團的借款到期日為少於財務資料日期起計一年。在評估目標集團是否將於財務資料日期後未來十二個月內持續經營時，目標的董事依賴光谷聯合已承諾提供的免息及無抵押貸款最高達人民幣1,300,000,000元。

經考慮目標集團可用的財務資源(包括內部產生資金)、可用的已承諾借款融資及上述光谷聯合提供的財政資助，貴公司董事認為目標集團已有足夠資源應付到期負債，以及於財務資料日期後未來12個月進行其業務。因此，貴公司董事按持續經營基準編製財務資料。

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合入賬

附屬公司乃目標集團所控制之實體(包括結構性實體)。倘目標集團擁有來自參與實體可變回報的風險或權利及透過其於該實體之權力具有影響該等回報的能力，目標集團乃對一個實體作出控制。附屬公司自控制權轉讓至目標集團之日期合併入賬。於控制權終止當日，彼等將不再於貴集團合併入賬。

(a) 業務合併

除下文附註2.2.1(c)所披露採用共同控制下合併之前身會計方法。目標集團採用收購法作為業務合併之入賬方法。就收購一間附屬公司之轉讓代價乃已轉讓資產、因被收購方前任擁有人而產生的負債及目標集團已發行的股權之公允價值。轉讓代價包括由於或然代價安排所產生之任何資產或負債之公允價值。在業務合併中所收購可識別資產以及所承擔之負債及或然負債，初步以其於收購日之公允價值計量。

目標集團以個別收購基準確認被收購方之任何非控股權益。被收購方之非控股權益屬現時擁有權權益且倘於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體淨資產的被收購方非控股權益，可按公允價值或現時擁有權權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。非控股權益的所有其他組成部分均按其於收購日期的公允價值計量，除非另一國際財務報告準則要求採用另一計量基礎，則作別論。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段完成，收購方先前於被收購方持有之股權於收購日期之賬面值乃按收購日期之公允價值重新計量；因該等重新計量而產生的任何收益或虧損於損益中確認。

任何目標集團將予轉讓之或然代價乃按收購日期之公允價值確認。其後被視為資產或負債之或然代價公允價值變動乃根據國際會計準則第39號於損益中或作為其他全面收入之變動而確認。分類為股權之或然代價不會重新計量，而其後清償於股權中列賬。

剩餘之轉讓代價、任何於被收購方之非控股權益及任何於被收購方之過往股權於收購日期之公允價值除以可識別收購資產淨值公允價值錄為商譽。倘轉讓代價、已確認非控股權益及已計量之先前持有權益之總和少於已收購附屬公司資產淨值公允價值，就議價購買而言，則該差額會直接於損益內確認。

集團內交易、結餘及集團內公司間交易之未變現溢利已抵銷。未變現虧損亦會抵銷。附屬公司報告之金額於有需要時作出調整以符合目標集團的會計政策。

(b) 控制權並無變動的附屬公司擁有權權益變動

如非控股權益的交易不會導致失去控制權，則作為權益交易入賬——即作為與附屬公司擁有人以其作為擁有人身份交易。任何已付代價的公允價值與附屬公司資產淨值相關已收購部分的賬面值的差額已計入權益。向非控股權益出售的溢利或虧損亦計入權益。

(c) 共同控制合併

前身會計法乃應用於目標集團收購共同控制下的附屬公司。在前身會計法下，當共同控制合併的情況出現，合併實體或業務之財務報表納入綜合財務報表，猶如彼等自合併實體或業務開始受控制方控制之日期已被合併。

合併實體或業務資產淨值乃以控制方認為之現時賬面值合併。概無確認商譽或收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之剩餘權益之代價除以於共同控制合併時之成本金額。

綜合收入報表包括合併實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務開始受控制方控制之日期之業績，以較短者為準及不論共同控制合併之生效日期。

綜合財務報表之可資比較金額按猶如合併實體或業務於上一個資產負債表日期或當彼等開始受共同控制時(以較短者為準)已被合併之情形呈列。

該等實體採納一套統一的會計政策。所有集團內交易、合併實體或業務間交易的結餘及未變現收益均於綜合時抵銷。

交易成本包括專業費用、註冊費用、向股東提供資料的成本、合併過往獨立運作的業務時產生的成本或虧損等，就共同控制合併而產生的交易成本於其產生的期間內確認為開支。

合併實體之股本及已支付代價公允價值之差額已於綜合財務報表之儲備報告。

(d) 出售附屬公司

當目標集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公允價值重新計量，有關賬面值的變動則在損益確認。就其後入賬列作合營企業、合營企業或金融資產的保留權益而言，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如目標集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益。

2.2.2 單獨財務報表

於附屬公司之投資按成本值扣除減值入賬。成本值亦包括投資之直接應佔成本。附屬公司之業績在目標賬目內按股息及應收款項入賬。

倘自附屬公司收取之股息超出宣派股息期間該附屬公司之全面收入總額，或倘單獨財務報表之投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司之資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須對該等附屬公司之投資進行減值測試。

2.3 聯營公司

聯營公司指所有目標集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。聯營公司投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。目標集團於聯營公司的投資包括購買時已識別的商譽。在收購聯營公司的擁有權權益時，收購聯營公司成本與目標集團享有的對聯營公司的可識別資產和負債的公允價值淨額的差額確認為商譽。

如聯營公司的擁有權權益被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

目標集團應佔收購後利潤或虧損於損益內確認，而應佔其收購後的其他綜合收益變動則於其他綜合收益內確認，並相應調整投資賬面值。如目標集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款項，目標集團不會確認進一步虧損，除非目標集團對聯營公司已產生法律或推定債務或已代聯營公司作出付款。

目標集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營投資已減值。若投資已減值，目標集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在損益中確認於「以權益法入賬之應佔投資利潤」旁。

目標集團與其聯營公司之間的上流和下流交易的利潤和虧損，在目標集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營公司的權益。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與目標集團採用的政策符合一致。

在聯營公司股權稀釋所產生的利潤或虧損於損益內確認。

2.4 合營安排

於合營安排之投資根據各投資者於該等安排下的合約權利及責任分類為合營業務或合營企業。目標集團已評估其合營安排之性質並釐定其為合營企業。合營企業按會計權益法入賬。根據權益法，合營企業權益始初按成本確認，其後調整以確認目標集團應佔收購後之溢利或虧損以及其他全面收益變動的份額。目標集團於一間合營企業的投資包括收購時確認的商譽。在收購合營企業的擁有權權益時，收購合營企業成本與目標集團應佔合營企業可辨識資產和負債的公平淨值的差額確認為商譽。當目標集團應佔某一合營企業的虧損等於或超過其在該合營企業的權益(包括任何實質上構成目標集團在該合營企業淨投資的長期權益)，則目標集團不會確認進一步虧損，除非目標集團須向該合營企業承擔法定或推定債務或已代其支付款項。

目標集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明合營企業投資已減值。如投資已減值，目標集團計算減值數額應為合營企業可收回數額與其賬面值的差額，並在損益表中確認於「應佔一間合營企業業績」旁。

目標集團與其合營企業間交易的未變現收益按目標集團在該合營企業的權益為限予以對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業的會計政策已按需要作出改變，以確保與目標集團採納之政策一致。

2.5 外幣折算

(a) 功能和呈列貨幣

目標集團每個實體的財務報表所列項目均以目標經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，而人民幣為目標的功能貨幣及目標集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌利得和虧損以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率折算產生的匯兌利得和虧損在損益中確認。

(c) 集團公司

貴集團旗下功能貨幣與呈列貨幣不同之所有集團實體(均無涉及嚴重通脹經濟體之貨幣)之業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- (i) 於各資產負債表呈列之資產及負債按該資產負債表日期之收市匯率換算；
- (ii) 各收益表之收入及開支按平均匯率換算，除非該平均數並非交易當日適用匯率累計影響之合理約數，在此情況下，收入及開支按交易當日匯率換算；及
- (iii) 所有匯兌差額於其他全面收入內確認。

商譽及因收購外地實體而導致公允價值調整視作外地實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。所導致之貨幣折算差額於其他全面收入內確認。

(d) 出售外地營運業務及部分出售

出售外地營運業務(包括出售 貴集團於一間外地營運業務之全部權益，或出售牽涉失去對包括一間外地營運業務之附屬公司的控制權、出售牽涉失去對包括一間外地營運業務之合營企業的共同控制權，或出售牽涉失去對包括一間外地營運業務之聯營公司的重大影響)之所有累計於關於 貴公司擁有人應佔該營運業務股權之貨幣折算差額已重新分類至損益。

在部分出售而無導致 貴集團失去對包括一間外地營運業務之附屬公司的控制權的情況下，按比例應分攤累計貨幣換算差額乃重新分佔至非控股權益，並不會於損益內確認。至於全部其他部分出售(即削減 貴集團於聯營公司或合營企業擁有權權益而並無導致 貴集團失去重大影響或共同控制權之情況)，按比例應分攤累計貨幣換算差額乃重新分類至損益。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔之開支。

資產之其後發生之成本只有當與其有關之未來經濟利益將很有可能流入目標集團並且能可靠地作出計量時，才會計入資產賬面值或確認為一項獨立資產(如認為適合)。已取代部分之賬面值並無確認。所有其他維修及保養成本在其產生之有關期間內於損益內支銷。

物業、廠房及設備之折舊乃以直線法計算，以成本減除剩餘價值後，再按其估計可使用年期分攤成本，有關估計可使用年期如下：

樓宇	20年
車輛	5-10年
辦公室設備及其他	5-10年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討及調整(如適用)。若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回價值(附註2.11)。

出售的盈虧按所得款項與賬面值的差額釐定，並在綜合全面收益表內的「其他收益／(虧損)一淨額」中確認。

在建工程指於物業產生的建築直接成本減去任何減值虧損。在有關資產完成並達到預期用途前不對在建工程計提折舊。當在建工程完成並可使用時，其將重新分類至適當之物業、廠房及設備類別。

2.7 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇，乃持作為獲得長期租金收益或資本增值或為兩者兼備而持有且並非由目標集團佔用。另外亦包括為將來用作投資物業而興建或發展之物業。倘能符合投資物業所有餘下定義，根據經營租賃持有的土地乃作投資物業列賬。在此情況下，有關經營租賃將作為融資租賃列賬。

投資物業初步以成本(包括相關交易成本及如有適用之借款成本)計量。經初步確認後，投資物業按公平值入賬，即由外聘估值師於每個報告日期釐定之公開市場價值。公允價值乃按活躍市價計算，並於必要時就特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。倘未能取得此資料，目標集團將運用其他估值方法，如較不活躍市場的近期價格或折現現金流量預測法。重建以繼續用作投資物業或因市場變得較不活躍而重建之投資物業繼續以公允價值計量。

投資物業之公允價值反映(其中包括)來自現時租賃之租金收入及基於現時市況假設之來自未來租賃之租金收入。公允價值亦同樣地反映關於物業之預期流出現金。

其後開支只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入目標集團，而該項目的成本能可靠計量時，才計入資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間於損益支銷。

公允價值的任何變動於損益內確認為「其他收入及收益／(虧損)一淨額」的估值收益或虧損的一部份。

如投資物業轉作自用，該物業將重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類當日的公允價值就會計目的而言將變為成本。建設中或發展中以供日後用作投資物業的物業乃列作在建投資物業。在建投資物業之公允價值不能可靠計量，物業乃按成本計量直至完工日期或公允價值變得能可靠計量之日期(以較早者為準)。

倘物業、廠房及設備項目因其使用狀況有更改變為投資物業，該項目之賬面值與其於轉撥日期之公允價值之任何差額列賬為重估盈虧。除非早年已確認同一物業之減值虧損，而增加金額之一部分按該減值虧損之程度於損益內確認，增加金額將於股權中直接確認。減少金額於損益中確認。然而，倘公允價值收益扭轉先前的減值虧損，收益於損益中確

認，而剩餘的增加部分於其他全面收入表確認，並於股權內增加重估盈餘。就持作出售已完成物業或發展中物業轉變為按公允價值列賬之投資物業而言，物業於當日之公允價值及其過往賬面值之任何差額應於損益內確認。

2.8 發展中物業

發展中物業以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬，且包含於存貨內。可變現淨值經參考於一般業務過程中出售物業之所得款項減去適用可變出售支出而釐定，而完成工程或管理層估計之估計成本乃根據現行市況而預計。

物業發展成本包括於發展期間產生之土地使用權、建築成本、機器及設備折舊、資本化合資格資產之借款成本及專業費用。

除非有關物業發展計劃預期超過正常營運週期完成，否則當發展中物業工程開始，有關物業將分類為流動資產。

2.9 土地使用權

目標集團預先付款以獲得土地使用權之經營租賃。就土地使用權而言，預付款作為單獨資產紀錄，並於租賃期間以直線法基準攤銷至損益。就可供出售之土地使用權而言，預付款作為可供出售之土地使用權紀錄。持作出售之土地使用權以成本及可變現價值淨值之較低者列賬。

2.10 非金融資產減值

具有無限期使用年期的資產毋需攤銷，但須每年進行減值測試。資產會於發生事項或情況出現變化而顯示賬面值未必能夠收回時，評估有否減值。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產的公允價值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產出單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以轉回進行評估。

2.11 持作出售之非流動資產(或出售集團)

當非流動資產(或出售集團)之賬面值將主要透過出售交易而收回且該出售被認為可能性極高，非流動資產(或出售集團)分類為持作出售。非流動資產(下文所解釋之若干資產除外)(或出售集團)以賬面值及公允價值減出售成本兩者之較低者列賬。遞延稅項資產、因僱員福利而產生之資產、金融資產(於附屬公司及聯營公司之投資除外)及投資物業(即使持作出售)將繼續按照載於附註2之其他地方的政策計量。

2.12 金融資產

2.12.1 分類

目標集團將其金融資產分成兩個類別：貸款及應收款項及可供出售金融資產。分類視乎購入金融資產之目的。管理層在初始確認時釐定金融資產的分類。

(a) 貸款及應收款項

貸款及應收賬款為有固定或可確定付款額且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等項目包括在流動資產內，但於超過資產負債表日期後12個月到期的貸款及應收款項，則分類為非流動資產。目標集團的貸款及應收款項由合併資產負債表中的「應收賬款及其他應收款」、「短期存款及投資」，及「現金及現金等價物」組成。

(b) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非管理層有意在資產負債表日期後1年內處置該投資（將分類為流動資產），否則此等資產列在非流動資產內。

2.12.2 確認和計量

常規購買及處置的金融資產在交易日確認—交易日指目標集團承諾購買或處置該資產之日。就所有金融資產而言，投資初始按其公允價值加交易成本確認。然而，就沒有在市場上報價的可供出售金融資產而言，公允價值合理之估計範圍甚廣，而不同估計可能未能合理地估算，有關可供出售金融資產將以成本列賬。以當從投資收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而目標集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售金融資產其後按公允價值計量。貸款及應收款項其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

可供出售金融資產乃於其他全面收入中確認，直至該金融資產已獲出售或釐定為需減值。當目標集團收取款項之權利獲確立，可供出售金融資產之股息收入於損益中作為「其他收入及利潤／（虧損）—淨額」的一部分確認。以有效利息法計算之可供出售證券之利息於損益中作為「其他收入及利潤／（虧損）—淨額」的一部分確認。

當可供出售證券已被出售或減值，於股權確認之累計公允價值調整包含於損益之中。

2.13 財務擔保合同

財務擔保合同乃要求發出者支付特定款項以退還根據債務工具的條款，因特定債務人未能於到期時還款而產生之虧損予持有人之合同。此等財務擔保提供予銀行、金融機構和其他團體，以代表關連方向彼等取得抵押貸款、透支及其他銀行融資。

財務擔保乃初步於財務報表內按作出擔保當日之公允價值確認。由於擔保乃按公平條款協定，故簽署時的財務擔保的公允價值為零，而所協定溢價的價值則與擔保責任的價值相符。概無就未來溢價確認任何應收款項。於初步確認後，目標集團在該等擔保項下之責任乃按初步金額減去根據國際財務報告準則第18號「收入」確認的費用攤銷與清償該擔保所

需的金額的最佳估計之間的較高者計量。該等估計乃按類似交易的經驗及過往損失記錄，並輔以管理層的判斷而釐定。有關擔保的責任的任何增加均於綜合全面收益表內的「其他收益／虧損－淨額」中呈報。

當及僅當合約所指明的責任獲解除或取消或屆滿時，財務擔保責任方會自綜合資產負債表解除確認。

倘有關附屬公司或聯營公司的貸款或其他應付款項的擔保乃就並無賠償而計提撥備，公允價值乃作為出資入賬，並作為投資成本的一部分於目標的財務報表內確認。

2.14 金融資產之減值

目標集團於各報告期末評估是否存有客觀證據顯示金融資產或一組金融資產已出現減值。僅在因於初步確認資產後發生的一項或以上事件（「損失事件」）而有客觀減值證據，且該項（或多項）損失事件對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量的影響可被可靠估計的情況下，金融資產或一組金融資產方會減值，及方會出現減值虧損。

減值的證據可能包括有跡象顯示債務人或一組債務人正經歷重大財政困難、違約或拖欠支付利息或本金、彼等將可能破產或進行其他財務重組，以及倘有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，如與違約相關的欠款或經濟狀況變動。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現之估計未來現金流量現值（不包括尚未發生的未來信貸虧損）之間的差額計量。資產的賬面值會被扣減，而虧損金額乃於綜合損益表內確認。倘貸款或持至到期投資具有可變利率，計量任何減值虧損的折現率為根據合約所釐定的當前實際利率。實務上，目標集團可使用可觀察市價按工具公允價值計量減值。

倘於其後期間，減值虧損金額有所減少，而該減少可與於確認減值後發生的事件客觀地相關（如債務人的信貸評級有所改善），則過往已確認減值虧損的撥回會於綜合損益表內確認。

2.15 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就在日常業務過程中的已售商品或已提供服務而應收客戶的款項。倘預期於1年或之內收取貿易及其他應收款項，則其乃分類為流動資產。如不，其乃作為非流動資產呈列。

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後則使用實際利率法按攤銷成本計量，並減去減值撥備。

2.16 現金及現金等價物

於綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金、於銀行持有的活期存款及其他原到期日為三個月或以下的短期高流通性投資。

2.17 實繳資本

實繳資本乃分類為權益。發行新增繳入資本直接應佔的增量成本乃於權益內顯示為自所得款項扣減(扣除稅項)。

2.18 貿易應付款項

貿易應付款項為就於日常業務過程中自供應商獲得的服務付款的責任。倘付款乃於一年或之內(倘屬較長,則為業務的一般營運週期)到期,則應付賬款乃分類為流動負債。如不,其乃作為非流動負債呈列。

貿易應付款項初步按公允價值確認,其後則使用實際利率法按攤銷成本計量。

2.19 借款

借款初步按公允價值扣除已產生交易成本確認。借款其後乃按攤銷成本列賬;所得款項(扣除交易成本)與贖回值之間的任何差額乃於借款期間使用實際利率法於損益中確認。

除非目標集團擁有無條件權利延遲至報告期末後最少12個月清償負債,否則借款乃分類為流動負債。

2.20 借款成本

收購、興建或生產合資格資產(需要一段長時間方準備用作其擬定用途或銷售的資產)直接應佔的一般及特定借款成本乃加至該等資產的成本,直至該等資產已大致上可用作其擬定用途或銷售之時為止。

就有待就合資格資產支銷的特定借款的暫時投資所賺取的投資收入乃自符合資格進行資本化的借款成本扣減。

所有其他借款成本乃於其產生期間於損益中確認。

2.21 即期及遞延稅項

期間的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於損益中確認,惟倘其與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關則除外。在此情況下,稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支乃按於結算日在目標及其附屬公司營運及產生應課稅收入所在國家已經實行或大致實行的稅法計算。管理層會就有待詮釋的適用稅務法規的情況定期評核報稅所採取的狀況。倘適合,其會按預期將繳付予稅務機關的金額訂立撥備。

(b) 遞延稅項**(i) 內部基準差異**

遞延所得稅乃使用負債法按資產及負債的稅基與其於綜合財務報表中的賬面值之間所產生的臨時差額確認。然而，倘遞延稅項負債乃產生自商譽的初步確認，則不會確認遞延稅項負債，而倘遞延所得稅乃產生自初步確認業務合併以外的交易的資產或負債，而其於該交易之時並不影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅乃使用於結算日已經實行或大致實行並預期將於變現相關遞延所得稅資產或結清遞延所得稅負債時應用的稅率（及稅法）釐定。

僅當在未來應課稅溢利將有可能用以抵銷暫時差額的情況下，遞延所得稅資產方會被確認。

(ii) 外部基準差異

遞延所得稅負債乃就於附屬公司、聯營公司及聯合安排的投資所產生的應課稅暫時差異計提撥備，惟倘暫時差異的撥回時間乃由目標集團控制且暫時差異可能不會於可見未來撥回的情況下的遞延所得稅負債則除外。一般而言，目標集團無法控制聯營公司暫時差異的撥回。僅當已訂有協議賦予目標集團能力控制暫時差異於可見未來的撥回的情況下，有關產生自聯營公司未分派溢利的應課稅暫時差異的遞延稅項負債方不予確認。

遞延所得稅資產乃就於附屬公司、聯營公司及聯合安排的投資所產生的可扣減暫時差異確認，並僅以可能於未來撥回暫時差異且有充裕應課稅溢利可用以抵銷暫時差異為限。

(c) 抵銷

當有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷且當遞延所得稅資產及負債乃與同一稅務機關就一間應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅相關，且有意按淨額基準結清該等結餘，遞延所得稅資產及負債方會被抵銷。

2.22 僱員福利

目標集團根據相關法規參與由政府機關安排的僱員福利計劃，包括退休金、醫療及其他福利。除以上社會保障福利外，目標集團並無就其他僱員福利擁有任何其他重大承擔。根據相關法規，保費及福利供款乃匯至社會福利機關，並按僱員總薪金的百分比（受限於若干上限）計算。該等計劃的供款乃於產生時支銷。目標集團按月向相關政府機關安排的多項定額供款福利計劃供款。目標集團有關該等計劃的責任限於各期間應付的供款。該等計劃的供款乃於產生時支銷。該等計劃的資產乃由政府機關持有及管理，並獨立於目標集團的資產。

2.23 收入確認

收入乃按在目標集團日常業務過程中已收或應收代價的公允價值計量。收入乃於扣除折扣後呈列。收入乃確認如下：

(a) 銷售土地使用權

銷售土地使用權的收入乃在土地使用權的風險及回報均轉移至買方時確認，即土地使用權的所有權證已轉移至買方且可合理確保相關應收款項的可收回性之時。於收入確認日期前就已售土地使用權收取的按金及分期付款項乃於流動負債下作為來自客戶的墊付所得款項計入綜合資產負債表。

(b) 銷售物業

銷售物業的收入乃在物業的風險及回報均轉移至買方時確認，即相關物業經已竣工，以及物業經已交付予買方且可合理確保相關應收款項的可收回性之時。於收入確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款項乃於流動負債下作為來自客戶的墊付所得款項計入綜合資產負債表。

(c) 租金收入

來自根據經營租賃出租物業的租金收入乃於租賃期內按直線法確認。

2.24 利息收入

利息收入乃使用實際利率法按時間比例確認。當貸款及應收款項減值，目標集團會將賬面值減至其可收回金額，即按工具原實際利率折現的估計未來現金流量，並繼續將折扣額確認為利息收入。已減值貸款及應收款項的利息收入乃使用原實際利率確認。

2.25 股息收入

當已確立收取付款的權利時，即會確認股息收入。

2.26 政府補助

來自政府的補助在可合理確保將會收取補助且目標集團將會遵守所有附帶條件的情況下按其公允價值確認。

有關成本的政府補助會遞延及於就使其配合擬補償的成本所需的期間內於損益中確認。

有關土地使用權、持作出售土地使用權、發展中物業、物業、廠房及設備以及投資物業的政府補助會自其各自的賬面值扣除。

2.27 租賃

擁有權的絕大部分風險及回報均由出租人保留的租賃會分類為經營租賃。

- (a) 目標集團為承租人—根據經營租賃作出的付款(扣除自出租人收取的任何獎勵)乃於租賃期間內按直線法自損益中扣除。
- (b) 目標集團為出租人—當根據經營租賃出租資產時,資產乃按資產性質計入資產負債表。租賃收入乃於租賃期間內按直線法於損益中確認。

2.28 股息分派

向目標擁有人作出的股息分派會被確認為目標集團的負債,而目標於分派股息期間的財務報表會由目標的擁有人或董事(倘適用)批准。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

目標集團於中國進行其營運,而其業務使其面臨多項財務風險:市場風險(主要為公允價值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。目標集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性,並務求盡量減低對目標集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 公允價值利率風險

除於銀行及其他金融機構持有的存款、委託貸款及短期投資外,目標集團並無擁有重大計息資產。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日,於銀行及其他金融機構持有的存款的平均年利率分別約為於銀行及其他金融機構持有的存款的平均年利率分別約為0.35%、0.43%、0.96%及0.35%。給予一間聯營公司的委託貸款按年利率9%計息,而給予一名第三方的委託貸款則按年利率20%計息(附註14)。於2014年12月31日,短期投資的平均年利率約為4.42%(附註16)。

目標集團的利率風險影響其業績及經營現金流量,主要產生自銀行及其他借款。銀行及其他借款乃按固定利率計息。目標集團現時並無利率對沖政策。然而,管理層會監察利率風險,並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

(b) 信貸風險

目標集團的信貸風險主要來自現金及現金等價物、短期存款及投資以及貿易及其他應收款項。該等結餘的賬面值代表目標集團就該等金融資產所面臨的最高信貸風險。

於結算日，目標集團的所有存款主要存放於中國的國有金融機構。目標的董事相信，該等金融機構的信貸質素為高，且並不預期會自該等交易方不履約而產生任何損失。

就貿易及其他應收款項而言，交易方的信貸質素乃經考慮其財務狀況、信貸記錄及其他因素予以評估。個別信貸限額乃按信貸質素評估設定。根據交易方的還款記錄及信貸質素評估結果，目標的董事認為，該等交易方違約的風險並不重大。

(c) 流動資金風險

目標集團的目標為通過已承諾的信貸融資維持充足的現金及資金來源，並藉已承諾的信貸額度維持資金的靈活性。為管理流動資金風險，管理層會按預期現金流量監察目標集團流動資金儲備以及現金及現金等價物的滾動預測。目標集團預期會通過內部產生來自經營的現金流量及已承諾信貸融資撥支未來現金流量需要。

下表按於結算日至合約到期日的剩餘期間分析目標集團的非衍生金融負債為相關到期組別。該表披露的金額為合約性非折現現金流量。

目標集團

	少於1年 人民幣千元	1年至2年 之間 人民幣千元	2年至5年 之間 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年12月31日					
借款本金(附註20)	207,400	56,487	52,000	—	315,887
借款利息	15,544	5,752	1,744	—	23,040
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付 稅項及應付薪金)	111,000	—	—	—	111,000
	<u>333,944</u>	<u>62,239</u>	<u>53,744</u>	<u>—</u>	<u>449,927</u>
於2013年12月31日					
借款本金(附註20)	347,735	52,000	—	—	399,735
借款利息	12,262	1,708	—	—	13,970
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付 稅項及應付薪金)	30,827	—	—	—	30,827
	<u>390,824</u>	<u>53,708</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>444,532</u>
於2014年12月31日					
借款本金(附註20)	52,000	999,039	—	—	1,051,039
借款利息	1,703	22,019	—	—	23,722
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付 稅項及應付薪金)	41,661	—	—	—	41,661
	<u>95,364</u>	<u>1,021,058</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,116,422</u>
於2015年11月30日					
借款本金(附註20)	340,000	1,000,000	—	—	1,340,000
借款利息	38,972	749	—	—	39,721
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付 稅項及應付薪金)	65,535	—	—	—	65,535
	<u>444,507</u>	<u>1,000,749</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,445,256</u>

目標

	少於1年 人民幣千元	1年至2年 之間 人民幣千元	2年至5年 之間 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年12月31日					
借款本金(附註20)	160,000	—	—	—	160,000
借款利息	6,985	—	—	—	6,985
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付 稅項及應付薪金)	3,457	—	—	—	3,457
應付附屬公司款項	—	—	—	2,970	2,970
	<u>170,442</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,970</u>	<u>173,412</u>
於2013年12月31日					
借款本金(附註20)	291,000	—	—	—	291,000
借款利息	11,913	—	—	—	11,913
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付 稅項及應付薪金)	4,015	—	—	—	4,015
應付附屬公司款項	—	—	—	2,970	2,970
	<u>306,928</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,970</u>	<u>309,898</u>
於2014年12月31日					
借款本金(附註20)	—	999,039	—	—	999,039
借款利息	—	18,674	—	—	18,674
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付 稅項及應付薪金)	23,651	—	—	—	23,651
應付附屬公司款項	—	—	—	2,970	2,970
	<u>23,651</u>	<u>1,017,713</u>	<u>—</u>	<u>2,970</u>	<u>1,044,334</u>
於2015年11月30日					
借款本金(附註20)	—	1,000,000	—	—	1,000,000
借款利息	14,200	749	—	—	14,949
其他應付款項(不包 括其他應付稅項及 應付薪金)	5,434	—	—	—	5,434
應付附屬公司款項	—	—	—	2,970	2,970
	<u>19,634</u>	<u>1,000,749</u>	<u>—</u>	<u>2,970</u>	<u>1,023,353</u>

3.2 資本管理

目標集團管理其資本以確保目標集團內實體能於透過優化債務與權益之平衡，為持份者帶來最大回報的同時，保持其持續經營的能力。目標集團之整體策略與去年一樣。

目標集團之資本結構由債務(包括銀行及其他借款)及目標擁有人應佔權益(包括實繳資本及儲備)組成。

目標集團以資本負債比率監控資本風險。資本負債比率以淨債務除以總資本計算。淨債務以總借款加上無擔保公司債券減去現金及現金等價物計算。總資本以列於綜合資產負債表之股權加上淨債務計算。

目標集團於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日之資本負債比率如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
借款(附註20)	315,887	399,735	1,051,039	1,340,000
減：現金及現金等 價物(附註17)	<u>(81,259)</u>	<u>(35,985)</u>	<u>(127,047)</u>	<u>(57,413)</u>
淨債務	234,628	363,750	923,992	1,282,587
權益總額	<u>171,955</u>	<u>170,612</u>	<u>155,428</u>	<u>215,228</u>
資本總額	<u>406,583</u>	<u>534,362</u>	<u>1,079,420</u>	<u>1,497,815</u>
資本負債比率	<u>58%</u>	<u>68%</u>	<u>86%</u>	<u>86%</u>

目標集團之資本負債比率於有關期間的增加與借款增加一致。目標之董事認為，目標集團之資本風險並不重大。

3.3 公允價值估計

以公允價值計量之金融工具按其可觀察公允價值程度分類為下列一至三級：

- 可辨識資產或負債於活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級包括之資產或負債可觀察報價外的直接(即價格)或間接(即自價格衍生)輸入數據(第二級)。
- 並非根據可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)而得出的資產或負債數據(第三級)。

目標集團及目標按公允價值列賬之金融工具分類為公允價值架構之第三級。

下表列示第三級工具之變動：

可供出售金融資產 — 財富管理產品	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年、2013年及 2014年12月31日之結餘	—	—	—	—
添置	—	—	245,000	245,000
出售	—	—	(227,500)	(227,500)
於2015年11月30日之結餘	—	—	17,500	17,500

有關按公允價值計量之投資物業及可供出售資產之披露，請參閱附註7及附註15。由於貿易及其他應收款項、短期存款及投資、現金及現金等價物、貿易及其他應付款項、委託貸款及流動借款之屆到期日甚近，故其流動部分之公允價值與其各自賬面值相若。

於有關期間內，第一、第二及第三級之間並無轉換。

4. 主要會計估計及判斷

編製綜合財務報表時所用之估計及判斷乃持續評估，並根據過往經驗及其他因素（包括在相關情況下相信對未來事件的合理預期）。目標集團對未來作出各項估計及假設。所得出的會計估計按定義甚少與相關實際結果相同。於下一財政年度內對資產及負債賬面值具有導致重大調整之重大風險的估計及假設於下文討論。

(a) 所得稅及遞延稅項

釐定所得稅撥備需要重大判斷。許多日常商業過程中的交易及計算未能確定所涉及的最終稅務。如該等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，有關差額將影響作出此等釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤可用作抵銷暫時性差異或稅務虧損時，將就若干暫時性差異及稅務虧損確認遞延稅項資產。實際確認結果可能不同。

(b) 投資物業之公允價值

董事每年評估主要假設以供管理層估計目標集團之投資物業公允價值。投資物業公允價值經獨立專業估值師每年評估。估值主要根據收益法且計及任何現行租賃之條款及其他外部證據（例如現時市值租金或同區相似物業類型之銷售情況），以及反映現時市場對被估值資產的預期之資本化比率。投資物業的估值方法及重大假設於附註7披露。

(c) 應收款項估計減值

目標集團就應收款項可收回之可能性作出評估，並據此就應收款項減值作出撥備。當出現反映餘款或未能收回之跡象的事件或情況有變，將就應收款項作出撥備。識別應收款項減值須應用估算及判斷。當期望與原本估算不一致，則該等差異將影響該等估算有所改變之年度的應收款項的賬面值及應收款項減值。

5. 收入

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
出售土地使用權	5,913	7,575	5	5	—
出售物業	—	—	323	323	—
租金收入	<u>3,102</u>	<u>3,136</u>	<u>5,312</u>	<u>4,514</u>	<u>8,866</u>
	<u>9,015</u>	<u>10,711</u>	<u>5,640</u>	<u>4,842</u>	<u>8,866</u>

6. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室設備 及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日					
成本	14,114	6,281	2,098	—	22,493
累計折舊	(1,636)	(1,096)	(707)	—	(3,439)
賬面淨值	<u>12,478</u>	<u>5,185</u>	<u>1,391</u>	<u>—</u>	<u>19,054</u>
截至2012年12月31日止年度					
年初賬面淨值	12,478	5,185	1,391	—	19,054
添置	561	—	339	2,440	3,340
已收政府補助金	(3,658)	—	—	(1,050)	(4,708)
折舊	(787)	(782)	(431)	—	(2,000)
出售	—	(136)	—	—	(136)
年末賬面淨值	<u>8,594</u>	<u>4,267</u>	<u>1,299</u>	<u>1,390</u>	<u>15,550</u>
於2012年12月31日					
成本	11,017	6,145	2,437	1,390	20,989
累計折舊	(2,423)	(1,878)	(1,138)	—	(5,439)
賬面淨值	<u>8,594</u>	<u>4,267</u>	<u>1,299</u>	<u>1,390</u>	<u>15,550</u>
截至2013年12月31日止年度					
年初賬面淨值	8,594	4,267	1,299	1,390	15,550
添置	3,059	852	3,100	401	7,412
已收政府補助金	(1,195)	—	—	—	(1,195)
轉讓	—	—	1,390	(1,390)	—
折舊	(1,113)	(484)	(813)	—	(2,410)
出售	—	(199)	—	—	(199)
年末賬面淨值	<u>9,345</u>	<u>4,436</u>	<u>4,976</u>	<u>401</u>	<u>19,158</u>
於2013年12月31日					
成本	12,881	6,798	6,927	401	27,007
累計折舊	(3,536)	(2,362)	(1,951)	—	(7,849)
賬面淨值	<u>9,345</u>	<u>4,436</u>	<u>4,976</u>	<u>401</u>	<u>19,158</u>

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室設備 及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2014年12月31日					
止年度					
年初賬面淨值	9,345	4,436	4,976	401	19,158
添置	196	—	90	783	1,069
轉讓	770	—	—	(770)	—
折舊	(1,149)	(572)	(1,028)	—	(2,749)
出售	(168)	(378)	—	(24)	(570)
年末賬面淨值	<u>8,994</u>	<u>3,486</u>	<u>4,038</u>	<u>390</u>	<u>16,908</u>
於2014年12月31日					
成本	13,679	6,420	7,017	390	27,506
累計折舊	<u>(4,685)</u>	<u>(2,934)</u>	<u>(2,979)</u>	<u>—</u>	<u>(10,598)</u>
賬面淨值	<u>8,994</u>	<u>3,486</u>	<u>4,038</u>	<u>390</u>	<u>16,908</u>
截至2015年11月30日					
止期間					
期初賬面淨值	8,994	3,486	4,038	390	16,908
添置	—	253	190	346	789
轉讓	75	—	—	(75)	—
折舊	(887)	(736)	(943)	—	(2,566)
出售	(111)	(744)	—	(315)	(1,170)
期末賬面淨值	<u>8,071</u>	<u>2,259</u>	<u>3,285</u>	<u>346</u>	<u>13,961</u>
於2015年11月30日					
成本	13,574	6,026	7,207	346	27,153
累計折舊	<u>(5,503)</u>	<u>(3,767)</u>	<u>(3,922)</u>	<u>—</u>	<u>(13,192)</u>
賬面淨值	<u>8,071</u>	<u>2,259</u>	<u>3,285</u>	<u>346</u>	<u>13,961</u>

折舊開支於綜合全面收益表下列資為行政開支。

質押為借款抵押品之樓宇及在建工程於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日之賬面值如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
質押為借款抵押品之樓宇 及在建工程(附註20)	<u>8,594</u>	<u>9,345</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

7. 投資物業

目標集團

	截至12月31日止年度			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止十一個月 人民幣千元
年／期初	253,277	286,792	308,175	322,964
資本化利息(附註27)	5,384	—	—	—
自在建物業轉換	—	—	—	71,351
其他添置	16,134	15,840	445	1,522
已收政府補助金	(46,741)	(15,716)	(4,560)	—
於在建物業轉移至投資物業後 的重新估值收益	—	—	—	74,648
公允價值變動	<u>58,738</u>	<u>21,259</u>	<u>18,904</u>	<u>658</u>
年終／期終	<u><u>286,792</u></u>	<u><u>308,175</u></u>	<u><u>322,964</u></u>	<u><u>471,143</u></u>

投資物業位於中國，並受年期由1至20年不等之不同租約所限制。

投資物業所包含的土地使用權位於中國，並以為期35至50年之租約持有。

投資物業於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年以及截至2014年及2015年11月30日止十一個月於綜合全面收益表確認之金額如下：

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	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
租金收入	3,102	3,136	5,312	4,514	8,866
因產生租金收入 的投資物業而 帶來的直接營 運開支	<u>369</u>	<u>441</u>	<u>278</u>	<u>182</u>	<u>365</u>

目標集團投資物業於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日之公允價值根據戴德梁行有限公司於該日進行之估值而達成，而戴德梁行有限公司為獨立及合資格專業估值師行，其與目標集團並無關連。估值主要根據收益法且計及任何現行租賃之條款及其他外部證據(例如現時市值租金或同區相似物業類型之銷售情況)，以及反映現時市場對被估值資產的期望之資本化比率。所有投資物業之現時用途相當於其最高及最佳用途。

目標集團投資物業之所有公允價值計量獲分類為公允價值架構之第三級。公允價值架構分類之詳情載於附註3.3。於有關期間，公允價值計量並無轉入或轉出第三級。

於各個報告期末，目標集團管理層與戴德梁行有限公司合作以建立及決定採用適當之第三級公允價值計量估值方法及輸入數據。當資產之公允價值出現重大改變，董事將會接獲有關造成波動的原因之報告。

有關應用目標集團於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日之重大且不可觀察輸入數據之公允價值計量資料如下：

描述	於2012年 12月31日 之公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據/ 加權平均數範圍	不可觀察輸入數據與 公允價值之關係
位於廣西省的工業及 宿舍樓宇	271,818	收益法	定期收益	3.5%–10%	定期收益愈高， 公允價值愈低
			復歸收益	7%–10%	復歸收益愈高， 公允價值愈低
			市值租金	每平方米人民幣10.33元 至人民幣15.23元	市值租金愈高， 公允價值愈高
位於北京的辦公大樓	14,974	收益法	定期收益	5.50%	定期收益愈高， 公允價值愈低
			復歸收益	6.00%	復歸收益愈高， 公允價值愈低
			市值租金	每平方米人民幣163元	市值租金愈高， 公允價值愈高
			直接比較法 市價	每平方米人民幣28,000元 至人民幣32,000元	市價愈高， 公允價值愈高

描述	於2013年 12月31日 之公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據/ 加權平均數範圍	不可觀察輸入數據與 公允價值之關係
位於廣西省的工業及 宿舍樓宇	288,928	收益法	定期收益	3.5%–10%	定期收益愈高， 公允價值愈低
			復歸收益	7%–10%	復歸收益愈高， 公允價值愈低
			市值租金	每平方米人民幣10.43元 至人民幣15.37元	市值租金愈高， 公允價值愈高
位於北京的辦公大樓	19,247	收益法	定期收益	6%	定期收益愈高， 公允價值愈低
			復歸收益	6%	復歸收益愈高， 公允價值愈低
			市值租金	每平方米人民幣177.82元	市值租金愈高， 公允價值愈高
		直接比較法	市價	每平方米人民幣30,500元 至人民幣39,000元	市價愈高， 公允價值愈高

描述	於2014年 12月31日 之公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據/ 加權平均數範圍	不可觀察輸入數據與 公允價值之關係
位於廣西省的工業及 宿舍樓宇	301,114	收益法	定期收益	3.5%–10%	定期收益愈高， 公允價值愈低
			復歸收益	7%–10%	復歸收益愈高， 公允價值愈低
			市值租金	每平方米人民幣11.62元 至人民幣17.09元	市值租金愈高， 公允價值愈高
位於北京的辦公大樓	21,850	收益法	定期收益	5.75%	定期收益愈高， 公允價值愈低
			復歸收益	5.75%	復歸收益愈高， 公允價值愈低
			市值租金	每平方米人民幣194元	市值租金愈高， 公允價值愈高
		直接比較法	市價	每平方米人民幣36,000元 至人民幣39,000元	市價愈高， 公允價值愈高

描述	於2015年 11月30日 之公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據/ 加權平均數範圍	不可觀察輸入數據與 公允價值之關係
位於廣西省的工業及 宿舍樓宇	301,473	收益法	定期收益	3%-10%	定期收益愈高， 公允價值愈低
			復歸收益	6.5%-10%	復歸收益愈高， 公允價值愈低
			市值租金	每平方米人民幣8.84元 至人民幣17.68元	市值租金愈高， 公允價值愈高
位於北京的辦公大樓	23,670	收益法	定期收益	5.75%	定期收益愈高， 公允價值愈低
			復歸收益	5.75%	復歸收益愈高， 公允價值愈低
			市值租金	每平方米人民幣195元	市值租金愈高， 公允價值愈高
位於西安的工業大樓	146,000	收益法	直接比較法 市價	每平方米人民幣35,000元 至人民幣40,000元	市價愈高， 公允價值愈高
			定期收益	6.5%	定期收益愈高， 公允價值愈低
			復歸收益	7%	復歸收益愈高， 公允價值愈低
			市值租金	每平方米人民幣25元至 人民幣30元	市值租金愈高， 公允價值愈高

質押為借款抵押品之投資物業於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日之公允價值如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
質押為借款抵押品之 投資物業(附註20)	185,913	133,974	137,397	—

若干投資物業根據長期經營租約出租予租戶，而租戶每月支付租金。出租投資物業之最低應收租金付款於附註31列示。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日，目標集團尚未獲得目標集團若干投資物業之所有權證，總公允價值分別約為人民幣221,183,000元、人民幣113,448,000元、人民幣144,958,000元及人民幣97,777,000元。經目標諮詢其法律顧問後，目標之董事認為在法律上並無限制目標集團申請及取得此等投資物業的所有權證。

目標

	截至12月31日止年度			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止十一個月 人民幣千元
年／期初	13,342	14,974	19,247	21,850
添置	—	—	445	111
公允價值收益	<u>1,632</u>	<u>4,273</u>	<u>2,158</u>	<u>1,709</u>
年終／期終	<u><u>14,974</u></u>	<u><u>19,247</u></u>	<u><u>21,850</u></u>	<u><u>23,670</u></u>

投資物業位皆於中國，並根據將於1至2年內終止之兩份租約持有。

投資物業所包含的土地使用權位於中國，並以為期35年之租約持有。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日，質押為借款抵押品之投資物業之公允價值如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
質押為借款抵押品之 投資物業(附註20)	<u><u>14,974</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

若干投資物業乃根據長期經營租約出租予租戶，而租戶每月支付租金。出租投資物業之最低應收租金付款於附註31列示。

8. 土地使用權

	截至12月31日止年度			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止十一個月 人民幣千元
年／期初	1,196	1,696	1,290	1,135
添置	526	—	—	—
轉撥至在建物業	—	—	(134)	(1,093)
已收政府補助金	—	(394)	—	—
攤銷	(26)	(12)	(21)	(19)
年終／期終	<u>1,696</u>	<u>1,290</u>	<u>1,135</u>	<u>23</u>

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於香港境外及於中國境內， 根據以下租約持有：				
— 餘下年期介乎10年至 50年的租約	<u>1,696</u>	<u>1,290</u>	<u>1,135</u>	<u>23</u>

所有土地使用權皆位於中國及為自用。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日，質押為借款抵押品之土地使用權之賬面值如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
質押為借款抵押品之土地使用權 (附註20)	<u>1,696</u>	<u>1,290</u>	<u>1,135</u>	<u>—</u>

9. 在建物業

	2012年 人民幣千元	於12月31日 2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	於2015年 11月30日 人民幣千元
於一般營運週期內 (於流動資產項下入賬)				
— 將於一年後變現	<u>31,147</u>	<u>70,272</u>	<u>160,612</u>	<u>219,514</u>
金額包括：				
— 建築成本	11,157	38,261	126,330	183,903
減：已收取政府補助金	<u>(11,157)</u>	<u>(22,097)</u>	<u>(22,015)</u>	<u>(22,015)</u>
	<u>—</u>	<u>16,164</u>	<u>104,315</u>	<u>161,888</u>
— 土地使用權成本	31,528	52,643	52,643	52,643
減：已收取政府補助金	<u>(664)</u>	<u>(664)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>30,864</u>	<u>51,979</u>	<u>52,643</u>	<u>52,643</u>
— 資本化利息	<u>283</u>	<u>2,129</u>	<u>3,654</u>	<u>4,983</u>
	<u>31,147</u>	<u>70,272</u>	<u>160,612</u>	<u>219,514</u>

於在建物業項下入賬之土地使用權賬面值之分析如下：

	2012年 人民幣千元	於12月31日 2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	於2015年 11月30日 人民幣千元
於香港境外及於中國境內， 根據以下租約持有：				
— 餘下年期介乎10年至 50年的租約	<u>30,864</u>	<u>51,979</u>	<u>52,643</u>	<u>52,643</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日，質押為借款抵押品之在建物業之賬面值如下：

	2012年 人民幣千元	於12月31日 2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	於2015年 11月30日 人民幣千元
在建物業(附註20)	<u>—</u>	<u>12,535</u>	<u>24,264</u>	<u>—</u>

10. 於附屬公司之投資及應收／應付附屬公司款項

	於2015年11月30日			於2015年 11月30日 人民幣千元
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	
按成本值計值之投資，非上市	<u>153,000</u>	<u>238,500</u>	<u>238,500</u>	<u>238,500</u>
應收附屬公司款項				
— 應收股息	12,000	16,000	46,000	46,000
— 附屬公司之信託貸款	—	—	155,000	50,000
— 其他	<u>14,186</u>	<u>84,733</u>	<u>85,401</u>	<u>464</u>
	<u>26,186</u>	<u>100,733</u>	<u>286,401</u>	<u>96,464</u>
應付附屬公司款項				
— 非即期部分	2,970	2,970	2,970	2,970
— 即期部分	<u>—</u>	<u>2,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>2,970</u>	<u>5,470</u>	<u>2,970</u>	<u>2,970</u>

應收附屬公司款項均為無抵押。於2014年12月31日及2015年11月30日，附屬公司之信託貸款平均利率分別為5.76%及6.16%。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日，應收附屬公司款項並無減值。

應收附屬公司款項均為無抵押及免息。

於2015年11月30日，目標集團有以下主要附屬公司：

名稱	成立地點及 法人類型	主要營運地點 及活動	註冊及 實繳資本	所持權益 (直接)	非控股權益 所持權益 部分
中國電子北海產業園 發展有限公司 (「中電北海」)	中國，有限 責任公司	中國，開發及 管理電子信 息技術產業 園	人民幣 150,000,000元	100%	—
中國電子西安產業園 發展有限公司	中國，有限 責任公司	中國，開發及 管理電子信 息技術產業 園	人民幣 103,500,000元	73.91%	26.09%
澄邁中電科技 開發有限公司 (「澄邁中電」)	中國，有限 責任公司	中國，開發及 管理電子信 息技術產業 園	人民幣 3,000,000元	100%	—

有關中電西安之重大非控股權益之財務資料概要

下文載列擁有對目標集團而言屬重大之非控股權益之中電西安的財務資料概要。

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日，西安經開城市投資建設管理有限責任公司應佔非控股權益總額分別為人民幣24,324,000元、人民幣21,742,000元、人民幣19,311,000元及人民幣32,700,000元。

目標集團之現金及現金等價物概無限制。

資產負債表概要

	2012年 人民幣千元	於12月31日 2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	於2015年 11月30日 人民幣千元
流動				
資產	92,243	90,436	191,733	212,865
負債	<u>(2,424)</u>	<u>(18,661)</u>	<u>(131,041)</u>	<u>(227,738)</u>
總流動資產淨值	<u>89,819</u>	<u>71,775</u>	<u>60,692</u>	<u>(14,873)</u>
非流動				
資產	6,199	11,560	13,325	158,940
負債	<u>(4,487)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(18,733)</u>
總非流動資產淨值	<u>1,712</u>	<u>11,560</u>	<u>13,325</u>	<u>140,207</u>
資產淨值	<u><u>91,531</u></u>	<u><u>83,335</u></u>	<u><u>74,017</u></u>	<u><u>125,334</u></u>

收益表概要

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
收入	—	306	51	47	1,907
除所得稅前(虧損)/溢利	(7,296)	(9,940)	(12,054)	(11,115)	68,669
所得稅抵免	<u>1,581</u>	<u>2,342</u>	<u>2,735</u>	<u>2,385</u>	<u>(17,350)</u>
除稅後(虧損)/溢利及全面虧損總額	<u>(5,715)</u>	<u>(7,598)</u>	<u>(9,319)</u>	<u>(8,730)</u>	<u>51,319</u>
分配至非控股權益之全面虧損總額	(1,491)	(1,982)	(2,431)	(2,278)	13,389
支付予非控股權益之股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

現金流量概要

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
經營活動所得現金流量					
經營所用現金	(69,889)	(46,852)	(114,939)	(79,453)	(102,111)
已付利息	(50)	—	—	—	—
已付所得稅	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
經營活動所用現金淨額	<u>(69,939)</u>	<u>(46,852)</u>	<u>(114,939)</u>	<u>(79,453)</u>	<u>(102,111)</u>
投資活動(所用)/所得現金淨額	(677)	304	10,467	244	130
融資活動所得現金淨額	—	41,960	110,000	110,000	80,000
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(70,616)	(4,588)	5,528	30,791	(21,981)
年/期初現金及現金等價物	<u>93,285</u>	<u>22,669</u>	<u>18,081</u>	<u>18,081</u>	<u>23,609</u>
年/期末現金及現金等價物	<u>22,669</u>	<u>18,081</u>	<u>23,609</u>	<u>48,872</u>	<u>1,628</u>

11. 於合營企業之投資

目標集團

	2012年 人民幣千元	於12月31日 2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	於2015年 11月30日 人民幣千元
年／期初	—	18,260	17,579	16,833
資本投入(附註(a))	64,768	—	—	—
分佔虧損	(858)	(681)	(746)	(1,829)
轉移至持作出售之非流動資產 (附註18)	(45,650)	—	—	—
年／期末	<u>18,260</u>	<u>17,579</u>	<u>16,833</u>	<u>15,004</u>

目標集團於2012年12月31日有下列合營企業。

實體名稱	成立地點及 法人類型	佔擁有權 權益百分比	主要營運地點 及活動	計量方法
廣西中電未來投資置業有限公司 (「廣西未來置業」)	中國， 有限責任公司	78.9% (附註(a))	中國，發展及 管理房地產	權益

於2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日，目標集團有以下合營企業。

實體名稱	成立地點及 法人類型	佔擁有權 權益百分比	主要營運地點 及活動	計量方法
廣西未來置業	中國， 有限責任公司	28.9% (附註(a))	中國，發展及 管理房地產	權益

- (a) 於2012年，中電北海與廣西浦房投資管理有限公司(「廣西浦房」)成立一間合營企業廣西未來置業。中電北海及廣西浦房分別於廣西未來置業持有78.9%及21.1%股權。中電北海之注資乃透過注入土地使用權而作出，而廣西浦房之資本投入乃透過現金人民幣60,000,000元而作出。人民幣64,768,000元之注資包括所注入之土地使用權賬面值人民幣14,380,000元、因該投資而已支付之相關稅項及徵費人民幣10,050,000元及於注入廣西未來置業時就廣西浦房所持股權21.1%土地使用權之變現公允價值收益人民幣40,338,000元。

於2012年12月17日，中電北海宣佈以代價人民幣141,410,000元透過上海聯合產權交易所出售其於廣西未來置業之50%股權(「出售權益」)之意向。廣西浦房有意收購出售權益，並已於2012年12月31日支付合共人民幣72,000,000元之按金。該交易於2013年完成。

作為上述交易之結果，目標集團持有廣西未來置業之28.9%股權。

根據廣西未來置業之組織章程細則，所有主要營運及財務決策須由全體股東批准，因此，於有關期間，廣西未來置業已入賬為目標集團之一間合營企業。

概無有關目標集團於合營企業之權益之或然負債。

廣西未來置業之財務資料概要

資產負債表概要

	於12月31日		於2015年	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
流動				
資產	247,514	255,204	290,524	244,838
負債	<u>(29,940)</u>	<u>(40,087)</u>	<u>(77,915)</u>	<u>(38,503)</u>
總流動資產淨值	<u>217,574</u>	<u>215,117</u>	<u>212,609</u>	<u>206,335</u>
非流動				
資產	91	192	118	64
負債	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總非流動資產淨值	<u>91</u>	<u>192</u>	<u>118</u>	<u>64</u>
資產淨值	<u><u>217,665</u></u>	<u><u>215,309</u></u>	<u><u>212,727</u></u>	<u><u>206,399</u></u>

收益表概要

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
收入	—	—	—	—	—
除所得稅前虧損	(1,226)	(2,356)	(2,582)	(2,209)	(6,328)
所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
除稅後虧損及全面虧損總額	<u>(1,226)</u>	<u>(2,356)</u>	<u>(2,582)</u>	<u>(2,209)</u>	<u>(6,328)</u>
已收廣西未來置業股息	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

財務資料概要之對賬

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
於1月1日之期初					
資產淨值	—	217,665	215,309	215,309	212,727
年／期內利潤	(1,226)	(2,356)	(2,582)	(2,209)	(6,328)
資本投入	218,891	—	—	—	—
期末資產淨值	217,665	215,309	212,727	213,100	206,399
佔擁有權權益百分比	28.9%	28.9%	28.9%	28.90%	28.90%
於合營企業之權益	62,905	62,224	61,478	61,586	59,649
賬面值	18,260	17,579	16,833	16,941	15,004

賬面值與分佔資產淨值之差額主要指於2012年中電北海向未來置業資本投入土地使用權所得之未變現收益，並於綜合財務報表中與未來置業之投資之賬面值對銷。

目標

	截至2014年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2015年 11月30日 止十一個月 人民幣千元
年／期初	—	62,224
自中電北海之收購(a)	62,224	—
年／期末	62,224	62,224

(a) 於2014年，目標與中電北海訂立股權轉讓協議。根據該協議，中電北海轉讓其於廣西未來置業之28.9%股權予目標，代價約為人民幣62,224,000元。

12. 於一間聯營公司之投資

目標集團

	截至12月31日止年度			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止十一個月 人民幣千元
年／期初	23,031	41,352	28,861	43,789
分佔利潤／(虧損)	34,321	13,434	14,928	(654)
分佔一間聯營公司儲備變動	—	75	—	—
股息	(16,000)	(26,000)	—	—
年／期末	<u>41,352</u>	<u>28,861</u>	<u>43,789</u>	<u>43,135</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日，目標集團有以下聯營公司。

實體名稱	成立地點及 法人類型	佔擁有權 權益百分比	主要營運地點 及活動	計量方法
海南生態軟件園投資發展有限公司 (「海南投資」)	中國， 有限責任公司	40%	中國，開發及 管理電子信息 技術產業園	權益

海南投資之財務資料概要

資產負債表概要

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動				
資產	299,645	579,420	1,106,171	1,266,820
負債	<u>(255,303)</u>	<u>(464,453)</u>	<u>(479,284)</u>	<u>(711,829)</u>
總流動資產淨值	<u>44,342</u>	<u>114,967</u>	<u>626,887</u>	<u>554,991</u>
非流動				
資產	149,536	198,685	236,779	401,815
負債	<u>—</u>	<u>(151,000)</u>	<u>(663,694)</u>	<u>(758,470)</u>
總非流動資產淨值	<u>149,536</u>	<u>47,685</u>	<u>(426,915)</u>	<u>(356,655)</u>
資產淨值	<u>193,878</u>	<u>162,652</u>	<u>199,972</u>	<u>198,336</u>

收益表概要

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
收入	182,702	56,524	166,879	32,100	20,264
除所得稅前利潤／ (虧損)	136,261	42,724	61,181	(51,676)	2,168
所得稅開支	<u>(50,458)</u>	<u>(9,138)</u>	<u>(23,861)</u>	<u>5,141</u>	<u>(3,804)</u>
除稅後利潤／(虧損) 及全面收益總額	<u>85,803</u>	<u>33,586</u>	<u>37,320</u>	<u>(46,535)</u>	<u>(1,636)</u>
已收海南投資股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>—</u>

財務資料概要之對賬

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
於1月1日之期初					
資產淨值	148,076	193,879	162,652	162,652	199,972
分佔一間聯營公司儲 備之變動	—	187	—	—	—
年／期內利潤	85,803	33,586	37,320	(46,535)	(1,636)
股息	<u>(40,000)</u>	<u>(65,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
期末資產淨值	<u>193,879</u>	<u>162,652</u>	<u>199,972</u>	<u>116,117</u>	<u>198,336</u>
佔擁有權權益百分比	<u>40%</u>	<u>40%</u>	<u>40%</u>	<u>40%</u>	<u>40%</u>
於一間聯營公司 之權益	<u>77,552</u>	<u>65,061</u>	<u>79,989</u>	<u>46,447</u>	<u>79,335</u>
賬面值	<u>41,352</u>	<u>28,861</u>	<u>43,789</u>	<u>10,247</u>	<u>43,135</u>

賬面值與分佔資產淨值之差額主要指於2012年之前產生的投資成本回報。

目標

	截至12月31日止年度			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止十一個月
				人民幣千元
年／期初	35,500	35,500	400	400
轉撥至於附屬公司之投資 (附註1)	—	(35,100)	—	—
年／期末	<u>35,500</u>	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>400</u>

13. 持作出售之土地使用權

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一般營運週期內 (於流動資產項下入賬)：				
— 將於一年內變現	<u>4,335</u>	<u>468</u>	<u>468</u>	<u>468</u>
金額包括：				
— 土地使用權成本	33,804	24,264	24,264	24,264
減：已收取政府補助金	<u>(29,469)</u>	<u>(23,796)</u>	<u>(23,796)</u>	<u>(23,796)</u>
	<u>4,335</u>	<u>468</u>	<u>468</u>	<u>468</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日，質押為借款抵押品之持作出售之土地使用權的賬面值如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
質押為借款抵押品之持作出售 之土地使用權(附註20)	<u>4,335</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

持作出售之土地使用權的賬面值之分析如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於香港境外及於中國境內， 根據以下租約持有：				
— 年期介乎10年至 50年的租約	<u>4,335</u>	<u>468</u>	<u>468</u>	<u>468</u>

14. 貿易及其他應收款項

目標集團

	於12月31日		於2015年	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
流動				
貿易應收款項(附註(b))	32,906	31,881	31,603	35,124
減：減值撥備	—	—	—	—
貿易應收款項—淨額	32,906	31,881	31,603	35,124
應收海南投資股息	16,000	26,000	16,000	16,000
已付在建物業按金	—	—	—	50,000
應收廣西未來置業款項	1,050	33,222	—	1,930
應收其他關連方款項	1,203	3,024	2,727	250,049
應收廣西浦房款項	23,000	69,291	17,291	32,291
海南投資之委託貸款(附註(d))	—	—	—	430,000
廣西未來置業之委託貸款	—	—	—	15,000
第三方之信託貸款(附註(c))	—	—	80,000	—
應收第三方之其他款項	24,161	22,149	22,531	40,939
減：減值撥備	(6,517)	(6,517)	(6,517)	(6,579)
應收第三方之其他款項—淨額	17,644	15,632	16,014	34,360
土地預付款項(附註(e))	21,115	—	—	—
其他預付款項	4,023	532	8,684	10,281
	<u>116,941</u>	<u>179,582</u>	<u>172,319</u>	<u>875,035</u>
非流動				
借予海南投資之信託貸款 (附註(d))	—	—	400,000	—
其他非流動應收款項(附註(a))	9,011	7,750	7,750	7,750
減：減值撥備	—	—	(7,750)	(7,750)
其他非流動應收款項—淨額	9,011	7,750	—	—
	<u>9,011</u>	<u>7,750</u>	<u>400,000</u>	<u>—</u>
	<u>125,952</u>	<u>187,332</u>	<u>572,319</u>	<u>875,035</u>

目標

	於12月31日			於2015年
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
流動				
應收其他第三方之其他款項	9,852	9,838	9,753	23,173
減：減值撥備	(6,517)	(6,517)	(6,517)	(14,329)
應收其他第三方之其他款項 —淨額	3,335	3,321	3,236	8,844
應收關連方款項	1,359	2,728	2,728	250,049
海南投資之委託貸款(附註(d))	—	—	—	430,000
應收海南投資股息	16,000	26,000	16,000	16,000
	<u>20,694</u>	<u>32,049</u>	<u>21,964</u>	<u>704,893</u>
非流動				
借予海南投資之信託貸款 (附註(d))	—	—	400,000	—
其他非流動應收款項(附註(a))	9,011	7,750	7,750	7,750
減：減值撥備	—	—	(7,750)	(7,750)
其他非流動應收款項—淨額	9,011	7,750	—	—
	<u>9,011</u>	<u>7,750</u>	<u>400,000</u>	<u>—</u>
	<u>29,705</u>	<u>39,799</u>	<u>421,964</u>	<u>704,893</u>

- (a) 非流動其他應收款項乃因向一名第三方提供已於2010年前完成之安裝服務而產生。根據相關服務協議，提供安裝服務之應收款項於5年分期內到期。於2014年12月31日，以上應收款項已逾期，且已根據管理層的可恢復性評估對非流動應收款項作出全數減值撥備。

非流動應收款項之公允價值如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
非流動其他應收款項	<u>8,958</u>	<u>7,264</u>	<u>400,000</u>	<u>—</u>

於2012年及2013年12月31日，非流動其他應收款項之公允價值乃根據現金流量分別按現時借款利率6.40%及6.40%以利率貼現計算，當中計及借款人的信貸風險。公允價值乃根據使用管理層判斷之預期回報貼現之現金流量，並屬公允價值層級第三級內。

於2012年及2013年12月31日，非流動其他應收款項之實際利率為5.76%。於2014年12月31日，非流動其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

- (b) 貿易應收款項主要來自土地使用權銷售，物業銷售及投資物業之租金收入。目標集團一般給予土地使用權買方1至9個月之信貸期。租金收入一般沒有提供任何信貸期。貿易應收款項根據其各自之收入確認日期之賬齡分析如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3個月內	865	792	1,722	2,395
超過3個月及6個月內	864	3,563	1,723	2,395
超過6個月及1年內	1,729	1,599	1,583	3,445
超過1年及2年內	4,226	3,458	3,726	1,674
超過2年及3年內	25,222	4,196	3,402	3,340
超過3年	—	18,273	19,447	21,875
	<u>32,906</u>	<u>31,881</u>	<u>31,603</u>	<u>35,124</u>

貿易應收款項分析如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
根據信貸條款悉數履行	21,043	8,148	7,293	8,819
已逾期但並無減值	<u>11,863</u>	<u>23,733</u>	<u>24,310</u>	<u>26,305</u>
	<u>32,906</u>	<u>31,881</u>	<u>31,603</u>	<u>35,124</u>

已逾期但並無減值之應收款項主要為銷售持作出售物業及投資物業之租金收入之應收款項。該等款項與多名並無近期違約記錄的具良好聲譽客戶有關。目標之董事會認為，該等應收款項將可收回，因此，並無於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日對該等應收款項作出撥備。此等貿易應收款項之賬齡（基於收入確認日期）如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
超過1年及2年內	3,163	2,327	2,609	1,379
超過2年及3年內	8,700	3,133	2,254	3,051
超過3年	—	18,273	19,447	21,875
	<u>11,863</u>	<u>23,733</u>	<u>24,310</u>	<u>26,305</u>

- (c) 為期90天之第三方之信託貸款為已抵押，並按年利率20%計息，其於截至2015年11月30日止十一個月結清。

- (d) 於2014年7月24日，目標與中國電子財務有限責任公司(「中電財務」)訂立委託協議，內容有關提供本金額人民幣400百萬元之信託貸款，由2014年7月24日起至2016年7月23日止，為期兩年，並由目標按年利率9%向海南投資支付利息，而中電財務作為借貸代理。信託貸款人民幣400百萬元之60%已由於海南投資持有海南投資之餘下60%股權之股東授出之海南投資43.64%股權之股份質押作抵押。
- (e) 土地預付款項與於中國政府進行拍賣土地活動中成功出價收購土地使用權以作開發有關。

15. 可供出售金融資產

	於12月31日			於2015年
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
理財產品	—	—	—	17,500

理財產品由中國商業銀行發行。此等理財產品並非保本且無擔保回報，其以人民幣計值。此等投資之公允價值乃經參考對手方提供之報表後釐定。

16. 短期存款及投資

	於12月31日			於2015年
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
短期存款(a)	—	—	1,500	—
短期投資(b)	—	—	50,000	—
	—	—	51,500	—

(a) 短期存款指原訂於超過3個月到期於銀行及其他金融機構之存款。於2014年12月31日，此等存款之實際利率為每年2.45%。

(b) 短期投資指於中國商業銀行發行之若干理財產品之投資。此等理財產品屬保本且有固定回報。其以人民幣計值並原訂於6個月到期。於2014年12月31日，此投資之實際年利率為4.9%。

17. 現金及現金等價物

目標集團

	於12月31日		於2015年	
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物：				
— 銀行結存及手頭上	63,319	8,604	61,922	53,889
— 中電財務結存(附註32)	<u>17,940</u>	<u>27,381</u>	<u>65,125</u>	<u>3,524</u>
	<u>81,259</u>	<u>35,985</u>	<u>127,047</u>	<u>57,413</u>

目標

	於12月31日		於2015年	
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物：				
— 銀行結存及手頭上	2,931	637	517	1,394
— 中電財務結存	<u>4,015</u>	<u>1,783</u>	<u>52,453</u>	<u>1,415</u>
	<u>6,946</u>	<u>2,420</u>	<u>52,970</u>	<u>2,809</u>

所有現金及現金等價物均以人民幣計值。

18. 持作出售之非流動資產

於2012年12月17日，中電北海宣佈以代價人民幣141,410,000元透過上海聯合產權交易所出售其於廣西未來置業之50%股權(「出售權益」)之意向。廣西浦房(廣西未來置業的另一合營方)有意收購出售權益，並已於2012年12月31日支付合共人民幣72,000,000元之按金。於2012年12月31日，出售權益之賬面值低於公允價值減出售成本。該交易於2013年完成，而目標集團確認收益人民幣98,040,000元(附註25)。於2015年11月30日，以上代價人民幣12,291,000元並未結清。

持作出售非流動資產分析如下：

	於12月31日		於2015年	
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
自於一間合營企業之投資轉移 (附註11)	<u>45,650</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

19. 實繳資本及其他儲備

目標集團

	2012年 人民幣千元	於12月31日 2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	於2015年 11月30日 人民幣千元
實繳資本	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
其他儲備(附註(a))	<u>71,887</u>	<u>17,962</u>	<u>17,962</u>	<u>17,962</u>

目標

	2012年 人民幣千元	於12月31日 2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	於2015年 11月30日 人民幣千元
實繳資本	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
其他儲備	<u>22,327</u>	<u>22,327</u>	<u>22,327</u>	<u>22,327</u>

(a) 其他儲備之變動如下：

目標集團

	資本儲備 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年12月31日及 2013年1月1日之結餘	<u>69,167</u>	<u>2,720</u>	<u>—</u>	<u>71,887</u>
分佔一間聯營公司之儲備變動 與中電西安合併(附註1)	<u>75</u> <u>(54,000)</u>	<u>—</u> <u>—</u>	<u>—</u> <u>—</u>	<u>75</u> <u>(54,000)</u>
於2013年及2014年12月31日以及 2015年11月30日之結餘	<u>15,242</u>	<u>2,720</u>	<u>—</u>	<u>17,962</u>

20. 借款

目標集團

	於12月31日		於2015年	
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於非流動負債入賬之借款：				
銀行借款				
— 有抵押 (附註(a))	130,400	104,000	1,051,039	1,000,000
— 無抵押有擔保 (附註(b))	21,000	—	—	—
來自中電財務之借款 (附註32)				
— 無抵押有擔保 (附註(b))	20,000	—	—	—
來自Xi'an Investment Holding Company之借款				
— 無抵押有擔保 (附註(b))	4,487	4,735	—	—
減：即期部分	<u>(67,400)</u>	<u>(56,735)</u>	<u>(52,000)</u>	<u>—</u>
	<u>108,487</u>	<u>52,000</u>	<u>999,039</u>	<u>1,000,000</u>
於流動負債入賬之借款：				
中電控股提供的委託貸款 (附註32)				
— 無抵押	—	—	—	340,000
來自中電財務之借款 (附註32)				
— 有抵押 (附註(a))	20,000	20,000	—	—
— 無抵押有擔保 (附註(b))	120,000	271,000	—	—
非流動借款之即期部分	<u>67,400</u>	<u>56,735</u>	<u>52,000</u>	<u>—</u>
	<u>207,400</u>	<u>347,735</u>	<u>52,000</u>	<u>340,000</u>
	<u><u>315,887</u></u>	<u><u>399,735</u></u>	<u><u>1,051,039</u></u>	<u><u>1,340,000</u></u>

- (a) 於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日，目標集團之抵押借款乃由下列各項抵押：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
樓宇及在建工程(附註6)	8,594	9,345	—	—
投資物業(附註7)	185,913	133,974	137,397	—
土地使用權(附註8)	1,696	1,290	1,135	—
在建物業(附註9)	—	12,535	24,264	—
持作出售之土地使用權 (附註13)	4,335	—	—	—
短期存款(i)	—	—	1,030,151	1,031,019
	<u>200,538</u>	<u>157,144</u>	<u>1,192,947</u>	<u>1,031,019</u>

- (i) 於2014年12月31日及2015年11月30日，中國電子集團投資有限公司(「中電投資」，為中電控股之附屬公司)之短期存款人民幣1,030,151,000元及人民幣1,031,019,000元分別質押為目標集團之借款之抵押品。

- (b) 此等借款由以下人士擔保：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中電控股(附註32)	140,000	271,000	—	—
目標	<u>25,487</u>	<u>4,735</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>165,487</u>	<u>275,735</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

- (c) 借款還款期限如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	207,400	347,735	52,000	340,000
1至2年	56,487	52,000	999,039	1,000,000
2至5年	<u>52,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>315,887</u>	<u>399,735</u>	<u>1,051,039</u>	<u>1,340,000</u>

加權平均實際利率如下：

	截至12月31日止年度			截至2015年
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	11月30日 止十一個月 人民幣千元
借款	<u>6.63%</u>	<u>5.62%</u>	<u>3.79%</u>	<u>2.06%</u>
目標				
	2012年 人民幣千元	於12月31日 2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	於2015年 11月30日 人民幣千元
於非流動負債列賬之 借款：				
銀行借款				
—有抵押(附註(a))	—	—	999,039	1,000,000
來自中電財務之借款				
—無抵押有擔保 (附註(b))	20,000	—	—	—
減：即期部分	<u>(20,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>999,039</u>	<u>1,000,000</u>
於流動負債列賬之借款：				
來自中電財務之借款 (附註32)				
—有抵押(附註(a))	20,000	20,000	—	—
—無抵押有擔保 (附註(b))	120,000	271,000	—	—
非流動借款之即期部分	<u>20,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>160,000</u>	<u>291,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>160,000</u>	<u>291,000</u>	<u>999,039</u>	<u>1,000,000</u>

- (a) 於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日，目標之抵押借款乃由下列各項抵押：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
樓宇	6,646	6,241	—	—
投資物業	14,974	—	—	—
短期存款	—	—	1,030,151	1,031,019
	<u>21,620</u>	<u>6,241</u>	<u>1,030,151</u>	<u>1,031,019</u>

- (b) 此等借款由中電控股作擔保。

- (c) 各項借款面對利息變動的風險，按合約重定價格日期或到期日兩者中較早者，少於或等於6個月。

借款還款期限如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	160,000	291,000	—	—
1至2年	—	—	999,039	1,000,000
	<u>160,000</u>	<u>291,000</u>	<u>999,039</u>	<u>1,000,000</u>

加權平均實際利率如下：

	截至12月31日止年度			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止十一個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款	<u>6.98%</u>	<u>5.98%</u>	<u>3.47%</u>	<u>2.06%</u>

非流動借款之公允價值與其賬面值相若。所有借款之賬面值均以人民幣計值。

21. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債之分析如下：

目標集團

	於12月31日			於2015年
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
遞延稅項資產	62,691	52,003	60,607	63,452
減：抵銷遞延稅項負債	<u>(16,322)</u>	<u>(26,674)</u>	<u>(36,352)</u>	<u>(47,722)</u>
遞延稅項資產(淨額)	<u>46,369</u>	<u>25,329</u>	<u>24,255</u>	<u>15,730</u>
遞延稅項負債	(18,757)	(27,465)	(39,094)	(61,961)
減：抵銷遞延稅項資產	<u>16,322</u>	<u>26,674</u>	<u>36,352</u>	<u>47,722</u>
遞延稅項負債(淨額)	<u>(2,435)</u>	<u>(791)</u>	<u>(2,742)</u>	<u>(14,239)</u>
遞延稅項資產—淨額	<u>43,934</u>	<u>24,538</u>	<u>21,513</u>	<u>1,491</u>

遞延稅項資產及負債(並無考慮於相同稅收管轄區內抵銷結餘)的變動如下：

遞延稅項資產：

	政府補助金 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	投資物業之	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
			公允價值低 於稅基 人民幣千元		
於2012年1月1日	58,612	5,176	47	2,165	66,000
於損益確認	<u>2,114</u>	<u>(5,093)</u>	<u>(47)</u>	<u>(283)</u>	<u>(3,309)</u>
於2012年12月31日	60,726	83	—	1,882	62,691
於損益確認	<u>(10,378)</u>	<u>(83)</u>	<u>—</u>	<u>(227)</u>	<u>(10,688)</u>
於2013年12月31日	50,348	—	—	1,655	52,003
於損益確認	<u>(9,040)</u>	<u>6,437</u>	<u>11,162</u>	<u>45</u>	<u>8,604</u>
於2014年12月31日	41,308	6,437	11,162	1,700	60,607
於損益確認	<u>(1,564)</u>	<u>4,409</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,845</u>
於2015年11月30日	<u>39,744</u>	<u>10,846</u>	<u>11,162</u>	<u>1,700</u>	<u>63,452</u>

遞延稅項負債：

	投資物業之公允 價值高於稅基 人民幣千元	在建物業之已資 本化融資成本 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日	<u>2,869</u>	<u>—</u>	<u>642</u>	<u>3,511</u>
於損益確認	<u>14,685</u>	<u>71</u>	<u>490</u>	<u>15,246</u>
於2012年12月31日	17,554	71	1,132	18,757
於損益確認	<u>5,315</u>	<u>462</u>	<u>2,931</u>	<u>8,708</u>
於2013年12月31日	22,869	533	4,063	27,465
於損益確認	<u>4,726</u>	<u>381</u>	<u>6,522</u>	<u>11,629</u>
於2014年12月31日	27,595	914	10,585	39,094
於損益確認	<u>18,827</u>	<u>1,048</u>	<u>2,992</u>	<u>22,867</u>
於2015年11月30日	<u>46,422</u>	<u>1,962</u>	<u>13,577</u>	<u>61,961</u>

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產：				
— 將於12個月內收回	24,346	1,294	192	176
— 將於12個月後收回	<u>22,023</u>	<u>24,035</u>	<u>24,063</u>	<u>15,554</u>
	<u>46,369</u>	<u>25,329</u>	<u>24,255</u>	<u>15,730</u>
遞延稅項負債：				
— 將於12個月後收回	<u>(2,435)</u>	<u>(791)</u>	<u>(2,742)</u>	<u>(14,239)</u>
遞延稅項資產一淨額	<u>43,934</u>	<u>24,538</u>	<u>21,513</u>	<u>1,491</u>

目標

	於12月31日			於2015年
	2012年	2013年	2014年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項負債：				
— 將於12個月後收回	<u>2,435</u>	<u>3,568</u>	<u>4,192</u>	<u>4,706</u>

遞延稅項資產乃就結轉之稅項虧損而被確認，惟以有可能透過未來之應課稅溢利變現有關稅項利益為限。於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日，目標集團並未就可結轉以抵銷未來應課稅溢利之虧損分別為人民幣21,032,000元、人民幣52,264,000元、人民幣81,556,000元及人民幣77,232,000元確認遞延稅項資產。此等稅項虧損將分別於

2017年、2018年、2019年及2020年前(包括2017年、2018年、2019年及2020年)到期。目標集團並無就2014年12月31日及2015年11月30日之暫時差異人民幣7,752,000元確認遞延稅項資產。

22. 來自客戶的墊款

來自客戶的墊款主要指土地使用權銷售之所得款項。

23. 貿易及其他應付款項

目標集團

	於12月31日			於2015年
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
貿易應付款項	904	8,609	1,771	22,790
來自廣西浦房訂金(附註11)	72,000	—	—	—
應付海南投資款項	459	945	848	759
應付其他關連方款項	1,261	2,706	20,890	497
應付補助金(附註(a))	8,952	5,844	3,588	3,588
應付建築成本	21,582	10,106	7,250	2,731
一名第三方代表中電北海支付之 建築成本	—	—	—	29,459
其他應付稅項	5,622	5,003	4,224	4,881
應付服務開支	1,234	1,414	1,349	498
應付薪金	8,196	1,599	3,150	3,204
應付利息	233	—	—	3,035
其他應付款項	4,375	1,203	5,965	2,178
	<u>124,818</u>	<u>37,429</u>	<u>49,035</u>	<u>73,620</u>

(a) 指根據目標集團與若干第三方之銷售數份土地使用權之協議而應付該等第三方之部分政府補助金。

貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
3個月內	—	7,000	200	7,250
超過3個月及6個月內	—	1,555	—	15,514
超過6個月及1年內	279	—	1,567	—
超過1年及2年內	418	—	—	22
超過2年及3年內	207	54	4	4
	<u>904</u>	<u>8,609</u>	<u>1,771</u>	<u>22,790</u>

貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

24. 按性質劃分之開支

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
營業稅及其他徵稅	3,917	112	2,488	932	2,992
已售土地使用權之 成本	4,336	6,067	—	336	433
折舊及攤銷	2,026	2,422	2,770	2,454	2,585
僱員福利開支 (附註26)	14,253	12,659	19,124	17,458	15,745
市場推廣及差旅開支	9,159	9,840	4,754	3,436	3,638
專業及諮詢費用	3,717	5,253	3,652	1,501	1,216
物業管理費	2,669	2,603	3,265	2,520	1,464
租金開支	494	1,354	1,276	677	592
公用事務及辦公用品	3,050	3,133	763	565	371
應收款項之減值撥備	168	—	7,750	7,750	62
所用原材料及消耗品	121	106	22	—	—
其他	2,607	3,833	2,099	2,304	2,740
銷售成本、銷售及市 場推廣成本及行政 開支總額	<u>46,517</u>	<u>47,382</u>	<u>47,963</u>	<u>39,933</u>	<u>31,838</u>

25. 其他收入及收益—淨額

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
投資物業之公允價值 收益(附註7)	58,738	21,259	18,904	17,338	75,306
作為注資而轉移至廣 西未來置業之土地 使用權之公允價值 收益(附註(a))	40,338	—	—	—	—
出售物業、廠房及設 備之虧損	(63)	(126)	(570)	—	(610)
政府補助金	—	—	6,540	5,405	6,704
出售於廣西未來置業 之50%股權收益 (附註18)	—	98,040	—	—	—
長期應收款項之利息 收入	1,904	1,724	—	—	—
信託貸款之利息收入	486	226	10,354	9,217	37,367
短期投資之利息收入	—	—	431	—	1,851
其他	301	160	(1,570)	(1,857)	446
	<u>101,704</u>	<u>121,283</u>	<u>34,089</u>	<u>30,103</u>	<u>121,064</u>

- (a) 其指變現由中電北海注入廣西未來置業作為資本投入之土地使用權的公允價值收益(附註11)。

26. 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
薪酬工資及花紅	11,132	10,013	14,878	12,562	11,069
退休金成本	2,552	2,232	3,383	4,033	3,862
其他	569	414	863	863	814
	<u>14,253</u>	<u>12,659</u>	<u>19,124</u>	<u>17,458</u>	<u>15,745</u>

(a) 董事及最高行政人員酬金

目標之各董事及最高行政人員於截至2012年12月31日止年度之薪酬載列如下：

董事姓名	僱主之退休				總計 人民幣千元
	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	金計劃供款 人民幣千元	其他 人民幣千元	
謝慶華先生(iii)	162	551	22	29	764
蘇端先生(i)	121	397	16	23	557
	<u>283</u>	<u>948</u>	<u>38</u>	<u>52</u>	<u>1,321</u>

目標之各董事及最高行政人員於截至2013年12月31日止年度之薪酬載列如下：

董事姓名	僱主之退休				總計 人民幣千元
	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	金計劃供款 人民幣千元	其他 人民幣千元	
謝慶華先生(iii)	—	991	—	—	991
蘇端先生(i)	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>991</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>991</u>

目標之各董事及最高行政人員於截至2014年12月31日止年度之薪酬載列如下：

董事姓名	僱主之退休				總計 人民幣千元
	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	金計劃供款 人民幣千元	其他 人民幣千元	
謝慶華先生 (iii)	—	—	—	—	—
Zou Xiaodong 先生 (ii)	—	—	—	—	—
Liu Qun 先生 (ii)	—	—	—	—	—
Wu Yuanyuan 女士 (ii)	—	—	—	—	—
姜軍成先生 (ii)	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—

目標之各董事及最高行政人員於截至2014年11月30日止十一個月之薪酬載列如下：

董事姓名 (未經審核)	僱主之退休				總計 人民幣千元
	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	金計劃供款 人民幣千元	其他 人民幣千元	
謝慶華先生 (iii)	—	—	—	—	—
Zou Xiaodong 先生 (ii)	—	—	—	—	—
Liu Qun 先生 (ii)	—	—	—	—	—
Wu Yuanyuan 女 士 (ii)	—	—	—	—	—
姜軍成先生 (ii)	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—

目標之各董事及最高行政人員於截至2015年11月30日止十一個月之薪酬載列如下：

董事姓名	僱主之退休				總計 人民幣千元
	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	金計劃供款 人民幣千元	其他 人民幣千元	
謝慶華先生 (iii)	—	—	—	—	—

- (i) 截至2013年12月31日止年度內，蘇端先生辭任董事之職務。
- (ii) 截至2014年12月31日止年度內，Liu Qun先生、Wu Yuanyuan女士、姜軍成先生及Zou Xiaodong先生辭任董事之職務。
- (iii) 截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年11月30日止十一個月內，謝慶華先生獲委任為目標之董事及最高行政人員。

截至2014年12月31日止年度及截至2015年11月30日止十一個月內，目標之所有董事就彼等向 貴集團提供服務而自中電控股收取酬金。由於董事並不認為分配彼等對中電控股及目標集團之服務份量屬可行，故並無就目標集團作出扣除。

於有關期間內，概無董事自目標集團收取任何酬金作為加盟或離開 貴集團之獎勵或作為離任之補償。

(b) 五名最高薪酬人士

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年以及截至2014年及2015年11月30日止十一個月，目標集團之五名最高薪酬人士當中分別有兩名、一名、零名、零名及零名董事。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年以及截至2014年及2015年11月30日止十一個月，已付及應付予餘下三名、四名、五名、五名及五名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
薪金及實物福利	2,222	2,526	1,743	1,737	829
退休金	65	266	377	328	265
其他	86	120	173	—	—
	<u>2,373</u>	<u>2,912</u>	<u>2,293</u>	<u>2,065</u>	<u>1,094</u>

五名最高薪酬人士之酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年 (未經審核)	2015年
零元至500,000 港元	1	2	3	3	5
500,001港元至 1,000,000港元	—	—	2	2	—
1,000,001港元至 1,500,000港元	2	2	—	—	—
1,500,001港元至 2,000,000港元	—	—	—	—	—

27. 融資成本一淨額

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
融資成本：				(未經審核)	
一借款利息開支	22,389	21,652	20,755	21,505	21,540
減：投資物業之 資本化金額 (附註7)	(5,384)	—	—	—	—
減：在建物業之 資本化金額	(283)	(1,846)	(1,525)	(3,836)	(4,192)
	<u>16,722</u>	<u>19,806</u>	<u>19,230</u>	<u>17,669</u>	<u>17,348</u>
融資收入：					
一存款利息收入	(513)	(203)	(1,123)	(801)	(1,561)
融資成本一淨額	<u>16,209</u>	<u>19,603</u>	<u>18,107</u>	<u>16,868</u>	<u>15,787</u>

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年以及截至2014年及2015年11月30日止十一個月各期間，一般借入及用於合資格資產的資金所適用之資本化年利率分別約為6.63%、5.62%、3.79%、3.75%及2.06%。

28. 稅項

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期所得稅：				(未經審核)	
一中國企業所得稅	1,265	5,184	—	—	—
一中國土地增值稅	3,236	—	—	—	—
	<u>4,501</u>	<u>5,184</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
遞延稅項：					
一中國企業所得稅	18,507	19,396	3,025	3,074	20,022
	<u>23,008</u>	<u>24,580</u>	<u>3,025</u>	<u>3,074</u>	<u>20,022</u>

目標集團對除稅前利潤／(虧損)計提之稅項與假若採用中國之法定稅率而計算之理論稅項之差額如下：

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
除稅前利潤／(虧損)	81,456	77,762	(12,159)	(41,109)	79,822
加：分佔一間合營企業之虧損(附註11)	858	681	746	639	1,829
減：分佔一間聯營企業之(利潤)／虧損(附註12)	(34,321)	(13,434)	(14,928)	18,614	654
	<u>47,993</u>	<u>65,009</u>	<u>(26,341)</u>	<u>(21,856)</u>	<u>82,305</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算之稅項	11,998	16,252	(6,585)	(5,464)	20,576
不可扣稅開支	3,325	520	349	145	527
動用並無確認遞延稅項資產之稅項虧損	—	—	—	—	(1,081)
並無確認遞延稅項資產之稅項虧損	5,258	7,808	7,323	6,455	—
並無確認遞延稅項資產之暫時差額	—	—	1,938	1,938	—
就中國企業所得稅而言可扣中國土地增值稅	(809)	—	—	—	—
	<u>19,772</u>	<u>24,580</u>	<u>3,025</u>	<u>3,074</u>	<u>20,022</u>
中國土地增值稅	<u>3,236</u>	—	—	—	—
稅項	<u><u>23,008</u></u>	<u><u>24,580</u></u>	<u><u>3,025</u></u>	<u><u>3,074</u></u>	<u><u>20,022</u></u>

(a) 中國企業所得稅

中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)乃根據目標集團於中國註冊成立的實體的應課稅收入，按照中國的相關法規計算。

目標及其附屬公司於有關期間內均按稅率25%繳納中國企業所得稅。

(b) 中國土地增值稅

中國土地增值稅率為累進稅率，從30%至60%。計算基數為土地及物業增值額，即銷售土地使用權所得款項扣減土地使用權成本和全部物業開發開支等可抵扣開支。

29. 股息

根據前身母公司中國電子於2012年6月19日通過之決議案，目標之股息合共人民幣6,080,000元已於2013年宣派及支付。

30. 經營所用之現金

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
除稅前利潤／(虧損)	81,456	77,762	(12,159)	(41,109)	79,822
就下列各項調整：					
物業、廠房及設備 折舊(附註6)	2,000	2,410	2,749	2,435	2,566
土地使用權攤銷 (附註8)	26	12	21	19	19
投資物業之公允價值 收益(附註25)	(58,738)	(21,259)	(18,904)	(17,338)	(75,306)
作為注資而轉讓予廣 西未來置業的土地 使用權之公允價值 收益(附註25)	(40,338)	—	—	—	—
出售物業、廠房及 設備之虧損 (附註25)	63	126	570	—	610
政府補助金(附註25)	—	—	(6,540)	(5,405)	(6,704)
出售於廣西未來置業 的50%股權之收益 (附註25)	—	(98,040)	—	—	—
長期應收款項之利息 收入(附註25)	(1,904)	(1,724)	—	—	—
委託貸款之利息收入 (附註25)	(486)	(226)	(10,354)	(9,217)	(37,367)
短期投資之利息收入 (附註25)	—	—	(431)	—	(1,851)
融資收入(附註27)	(513)	(203)	(1,123)	(801)	(1,561)
融資成本(附註27)	16,722	19,806	19,230	17,669	17,348
應收款項減值撥備 (附註24)	168	—	7,750	7,750	62
分佔一間合營企業之 虧損(附註11)	858	681	746	639	1,829
分佔聯營企業之 (利潤)／虧損 (附註12)	(34,321)	(13,434)	(14,928)	18,614	654
營運資金變動：					
持作出售土地使用權 及在建物業 增加	(70,461)	(35,258)	(90,340)	(70,247)	(130,254)
貿易及其他應收款項 (增加)／減少	(7,626)	28,355	(45,597)	(25,483)	(250,788)
來自客戶墊款 (減少)／增加	(4,691)	(1,302)	9,094	8,995	6,565
貿易及其他應付款項 增加／(減少)	5,093	(15,156)	11,606	(70,089)	21,550
經營所用之現金	<u>(112,692)</u>	<u>(57,450)</u>	<u>(148,610)</u>	<u>(183,568)</u>	<u>(372,806)</u>

於現金流量表內，出售物業、廠房及設備之所得款項包括：

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
賬面淨值(附註6)	136	199	570	—	1,170
出售虧損(附註25)	(63)	(126)	(570)	—	(610)
出售所得款項	<u>73</u>	<u>73</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>560</u>
非現金交易					

有關期間之主要非現金交易指中電北海於2012年注入一幅土地之使用權作為廣西未來置業之注資(附註11)。

31. 承擔

(a) 就資本及物業開發開支的承擔

目標集團

	於12月31日		於2015年	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>5,852</u>	<u>35,888</u>	<u>73,658</u>	<u>79,092</u>

(b) 經營租賃承擔—目標集團為出租人

目標集團

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日，目標集團根據不可註銷之投資物業之經營租賃而於未來收取之最低租賃款項總額詳情如下：

	於12月31日			於2015年
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
一年內	2,729	2,737	5,069	537
一年以上及五年內	8,934	8,065	10,694	20,942
五年以上	<u>24,110</u>	<u>22,076</u>	<u>20,462</u>	<u>—</u>
	<u>35,773</u>	<u>32,878</u>	<u>36,225</u>	<u>21,479</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年11月30日，目標集團根據多項協議出租投資物業，協議分別自2012年至2030年間、2013年至2030年間、2014年至2030年間及2015年11月30日至2030年間屆滿。

32. 關連方交易及結餘

除其他附註所披露的該等交易及結餘外，於有關期間內目標集團於日常業務過程中與其關連方士進行了下列各項重大交易：

(a) 名稱及與關連方關係

關連方名稱	與目標的關係
中國電子	最終控股公司
中電控股	母公司
中電財務	受中國電子共同控制
北京中電瑞達電子技術有限公司	受中國電子共同控制
北京中電瑞達物業有限公司(「中電瑞達」)	受中國電子共同控制
中國電子系統工程總公司	受中國電子共同控制
中國軟件與技術服務股份有限公司	受中國電子共同控制
長城電腦軟件與系統有限公司	受中國電子共同控制
北京華大電子設計有限責任公司	受中國電子共同控制
中國電子實業發展有限公司	受中國電子共同控制
北京中電物業服務有限公司	受中國電子共同控制
中國電子信息產業集團有限公司第六研究所	受中國電子共同控制
上海浦東軟件園股份有限公司	受中國電子共同控制
海南生態軟件園投資發展有限公司	目標之聯營公司
廣西中電未來投資置業有限公司	目標之合營企業

(b) 與關連方之交易

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
服務收入：					
中電控股	—	—	550	488	291
北京中電物業 服務有限公司	—	373	—	—	—
借款：					
添置中電財務之 借款	150,000	351,001	155,000	155,000	390,000
償還中電財務之 借款	(30,000)	(235,001)	(446,000)	(376,000)	(645,000)
添置來自中電控 股之委託貸款	—	—	—	—	340,000
海南投資之委託 貸款	—	—	400,000	245,000	30,000
信託貸款之 利息收入：					
海南投資	—	—	8,786	2,950	28,015
存款利息收入：					
中電財務	247	45	830	643	2,194
借款之利息 開支：					
中電財務	3,922	14,995	12,618	11,588	4,574
借款擔保費用：					
中電控股	151	1,680	280	281	—
物業管理服務 費用：					
北京中電瑞達 電子技術 有限公司	—	2,294	2,300	—	—
北京中電物業 服務有限公司	—	238	—	—	—
中電瑞達	—	—	—	2,187	935

(c) 與關連方之結餘

	於12月31日			於2015年
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
存款：				
中電財務(附註17)	<u>17,940</u>	<u>27,381</u>	<u>65,125</u>	<u>3,524</u>
貿易及其他應收款項：				
海南投資	16,000	26,000	416,000	446,000
廣西未來置業	1,050	33,222	—	16,930
中國電子系統工程總公司	897	2,678	2,678	—
中電控股	—	—	—	250,000
中國電子	—	44	44	44
北京中電瑞達電子技術 有限公司	—	5	5	5
長城電腦軟件與系統 有限公司	—	297	—	—
其他	<u>306</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>18,253</u>	<u>62,246</u>	<u>418,727</u>	<u>712,979</u>
貿易及其他應付款項：				
海南投資	459	945	848	759
中國電子	—	52	52	—
中國電子信息產業集團有限公 司第六研究所	—	13	13	32
中電控股	—	—	20,000	—
中國電子系統工程總公司	679	—	—	—
中國軟件與技術服務股份有限 公司	510	510	—	—
上海浦東軟件園股份有限公司	—	825	825	—
中國電子為華實業發展 有限公司	—	1,299	—	—
中電財務	—	7	—	—
其他	<u>72</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>1,720</u>	<u>3,651</u>	<u>21,738</u>	<u>791</u>
來自客戶的墊付所得款項				
北京華大電子設計有限責任 公司	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,564</u>	<u>11,564</u>
於流動負債入賬之借款：				
中電財務(附註20)	140,000	291,000	—	—
中電控股	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>340,000</u>
	<u>140,000</u>	<u>291,000</u>	<u>—</u>	<u>340,000</u>
於非流動負債入賬之 借款：				
中電財務(附註20)	<u>20,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

截至2012年及2013年12月31日止年度各年，由中電財務提供之借款分別按加權平均利率6.21%及5.62%計息。

截至2015年11月30日止十一個月，由中電控股提供之借款按加權平均利率7.00%計息。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年以及截至2015年11月30日止十一個月，存放於中電財務之存款均按加權平均利率0.3%計息。

除存款、信託貸款及借款外，以上與關連方之結餘為無抵押、免息及按要求償還。

(d) 中電控股擔保之借款

	於12月31日			於2015年
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
借款	140,000	271,000	—	—

(e) 與政府相關機構之交易

目標集團為一家最終受中國政府控制之國有企業。目標集團與其他中國政府控制實體之交易均屬關連方交易。該等交易主要包括於若干國有銀行存入現金及取得借款。

(f) 主要管理人員補償

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
薪金及實物福利	3,453	3,212	1,244	914	773
退休金	103	124	137	69	46
其他	138	—	—	—	—
	<u>3,694</u>	<u>3,336</u>	<u>1,381</u>	<u>983</u>	<u>819</u>

III. 期後財務報表

目標或其任何附屬公司並無編製2015年11月30日後及直至本報告日期任何期間的經審核財務報表。於2015年11月30日後任何期間，目標或其任何附屬公司並無宣派或作出任何股息或分派。

此 致

光谷聯合控股有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港
執業會計師
謹啟

2016年2月25日

A. 目標集團截至2014年11月30日止十一個月之未經審核綜合中期財務資料

下文載列中國電子科技開發有限公司及其附屬公司(「目標集團」)截至2014年11月30日止十一個月之若干未經審核綜合中期財務資料(「未經審核綜合中期財務資料」)，其乃摘錄自本通函第II-A-7頁至第II-A-8頁。

未經審核綜合中期財務資料乃根據上市規則項下之相關披露規定而刊載於本通函。根據公司收購及合併守則規則10，其將被視為溢利估計，而本公司之申報會計師及本公司之財務顧問均須就未經審核綜合中期財務資料作出報告。

目標集團之未經審核綜合中期財務資料

	截至2014年11月 30日止十一個月 人民幣千元 (未經審核)
毛利	3,574
經營虧損	(4,988)
除稅前虧損	(41,109)
期內虧損	(44,183)
期內全面虧損總額	<u>(44,183)</u>

B. 獨立核證報告

下文為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。

**羅兵咸永道**

就未經審核綜合中期財務資料的會計政策及計算而發出的獨立申報會計師核證報告

致光谷聯合控股有限公司董事會

吾等已就於編製中國電子科技開發有限公司(「目標」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)截至2014年11月30日止十一個月之若干未經審核綜合中期財務資料(「未經審核綜合中期財務資料」)(載於光谷聯合控股有限公司(「貴公司」)日期為2016年2月25日之通函(「通函」)第II-B-1頁，內容有關 貴公司建議收購目標之全部股權)時採納的主要會計政策和使用的計算作出的報告完成核證委聘工作。吾等明白根據公司收購及合併守則規則10須作出報告。

董事之責任

貴公司董事須全權負責按照 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至2014年12月31日止年度的經審核年度綜合財務報告中所載 貴集團採納的會計政策及所引入於截至2015年6月30日止六個月生效的新訂會計準則(如適用)一致的基準編製未經審核綜合中期財務資料。該項責任包括設計、實施及維護與編製未經審核綜合中期財務資料時選擇和應用適當的會計政策及準確計算相關的內部監控，以使未經審核綜合中期財務資料不存在重大錯誤陳述。

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

吾等的獨立性和品質監控

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的專業會計師操守準則內有關獨立性和其他操守方面的規定，而有關準則乃根據誠信、客觀、專業能力和應有審慎態度、保密和專業行為的基本原則而制定。

吾等應用香港會計師公會頒佈的香港品質監控準則第1號，並相應設有一個全面的品質監控制度，其中包括涉及遵守道德規範、專業標準和適用法律和監管規定的成文政策和程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為按公司收購及合併守則規則10規定，根據合理的核證委聘工作，就會計政策和計算而言，對未經審核綜合中期財務資料是否已按於各重大方面與貴集團截至2014年12月31日止年度的經審核年度綜合財務報表中所載貴集團採納的會計政策及所引入於截至2015年6月30日止六個月生效的新訂會計準則(如適用)一致的基準妥為編製作報告，並根據吾等協定的委聘工作條款，僅向閣下(作為整體)報告吾等的意見，除此之外別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘工作準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外之核證委聘工作」(「香港核證委聘工作準則第3000號(經修訂)」)執行吾等之工作。

吾等之工作主要包括以下程序，例如：(a)通過查詢主要負責財務和會計事務的人員，了解編製未經審核綜合中期財務資料時所採納的主要會計政策，(b)了解與在編製未經審核綜合中期財務資料時選擇和應用適當的會計政策及準確計算相關的內部控制，(c)將未經審核綜合中期財務資料所載的主要會計政策與於貴集團截至2014年12月31日止年度的經審核年度綜合財務報表中所載的會計政策及所引入於截至2015年6月30日止六個月生效的新訂會計準則(如適用)作出比較，(d)僅檢查與未經審核綜合中期財務資料內呈報的財務數字有關的算術計算，以及根據香港核證委聘工作準則第3000號(經修訂)執行吾等認為在相關情況下屬必要的其他程序。吾等之工作未能讓吾等(且吾等亦不會)對與編製未經審核綜合中期財務資料相關的內部監控的設計或運行效益提供任何保證。

吾等之合理核證委聘工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則或香港審閱工作準則執行的審計或審閱。因此，吾等不會就未經審核綜合中期財務資料發表審計或審閱意見。

意見

吾等認為，基於以上所述，就會計政策和計算方法而言，未經審核綜合中期財務資料在各重大方面已按照與 貴集團截至2014年12月31日止年度的經審核年度綜合財務報表所載由 貴集團董事採用的會計政策及所引入於截至2015年6月30日止六個月生效的新訂會計準則（如適用）一致之基準妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2016年2月25日

下文為本公司財務顧問絡繹資本有限公司就未經審核綜合中期財務資料的報告全文，該財務資料已就載入本通函編製。



香港中環
德輔道中141號
中保集團大廈
1901-02室

敬啟者：

未經審核綜合中期財務資料

吾等茲提述光谷聯合控股有限公司（「貴公司」）於2016年2月25日刊發的通函（「通函」），而本函件為通函的其中一部分。除另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等茲提述 貴公司所編製的中國電子科技開發公司（「目標」）及其附屬公司（統稱「目標集團」）就截至2014年11月30日止十一個月的未經審核綜合中期財務資料（「未經審核綜合中期財務資料」）及羅兵咸永道會計師事務所作出的合理核證，並於 貴公司通函第II-B-1頁刊載。吾等留意到未經審核綜合中期財務資料被視為收購守則規則10項下的溢利預測，並須由吾等（貴公司之財務顧問）根據收購守則規則10作出報告。

吾等已與 貴公司的董事討論未經審核綜合中期財務資料的編製基準。吾等亦已考慮目標集團的申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）的報告（載列於通函附錄二B）。羅兵咸永道認為，就會計政策及計算方法而言，未經審核綜合中期財務資料已妥為遵循於所有重大方面與 貴集團採納的會計政策（載列於 貴集團截至2014年12月31日止年度的經審核年度綜合財務報表）及新引入的會計準則（於截至2015年6月30日止六個月生效）（如適用）一致的基準。

基於上文所述者，吾等認為，未經審核綜合中期財務資料(貴公司董事須對此負全責)乃經詳細及謹慎考慮後作出。

此 致

香港中環
德輔道中141號
中保集團大廈
29樓2902室
光谷聯合控股有限公司
董事會 台照

代表
絡繹資本有限公司
董事總經理
楊繼灝
謹啟

2016年2月25日

下文載列中電控股所提供就中電科技於2012年1月1日至2015年11月30日期間內之管理層討論及分析。

業務回顧

中電科技之主要業務為投資控股。於2015年11月30日，中電科技分別持有中電北海之100%股本權益、海南生態軟件園之40%股本權益及中電西安之73.91%股本權益。

中電北海、海南生態軟件園及中電西安之主要業務為於中國發展及管理電子信息產業園。

中電科技集團之電子信息技術產業園業務包括：

1. 海南生態軟件園(「海南生態軟件園」)，該園區由中電科技集團之聯營公司海南生態軟件園投資發展有限公司全資擁有、發展及管理；
2. 中國電子西安產業園(「西安產業園」)，該園區由中電科技集團之附屬公司中國電子西安產業園發展有限公司全資擁有、發展及管理；及
3. 中國電子北海產業園(「北海產業園」)，該園區由中電科技集團之附屬公司中國電子北海產業園發展有限公司(「中電北海」)全資擁有、發展及管理。

海南生態軟件園

海南生態軟件園位於海南，總規劃面積為3,000畝，已取得土地約1,790畝，剩餘約1,210畝土地將向政府申請購買。園區之目標企業為從事軟件研究、軟件外判及資訊科技培訓，以及傳呼中心及網絡媒體之企業。園區整體規劃包括起步區、規模企業區、生活配套區及企業自建區等四大功能區。起步區包括A地塊及B地塊，總面積約350畝，現包括A地塊26棟寫字樓、B地塊29棟寫字樓、孵化大樓及老城經濟發展區政務中心等。規模企業區位於海南生態軟件園中部C地塊，為規模500人以上企業定制，佔地約490畝，將濱水而建，小橋流水，自然天成。生活配套區，包括D地塊、E地塊及G地塊，將包含五星級酒店、美輪第三時間熱帶風情商業街及青年創

業街區等，主要為園區提供高品質休閒、購物、住宿、會議、餐飲及娛樂等服務。企業自建區將面向集團企業客戶自行建設「園中園」。海南生態軟件園提供土地，企業在符合園區總體規劃的前提下根據自身需要自行建設。

- I. 明月居住宅發展項目位於起步區B地塊，總建築面積約為34,000平方米。明月居項目已於2014年12月竣工。明月居公寓樓用於出售，截至2015年11月30日止十一個月及截至2015年11月30日止，當中已銷售面積分別約為1,177平方米及15,177平方米。
- II. E地塊美輪第三時間熱帶風情商業街自2013年上半年開始建設，佔地約90畝，總建築規劃設計為16棟樓，總建築面積為72,000平方米。每棟樓建築面積介乎300至6,000平方米不等，商業街於2014年12月31日已基本完工，2015年初因應市場需求對商業街建設進行微調，增加超市規劃，預計2015年年底竣工並根據招商情況擇時開業。商業街竣工後計劃用於出租，截至2015年11月30日預先行銷及招商情況進展良好。
- III. C地塊規模企業區，分五期開發，於2014年上半年開始建設，一期包括13棟寫字樓，總建築面積為43,000平方米，每棟樓建築面積介乎1,600至10,000平方米不等。截至2015年11月30日一期13棟寫字樓主體已封頂，外牆裝修及門窗工程基本完工並預計2015年年底竣工，竣工後計劃用於出售或出租。

二期分為南北兩區及包括41棟寫字樓，於2015年上半年開始建設，總建築面積為197,000平方米，每棟樓建築面積介乎1,700至17,000平方米不等。截至2015年11月30日，已有35棟寫字樓主體封頂，其他6棟寫字樓已開始建設。二期41棟寫字樓預計2016年下半年竣工，竣工後計劃用於出售或出租。
- IV. G地塊青年創業街區計劃分三期開發，一期包括3棟公寓樓，總建築面積為96,000平方米，於2014年上半年開始建設，截至2015年11月30日主體工程

已封頂，外牆裝修及門窗工程基本完工，預計2015年年底竣工，竣工後計劃用於出售。

- V. 園區招商方面，與深圳市騰訊計算機系統有限公司深度合作，開啟了海南互聯網產業集群大行動計劃，從而把海南生態軟件園打造成為海南互聯網產業聚集區和國際性互聯網經濟示範區。截至2015年11月30日，海南生態軟件園入園企業約為805家。

西安產業園

西安產業園位於西安，佔地470畝，已取得土地202畝，剩餘的土地正在向政府申請購買。園區目標企業為從事雲計算服務、集成電路設計、軟件研發、信息服務、信息安全及電子商務等生產性及消費性信息服務業的企業。產業園整體規劃已基本完成。

一期包括5棟寫字樓，1號至4號寫字樓建築面積介乎2,000至4,000平方米不等，5號寫字樓建築面積為17,000平方米。一期建設已於2015年第三季度完工並正在辦理竣工備案手續。一期的1號至4號樓計劃用於出售，1號及2號樓已預售予華大電子，3號及4號樓正在招商，一期的5號樓計劃用於出租，目前正在招商。

二期包括9棟建築物，1號至7號樓為獨棟寫字樓，建築面積介乎2,000至6,000平方米不等，8號寫字樓建築面積為50,000平方米，9號樓為兩層鋼結構培訓中心，建築面積為7,000平方米。二期的9號樓自2014年上半年開始建設，已於2015年第三季度完工並正在辦理竣工備案手續。二期的1號至8號樓已於2014年下半年動工，期間因應市場需求及優惠政策對二期的建設進行調整，1號至7號樓預計2016年上半年竣工，8號樓預計2017年竣工。二期的1號至7號樓計劃用於出售，目前正在招商。二期的9號樓落成後計劃用於出租並已簽十年期租賃。二期的8號樓計劃用於出租。

北海產業園

北海產業園位於廣西北海，園區目標企業為電腦及電腦存儲器生產商，以及從事軟件研究及服務和生產液晶顯示屏及交直流電源主零部件之企業。

中電北海目前正積極推進與北海市人民政府共同開發建設北部灣智慧生態電子城項目，並初步達成北部灣信息港項目建設意向，作為北部灣智慧生態電子城的重要組成部分，以滿足電子商務、軟件開發及信息服務、智能製造及創意設計等高科技新興產業發展需求。截至2015年11月30日，已完成項目擬選址工作並已開展可研論證。

另外，中電北海亦同時積極與相關政府部門溝通，推動購買佔地約170畝海邊商業用地的的工作。該地塊將發展為北部灣中電廣場項目，提供商業、商住公寓及酒店等配套功能，作為北部灣智慧生態電子城首選商業服務區，截至2015年11月30日，該項目已完成概規設計。

同時，中電北海啟動北海產業園後續工程，完善北海產業園的配套，建築面積約為18,000平方米的孵化基地大樓，建立企業孵化公共服務區，為搭建各類創業孵化平台，向產業園提供項目儲備奠定良好的基礎。由於信息港項目進展比預期時間進度快，故中電北海已將孵化基地大樓項目的投資計劃統一融入信息港一期建設總體規劃。

展望

中央政府採取各項有效措施加大傳統產業的升級力度，大力發展包括新產業、技術、業態的新的經濟增長動力，以優化和提升產業結構和經濟結構，保持中國經濟的中長期健康發展。相信這些措施將會給為帶來新的增長機遇。本集團將致力於提升與優化基礎性的空間與集群業務，重點發展以信息技術為核心的產業園區，利用自身的專業化開發優勢、服務優勢和客戶優勢，積極業展開戰略合作，加快發展全價值鏈規劃設計、建造、商業運營和管理諮詢等一體化業務。

中電科技集團截至2012年12月31日止年度之財務回顧

收入

中電科技集團截至2012年12月31日止年度錄得收入人民幣9.0百萬元。中電科技集團之收入主要來自銷售物業及土地使用權以及中電北海之租金收入。於回顧期間內，所有已開發物業均持作租金收益，並無出售已開發物業。於回顧期間內，中電北海亦曾出售若干地塊的土地使用權予第三方，持續減少出售土地使用權收入反映中電北海專注於在其土地上開發物業，而非於開發前出售土地。於回顧期間內，租金收入維持相對穩定。

銷售土地使用權主要包括銷售若干中電北海持有之土地之土地使用權收入，為數43畝土地使用權已於截至2012年12月31日止年度內出售，並於截至2012年12月31日止年度實現收入人民幣5.9百萬元。

中電科技及中電北海持有若干辦公室單位，該等單位乃按介乎1至20年之年期出租。儘管該等租賃協議有免租期，惟租金收入乃按直線基準於租賃年期內確認。截至2012年12月31日止年度之租金收入相對穩定，為人民幣3.1百萬元。

銷售成本

中電科技集團截至2012年12月31日止年度產生銷售成本人民幣5.1百萬元。銷售成本主要包括(i)土地使用權成本；(ii)物業之建築成本；及(iii)營業稅及相關附加費。銷售成本波動乃主要由於已售物業成本及已售土地使用權成本所致。

毛(損)／利

中電科技集團截至2012年12月31日止年度錄得毛利人民幣4.0百萬元，較2011年減少36.4%。截至2012年12月31日止年度較截至2011年12月31日止年度之毛利減少乃主要由於2012年銷售土地使用權產生之收入減少所致。

其他收益／(虧損)，淨額

中電科技集團截至2012年12月31日止年度產生其他收益人民幣101.7百萬元。其他收益，淨額主要包括(i)投資性房地產之公允價值收益人民幣58.7百萬元及(ii)作為注資而轉讓至廣西未來置業之土地使用權的人民幣40.3百萬元的一次性收益。

銷售及市場推廣成本

中電科技集團於截至2012年12月31日止年度產生銷售及市場推廣成本人民幣6.5百萬元。銷售及市場推廣成本主要包括業務招待開支、市場推廣及差旅費用。

行政開支

中電科技集團於截至2012年12月31日止年度產生之行政開支為人民幣34.9百萬元。行政開支主要包括僱員福利開支、公用事務及辦公用品開支、折舊開支及物業管理費用。

應佔聯營公司(虧損)/溢利

於截至2012年12月31日止年度，中電科技集團應佔聯營公司溢利為人民幣34.3百萬元。於截至2012年12月31日止年度，中電科技集團應佔海南生態軟件園之業績為溢利人民幣34.3百萬元。

海南生態軟件園

於回顧期間內，海南生態軟件園之收入主要來自銷售物業，包括公寓及辦公室單位。於截至2012年12月31日止年度，海南生態軟件園錄得收入人民幣182.7百萬元。

年度溢利

於截至2012年12月31日止年度，中電科技集團錄得溢利人民幣58.4百萬元。

資產總額

於2012年12月31日，中電科技集團之資產總額為人民幣698.4百萬元。

非流動資產

於2012年12月31日，中電科技集團之非流動資產為人民幣419.0百萬元。中電科技集團之非流動資產主要包括(i)由持作租賃用途之辦公室單位及樓宇組成之投資性房地產；(ii)於聯營公司投資；及(iii)遞延稅項資產。

中電科技集團之非流動資產增長乃由於(i)投資性房地產之公允價值增加；及(ii)中電科技集團於其聯營公司海南生態軟件園之權益之賬面值(因其於2011年開始銷售物業)增加所致。

流動資產

於2012年12月31日，中電科技集團之流動資產為人民幣279.3百萬元。中電科技集團之流動資產主要包括(i)貿易及其他應收款項；(ii)現金及現金等價物；及(iii)持作出售資產。

中電科技集團之流動資產由2011年12月31日之人民幣193.5百萬元增加44.3%至2012年12月31日之人民幣279.3百萬元。增加乃主要是由於(i)向廣西未來置業之其他股東作出人民幣23.0百萬元之貸款；(ii)持作出售資產增加人民幣45.7百萬元(即中電科技於2012年決議出售之廣西未來置業50%股本權益之價值)；(iii)應收中電科技集團之一間聯營公司海南生態軟體園之股息款人民幣16.0百萬元所致。

負債

中電科技集團於2012年12月31日之負債總額為人民幣526.4百萬元，其主要包括短期及長期銀行貸款以及自中電財務之貸款和應付賬款和應付所得稅。借貸金額之增加反映中電科技集團之發展需要。

中電科技集團於2012年12月31日之資產淨值為人民幣172.0百萬元。

資本負債比率

中電科技集團以資本負債比率為監控資金的基準。此比率乃以負債淨額除以資本總額計算。負債淨額乃以借款總額及無抵押公司債券減去現金及現金等價物計算。資本總額乃以於綜合資產負債表所示的權益加上負債淨額計算。於2012年12月31日，資本負債比率為58%。

流動資金、財務狀況、資產抵押及資本架構

於2012年12月31日，中電科技集團的流動比率為0.67。於回顧期內，中電科技集團主要以貸款為其發展提供資金。於2012年12月31日，該等貸款的加權平均實際利率為6.63%，而66%的借款須於一年內償還。

中電科技集團的利率風險影響其業績及經營現金流量，並主要來自銀行及其他借款。銀行及其他借款乃按固定利率計息。中電科技並無利率對沖政策。然而，管理層密切監控利率風險及將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於2012年12月31日，中電科技集團有本金約為人民幣315.9百萬元的銀行及其他貸款融資，其乃以賬面值約人民幣200.5百萬元的在建大樓及工程、投資性房地產、土地使用權及持作出售的土地使用權作抵押。

僱傭及薪酬政策

於2012年12月31日，中電科技集團僱用96名僱員。彼等之薪酬乃以工作表現及經驗為基準及參考行業慣例定期進行檢討。中電科技集團於截至2012年12月31日止年度之僱員福利開支總額為人民幣14.3百萬元。

所持重大投資及重大投資或資本資產之未來計劃

中電科技集團所持有之重大投資乃位於中國之投資性房地產，並以介乎1至20年之年期出租。2012年12月31日之評估價值為人民幣286.8百萬元(2011年：人民幣253.3百萬元)。

於回顧期內，中電科技集團並無計劃進行任何重大投資。

重大收購／出售

於截至2012年12月31日止年度內，本集團並無收購或出售任何附屬公司或聯營公司而其乃屬重大。

資本承擔及或有負債

於2012年12月31日，中電科技集團就收購固定資產及無形資產並無任何重大資本承擔或或有負債。

外匯風險

中電科技集團之業務乃主要位於中國，而中電科技集團之主要資產及負債乃以人民幣計值。因此，中電科技集團認為，其並無承受任何重大匯率波動風險，故此，毋須採取對沖政策。

中電科技集團截至2013年12月31日止年度之財務回顧

收入

中電科技集團截至2013年12月31日止年度錄得收入人民幣10.7百萬元，較2012年上升人民幣9.0百萬元或18.9%。中電科技集團之收入主要來自銷售物業及土地使用權以及中電北海之租金收入。於回顧期間內，所有已開發物業均持作租金收益，並無出售已開發物業。於回顧期間內，中電北海亦曾出售若干地塊的土地使用權予第三方，持續減少出售土地使用權收入反映中電北海專注於在其土地上開發物業，而非於開發前出售土地。於回顧期間內，租金收入維持相對穩定。

銷售土地使用權主要包括銷售若干中電北海持有之土地之土地使用權收入，並於截至2013年12月31日止年度實現收入人民幣7.6百萬元。

中電科技及中電北海持有若干辦公室單位，該等單位乃按介乎1至20年之年期出租。儘管該等租賃協議有免租期，惟租金收入乃按直線基準於租賃年期內確認。截至2013年12月31日止年度之租金收入相對穩定，為人民幣3.1百萬元。

銷售成本

中電科技集團截至2013年12月31日止年度產生銷售成本人民幣6.0百萬元。銷售成本主要包括(i)土地使用權成本；(ii)物業之建築成本；及(iii)營業稅及相關附加費。銷售成本波動乃主要由於已售物業成本及已售土地使用權成本所致。

毛(損)／利

中電科技集團截至2013年12月31日止年度錄得毛利人民幣4.7百萬元，較2012年增長18.4%。截至2013年12月31日止年度較截至2012年12月31日止年度之毛利增加乃主要由於2013年銷售土地使用權產生之收入增加所致。

其他收益／(虧損)，淨額

中電科技集團截至2013年12月31日止年度產生其他收益人民幣121.3百萬元。其他收益，淨額主要包括(i)投資性房地產之公允價值收益人民幣21.3百萬元及(ii)轉讓中電科技集團之一間共同控制實體廣西未來置業50%股權至另一股東所獲得的約人民幣98.0百萬元的一次性收益。

銷售及市場推廣成本

中電科技集團於截至2013年12月31日止年度產生銷售及市場推廣成本人民幣4.2百萬元。銷售及市場推廣成本主要包括業務招待開支、市場推廣及差旅費用。於2013年產生銷售及市場推廣成本較2012年有一定下降，主要由於中電科技集團控制相關開支所致。

行政開支

中電科技集團於截至2013年12月31日止年度產生之行政開支為人民幣37.2百萬元。行政開支主要包括僱員福利開支、公用事務及辦公用品開支、折舊開支及物業管理費用。行政開支於2013年有所增加乃主要由於中電科技集團之產業園業務增長使得僱員福利開支、專業及諮詢費用及物業管理費用增加所致。

應佔聯營公司(虧損)／溢利

於截至2013年12月31日止年度，中電科技集團應佔聯營公司溢利為人民幣13.4百萬元。於截至2013年12月31日止年度，中電科技集團應佔海南生態軟件園之業績為溢利人民幣13.4百萬元。

海南生態軟件園

於回顧期間內，海南生態軟件園之收入主要來自銷售物業，包括公寓及辦公室單位。於截至2013年12月31日止年度，海南生態軟件園實錄得收入人民幣56.5百萬元。

中電西安

中國電子西安產業園目前仍處於發展階段。截至2013年12月31日止年度產生收入人民幣0.3百萬元。

年度溢利

於截至2013年12月31日止年度，中電科技集團錄得溢利人民幣53.2百萬元。

資產總額

於2013年12月31日，中電科技集團之資產總額為人民幣694.4百萬元。

非流動資產

於2013年12月31日，中電科技集團之非流動資產為人民幣408.1百萬元。中電科技集團之非流動資產主要包括(i)由持作租賃用途之辦公室單位及樓宇組成之投資性房地產；(ii)於聯營公司投資；及(iii)遞延稅項資產。

流動資產

於2013年12月31日，中電科技集團之流動資產為人民幣286.3百萬元。中電科技集團之流動資產主要包括(i)貿易及其他應收款項；及(ii)現金及現金等價物。

中電科技集團之流動資產由2012年12月31日之人民幣279.3百萬元增加2.5%至2013年12月31日之人民幣286.3百萬元。

於回顧期間內，中電西安之資產主要包括(i)現金及現金等價物；(ii)發展中物業；及(iii)其他應收款項及預付款項。發展中物業主要包括建築成本及土地使用權成本。

負債

中電科技集團於2013年12月31日之負債總額為人民幣523.8百萬元，其主要包括短期及長期銀行貸款以及自中電財務之貸款和應付賬款和應付所得稅。貸款金額之增加反映中電科技集團之發展需要。

中電科技集團於2013年12月31日之資產淨值為人民幣170.6百萬元。

資本負債比率

中電科技集團以資本負債比率為監控資金的基準。此比率乃以負債淨額除以資本總額計算。負債淨額乃以借款總額及無抵押公司債券減去現金及現金等價物計算。資本總額乃以於綜合資產負債表所示的權益加上負債淨額計算。於2013年12月31日，資本負債比率為68%。

流動資金、財務狀況、資產抵押及資本架構

於2013年12月31日，中電科技集團之流動比率為0.6。流動資金雖較以前年度有所改善，但仍處於較低水平，尚需進一步改善。

於回顧期內，中電科技集團以貸款為其發展提供資金。於2013年度，有關貸款之加權平均實際利率為5.62%，融資成本較2012年大幅下跌6.63%。在總貸款中，有87.0%須於一年內償還。

中電科技集團的利率風險影響其業績及經營現金流量，並主要來自銀行及其他借貸。銀行及其他貸款乃按固定利率計息。中電科技並無利率對沖政策。然而，管理層密切監控利率風險及將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於2013年12月31日，中電科技集團有本金約為人民幣399.7百萬元的銀行及其他貸款融資，其乃以賬面值約人民幣157.1百萬元的在建大樓及工程、投資性房地產、土地使用權及在建物業作抵押。

僱傭及薪酬政策

於2013年12月31日，中電科技集團僱用114名僱員。彼等之薪酬乃以工作表現及經驗為基準及參考行業慣例定期進行檢討。中電科技集團於截至2013年12月31日止年度之僱員福利開支總額為人民幣12.7百萬元。

所持重大投資及重大投資或資本資產之未來計劃

中電科技集團所持有之重大投資乃位於中國之投資性房地產，並以介乎1至20年之年期出租。2013年12月31日之評估價值為人民幣308.2百萬元（2012年：人民幣286.8百萬元）。

重大收購／出售

於2013年，中電科技與中電西安（中電科技集團當時的聯營公司）另外兩名股東中國軟件與技術服務股份有限公司及中國電子信息產業集團有限公司第六研究所（兩者均受中電科技共同控制）訂立協議，以現金代價人民幣54百萬元收購彼等當時於中電西安全部合共38.96%的全部股本權益。中電科技已於2013年8月完成收購中電西安的38.96%股本權益，故中電科技於該交易後持有中電西安的73.91%股本權益。自此，中電西安已成為中電科技的附屬公司。

資本承擔及或有負債

於2013年12月31日，中電科技集團就收購固定資產及無形資產並無任何重大資本承擔或或有負債。

外匯風險

中電科技集團之業務乃主要位於中國，而中電科技集團之主要資產及負債乃以人民幣計值。因此，中電科技集團認為，其並無承受任何重大匯率波動風險，故此，毋須採取對沖政策。

中電科技集團截至2014年12月31日止年度之財務回顧

收入

中電科技集團截至2014年12月31日止年度錄得收入人民幣5.6百萬元。中電科技集團之收入主要來自銷售物業及土地使用權以及中電北海之租金收入。於回顧期間內，所有已開發物業均持作租金收益，並無出售已開發物業。於回顧期間內，中電北海亦曾出售若干地塊的土地使用權予第三方，持續減少出售土地使用權收入反映中電北海專注於在其土地上開發物業，而非於開發前出售土地。於回顧期間內，租金收入維持相對穩定。

中電科技及中電北海持有若干辦公室單位，該等單位乃按介乎1至20年之年期出租。儘管該等租賃協議有免租期，惟租金收入乃按直線基準於租賃年期內確認。

銷售成本

中電科技集團截至2014年12月31日止年度產生銷售成本人民幣1.8百萬元。銷售成本主要包括(i)土地使用權成本；(ii)物業之建築成本；及(iii)營業稅及相關附加費。銷售成本波動乃主要由於已售物業成本及已售土地使用權成本所致。

毛(損)／利

中電科技集團截至2014年12月31日止年度錄得毛利人民幣3.8百萬元。

其他收益／(虧損)，淨額

中電科技集團截至2014年12月31日止年度產生其他收益人民幣34.1百萬元。其他收益，淨額主要包括投資性房地產之公允價值收益人民幣18.9百萬元。

銷售及市場推廣成本

中電科技集團於截至2014年12月31日止年度產生之銷售及市場推廣成本人民幣6.3百萬元。銷售及市場推廣成本主要包括業務招待開支、市場推廣及差旅費用。

行政開支

中電科技集團於截至2014年12月31日止年度產生之行政開支為人民幣39.9百萬元。行政開支主要包括僱員福利開支、公用事務及辦公用品開支、折舊開支及物業管理費用。

應佔聯營公司(虧損)/溢利

於截至2014年12月31日止年度，中電科技集團應佔聯營公司溢利為人民幣14.9百萬元。

年度虧損

於截至2014年12月31日止年度，中電科技集團錄得虧損人民幣15.2百萬元。

資產總額

於2014年12月31日，中電科技集團之資產總額為人民幣1,337.8百萬元。

非流動資產

於2014年12月31日，中電科技集團之非流動資產為人民幣825.9百萬元。中電科技集團之非流動資產主要包括(i)由持作租賃用途之辦公室單位及樓宇組成之投資性房地產；(ii)於聯營公司投資；及(iii)遞延稅項資產。

中電科技集團之非流動資產增長乃由於(i)投資性房地產之公允價值增加；及(ii)中電科技集團於其聯營公司海南生態軟件園之權益之賬面值(因其於2011年開始銷售物業)增加所致。

流動資產

於2014年12月31日，中電科技集團之流動資產為人民幣511.9百萬元。中電科技集團之流動資產主要包括(i)貿易及其他應收款項；(ii)現金及現金等價物；及(iii)持作出售資產。

中電科技集團之流動資產由2013年12月31日之人民幣286.3百萬元增加至2014年12月31日之人民幣511.9百萬元，主要是本公司於期內取得貸款導致現金及等價物增加人民幣91.1百萬元。

於回顧期間內，中電西安之資產主要包括(i)現金及現金等價物；(ii)發展中物業；及(iii)其他應收款項及預付款項。發展中物業主要包括建築成本及土地使用權成本。

負債

中電科技集團於2014年12月31日之負債總額為人民幣1,182.4百萬元，其主要包括短期及長期銀行貸款以及自中電財務之貸款和應付賬款和應付所得稅。貸款金額之增加反映中電科技集團之發展需要。

中電科技集團於2014年12月31日之資產淨值為人民幣155.4百萬元。

資本負債比率

中電科技集團以資本負債比率為監控資金的基準。此比率乃以負債淨額除以資本總額計算。負債淨額乃以借款總額及無抵押公司債券減去現金及現金等價物計算。資本總額乃以於綜合資產負債表所示的權益加上負債淨額計算。於2014年12月31日，資本負債比率為86%。

流動資金、財務狀況、資產抵押及資本架構

於2014年12月31日，中電科技集團的流動比率為2.8。於回顧期內，中電科技集團主要以貸款為其發展提供資金。於2014年12月31日，該等貸款的加權平均實際利率為3.79%，而5%的借款須於一年內償還。

中電科技集團的利率風險影響其業績及經營現金流量，並主要來自銀行及其他借貸。銀行及其他借貸乃按固定利率計息。中電科技並無利率對沖政策。然而，管理層密切監控利率風險及將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於2014年12月31日，中電科技集團有本金約為人民幣1,051百萬元的銀行融資，其乃以賬面值約人民幣1,192.9百萬元之投資性房地產、土地使用權、在建物業及短期存款作抵押。

僱傭及薪酬政策

於2014年12月31日，中電科技集團僱用100名僱員。彼等之薪酬乃以工作表現及經驗為基準及參考行業慣例定期進行檢討。中電科技集團於截至2014年12月31日止年度之僱員福利開支總額為人民幣19.1百萬元。

所持重大投資及重大投資或資本資產之未來計劃

中電科技集團所持有之重大投資乃位於中國之投資性房地產，並以介乎1至20年之年期出租。2014年12月31日之評估價值為人民幣323.0百萬元（2013年：人民幣308.2百萬元）。

於回顧期內，中電科技集團並無計劃進行任何重大投資。

重大收購／出售

於截至2014年12月31日止年度內，本集團並無收購或出售任何附屬公司或聯營公司而其乃屬重大。

資本承擔及或有負債

於2014年12月31日，中電科技集團就收購固定資產及無形資產並無任何重大資本承擔或或有負債。

外匯風險

中電科技集團之業務主要位於中國，而中電科技集團之主要資產及負債乃以人民幣計值。因此，中電科技集團認為，其並無承受任何重大匯率波動風險，故此，毋須採取對沖政策。

中電科技集團截至2015年11月30日止十一個月之財務回顧

收入

中電科技集團截至2015年11月30日止十一個月錄得收入人民幣8.9百萬元。中電科技集團之收入主要來自中電北海之收入。於回顧期間內，所有已開發物業均持作租金收益，並無出售已開發物業。於回顧期間內，租金收入維持相對穩定。

中電科技及中電北海持有若干辦公室單位，該等單位乃按介乎1至20年之年期出租。儘管該等租賃協議有免租期，惟租金收入乃按直線基準於租賃年期內確認。

銷售成本

中電科技集團截至2015年11月30日止十一個月產生銷售成本人民幣3.1百萬元。銷售成本主要包括營業稅及相關附加費。

毛(損)／利

中電科技集團截至2015年11月30日止十一個月錄得毛利人民幣5.8百萬元。

其他收益／(虧損)，淨額

中電科技集團截至2015年11月30日止十一個月錄得其他收益人民幣121.1百萬元，主要是投資性房地產公允價值變動收益人民幣75.3百萬元及委託貸款人民幣37.4百萬元。

銷售及市場推廣成本

中電科技集團於截至2015年11月30日止十一個月產生銷售及市場推廣成本人民幣3.0百萬元。銷售及市場推廣成本主要包括業務招待開支、市場推廣及差旅費用。

行政開支

中電科技集團於截至2015年11月30日止十一個月產生之行政開支為人民幣25.7百萬元。行政開支主要包括僱員福利開支、公用事務及辦公用品開支、折舊開支及物業管理費用。

應佔聯營公司(虧損)／溢利

於截至2015年11月30日止十一個月，中電科技集團應佔聯營公司虧損為人民幣0.7百萬元。

年度溢利

於截至2015年11月30日止十一個月，中電科技集團錄得溢利人民幣59.8百萬元。

資產總額

於2015年11月30日，中電科技集團之資產總額為人民幣1,728.9百萬元。

非流動資產

於2015年11月30日，中電科技集團之非流動資產為人民幣559.0百萬元。中電科技集團之非流動資產主要包括(i)由持作租賃用途之辦公室單位及樓宇組成之投資性房地產；(ii)於聯營公司投資；及(iii)遞延稅項資產。

中電科技集團之非流動資產下跌乃由於將對海南投資的委託貸款人民幣245百萬元重新分類至流動資產所致。

流動資產

於2015年11月30日，中電科技集團之流動資產為人民幣1,169.9百萬元。中電科技集團之流動資產主要包括(i)貿易及其他應收款項；(ii)現金及現金等價物；及(iii)持作出售資產。

於回顧期間內，中電西安之資產主要包括(i)現金及現金等價物；(ii)發展中物業；及(iii)其他應收款項及預付款項。發展中物業主要包括建築成本及土地使用權成本。

負債

中電科技集團於2015年11月30日之負債總額為人民幣1,513.7百萬元，其主要包括短期及長期銀行貸款以及自中電財務之貸款和應付賬款和應付所得稅。貸款金額之增加反映中電科技集團之發展需要。

中電科技集團於2015年11月30日之資產淨值為人民幣215.2百萬元。

資本負債比率

中電科技集團以資本負債比率為監控資金的基準。此比率乃以負債淨額除以資本總額計算。負債淨額乃以借款總額及無抵押公司債券減去現金及現金等價物計算。資本總額乃以於綜合資產負債表所示的權益加上負債淨額計算。於2015年11月30日，資本負債比率為86%。

流動資金、財務狀況、資產抵押及資本架構

於2015年11月30日，中電科技集團的流動比率為2.0。於回顧期內，中電科技集團主要以貸款為其發展提供資金。於2015年11月30日，該等貸款的加權平均實際利率為2.06%，而25%的借款須於一年內償還。

中電科技集團的利率風險影響其業績及經營現金流量，並主要來自銀行及其他借貸。銀行及其他借貸乃按固定利率計息。中電科技並無利率對沖政策。然而，管理層密切監控利率風險及將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於2015年11月30日，中電科技集團有本金約為人民幣1,340.0百萬元的銀行融資，其乃以賬面值約人民幣1,031.0百萬元的銀行存款作抵押。

僱傭及薪酬政策

於2015年11月30日，中電科技集團僱用83名僱員。彼等之薪酬乃以工作表現及經驗為基準及參考行業慣例定期進行檢討。中電科技集團於截至2015年11月30日止十一個月之僱員福利開支總額為人民幣15.7百萬元。

所持重大投資及重大投資或資本資產之未來計劃

中電科技集團所持有之重大投資乃位於中國之投資性房地產，並以介乎1至20年之年期出租。2015年11月30日之評估價值為人民幣471.1百萬元(2014年：人民幣323.0百萬元)。

於回顧期內，中電科技集團並無計劃進行任何重大投資。

重大收購／出售

於截至2015年11月30日止十一個月內，本集團並無收購或出售任何附屬公司或聯營公司而其乃屬重大。

資本承擔及或有負債

於2015年11月30日，中電科技集團就收購固定資產及無形資產並無任何重大資本承擔或或有負債。

外匯風險

中電科技集團之業務主要位於中國，而中電科技集團之主要資產及負債乃以人民幣計值。因此，中電科技集團認為，其並無承受任何重大匯率波動風險，故此，毋須採取對沖政策。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料**(i) 經擴大集團之未經審核備考財務資料之編製基準**

以下為經擴大集團(即光谷聯合控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)聯同中國電子科技開發有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」))於2015年6月30日之未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」), 猶如建議收購目標公司之100%股權(「建議收購事項」)已於2015年6月30日完成。建議收購事項之詳情載於本通函內「董事會函件」一節。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段編製, 以說明根據本公司與三A銀信投資有限公司(本公司間接全資附屬公司, 作為買方)與中國電子集團控股有限公司(作為賣方)之間的股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)之條款進行建議收購事項之影響。

未經審核備考財務資料乃按以下各項得出:

- (a) 本集團於2015年6月30日之綜合中期財務資料, 其乃摘錄自本公司於2015年12月15日刊發的公告;
- (b) 目標集團於2015年11月30日之綜合財務狀況表, 其乃摘錄自本通函附錄II-A; 及
- (c) 計及未經審核備考財務資料的附註所述的未經審核備考調整後, 證明建議收購事項可能如何影響經擴大集團的歷史財務資料, 猶如建議收購事項已於2015年6月30日完成。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃按多項假設、估計、不確定因素及現時可得的資料編製, 且僅提供作說明用途。因此, 由於該等假設、估計及不確定因素, 其未必能真實反映倘建議收購事項已於本文所註明日期完成後, 經

擴大集團將能達到的實際財務狀況。此外，隨附的經擴大集團未經審核備考財務資料並非旨在預測經擴大集團於未來的財政狀況。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與刊發於2015年12月15日之公告內所載之本集團截至2015年6月30日止六個月的歷史財務資料、載於通函附錄二-A之目標集團財務資料及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

(ii) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團	目標集團	備考調整			經擴大集團
	於2015年 6月30日	於2015年 11月30日	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	(附註1)	(附註2)	(附註3)	人民幣千元
非流動資產						
物業、廠房及設備	282,648	13,961	—	29,146	—	325,755
投資物業	689,950	471,143	—	—	—	1,161,093
無形資產	4,220	—	—	—	—	4,220
土地使用權	—	23	—	2,219	—	2,242
於聯營公司之權益	3,760	43,135	—	471,299	—	518,194
於合營公司之權益	37,260	15,004	—	142,005	—	194,269
其他投資	11,000	—	—	—	—	11,000
於附屬公司之投資	—	—	699,855	—	(699,855)	—
遞延稅項資產	62,935	15,730	—	—	—	78,665
	<u>1,091,773</u>	<u>558,996</u>				<u>2,295,438</u>
流動資產						
持作出售之土地使 用權及在建物業	3,101,657	219,982	—	55,384	—	3,377,023
持作出售之 已竣工物業	1,988,653	—	—	—	—	1,988,653
存貨及在建工程 合約	280,242	—	—	—	—	280,242
貿易及其他應收 款項	1,132,544	875,035	—	—	—	2,007,579
即期稅項資產	14,282	—	—	—	—	14,282
限制性存款	284,873	—	—	—	—	284,873
現金及現金等值物	658,391	57,413	—	—	—	715,804
可供出售金融資產	—	17,500	—	—	—	17,500
	<u>7,460,642</u>	<u>1,169,930</u>				<u>8,685,956</u>
資產總值	<u>8,552,415</u>	<u>1,728,926</u>				<u>10,981,394</u>

	本集團	目標集團	備考調整			經擴大集團
	於2015年 6月30日	於2015年 11月30日	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元
流動負債						
貿易及其他應付款項	2,144,264	103,185	—	—	—	2,247,449
貸款及借款	1,427,246	340,000	—	—	—	1,767,246
應付公司債券	280,696	—	—	—	—	280,696
即期稅項負債	68,439	56,274	—	—	—	124,713
遞延收入的即期部分	4,167	—	—	—	—	4,167
	<u>3,924,812</u>	<u>499,459</u>	—	—	—	<u>4,424,271</u>
流動資產淨額	<u>3,535,830</u>	<u>670,471</u>				<u>4,261,685</u>
資產總額減流動負債	<u>4,627,603</u>	<u>1,229,467</u>				<u>6,557,123</u>
非流動負債						
貸款及借款	1,067,650	1,000,000	—	—	—	2,067,650
應付公司債券	806,697	—	—	—	—	806,697
遞延稅項負債	109,714	14,239	—	180,375	—	304,328
遞延收入的非即期部分	37,503	—	—	—	—	37,503
非流動負債總額	<u>2,021,564</u>	<u>1,014,239</u>				<u>3,216,178</u>
資產淨額	<u>2,606,039</u>	<u>215,228</u>				<u>3,340,945</u>

(iii) 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 備考調整指，藉按每股0.8港元（經參考股份之流通性及近期交投表現，以及本公司之財務表現及業務前景）發行1,058,530,083股代價股份，以收購目標集團100%股權的代價人民幣699,854,600元（相等於846,824,066港元）。然而，上述所達致作為建議收購事項的代價而發行之代價股份之公允價值人民幣699,854,600元與用作編製上文所載的未經審核備考財務資料可能與其基於完成日期之股價得出之實際公允價值大相徑庭。

於本公司就建議收購事項發行1,058,530,083股代價股份後，本公司之股本及儲備將分別增加約人民幣87,481,825元及人民幣612,372,775元。由

於代價股份於估值日期與實際完成日期之公允價值的差異，本公司的股本及儲備於實際完成日期增加之金額可能與本文所列之金額大相徑庭。

就本未經審核備考財務資料而言，代價乃按概約匯率人民幣1元兌1.21港元換算為人民幣，而有關換算並不構成表示任何金額已經、理應或可以按上述匯率匯兌或轉換。

- (2) 備考調整反映目標集團之可辨識資產及負債之公允價值調整。於完成建議收購目標集團之100%股權後，目標集團之可辨識資產及負債將按照國際財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」之收購會計法之公允價值於經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表中入賬。

就編製本未經審核備考財務資料而言，本公司董事已按照戴德梁行有限公司所編製日期為2016年2月25日之獨立業務估值報告估計目標集團之可辨識資產及負債之公允價值。

董事估計可辨識資產及負債於2015年11月30日之公允價值調整如下：

- 可辨識資產之公允價值調整：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	29,146
於聯營公司之權益	471,299
於合營公司之權益	142,005
持作出售之土地使權及在建物業	55,384
土地使用權	<u>2,219</u>
目標集團可辨識資產之公允價值調整總額	<u><u>700,053</u></u>

於聯營公司及合營公司之權益之公允價值調整總額人民幣613,304,000元已計及發展作未來銷售之相關物業之土地增值稅達人民幣44,422,000元之影響。

- 可辨識負債之公允價值調整：

人民幣千元

遞延稅項負債 180,375

目標集團可辨識負債之公允價值調整總額 180,375

因物業、廠房及設備、在建物業、土地使用權及於合營公司及聯營公司之權益之公允價值盈餘而產生相關遞延稅項負債為人民幣180,375,000元。

目標集團可辨識資產淨額之公允價值計算如下：

人民幣千元

目標集團於建議收購事項前之資產淨值 215,228

目標集團可辨識資產之公允價值調整 700,053

按適用於相關實體之企業所得稅率估計之遞延稅項
負債影響 (180,375)

目標集團可辨識資產淨額之總公允價值 734,906

目標集團於截止日期之可辨識資產及負債之公允價值仍然處於重新評估階段，故可能會與經擴大集團之未經審核備考資產負債表所用的相關數值大相徑庭。當得到目標集團可辨識資產淨額公允價值之資料，就於截止日期獲得之可辨識資產及負債所確認之議價購買收益可能有別於上文所呈列之金額。

- (3) 備考調整指就綜合對銷建議收購事項成本的綜合分錄。

經擴大集團之議價購買收益指建議收購事項之成本超出目標集團之可辨識資產淨額之估計公允價值之數額。就本未經審核備考財務資料而言，本公司董事已假設：(i)根據股權轉讓協議，建議收購事項的代價為人民幣699,855,000元(如上文附註1所述)；(ii)非控股權益指於中國電子西安產業園發展有限公司(目標公司之非全資附屬公司)之26.09%非控股權益，乃按中國電子西安產業園發展有限公司於2015年11月30日

之可辨識資產淨額之公允價值(按照戴德梁行有限公司所編製日期為2016年2月25日之估值報告估計)乘以26.09%計算;及(iii)目標集團於2015年11月30日之可辨識資產淨額之估計公允價值(如上文附註2所述)。建議收購事項所產生之收益計算如下:

	人民幣千元
建議收購事項之代價	699,855
非控股權益	34,950
減: 已收購可辨識資產淨額之公允價值	<u>(734,906)</u>
因建議收購事項產生的議價購買收益	<u><u>(101)</u></u>

董事確認編製未經審核備考財務資料所用之基準與本集團之會計政策一致,而會計政策及主要假設將與本公司於完成建議收購事項後的第一組財務報表所採納者一致。

由於目標集團可辨識資產淨額於建議收購事項完成日期之公允價值可能與此經擴大集團之未經審核備考財務資料所採用之相關數值大相徑庭,於建議收購事項完成日期確認的議價購買收益可能有別於上文所呈列之金額。

- (4) 由於董事釐定收購相關成本(包括給予法律顧問、財務顧問、申報會計師、估值師、印刷商之費用及其他開支)並不重大,未經審核備考財務資料並無就該等成本作出調整。收購相關成本總額估計為約人民幣5百萬元。
- (5) 未經審核備考財務資料並無作出調整以反映本集團於2015年6月30日後及目標集團於2015年11月30日後的任何貿易業績或其他交易。

B. 有關經擴大集團未經審核備考財務資料報告

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團之備考財務資料而編製之報告全文，以供載入本通函之用。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

獨立申報會計師就編製備考財務資料而發出之核證報告**致光谷聯合控股有限公司董事**

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就光谷聯合控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之備考財務資料的編製作報告。備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編撰，僅供說明之用。備考財務資料包括貴公司所刊發日期為2016年2月25日之通函(「通函」)附錄四A部所載於2015年6月30日之未經審核備考綜合資產負債表以及有關附註。董事編製該備考財務資料所依據之適用準則載述於通函附錄四A部。

備考財務資料乃由董事編撰，以說明建議收購中國電子科技開發有限公司之100%股權(「建議收購事項」)對貴集團於2015年6月30日之資產及負債之影響，猶如建議收購事項已於2015年6月30日發生。作為此過程的一部分，董事已自貴公司截至2015年6月30日(審計報告刊發之日期)止六個月之綜合財務報表摘錄關於貴集團於2015年6月30日之資產及負債之資料。

董事就備考財務資料之責任

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段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

吾等之獨立性及質量監控

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則之獨立性和其他道德規範。此守則以誠信、客觀、專業能力及盡職審慎、保密性及專業行為作為基本原則。

吾等應用香港質量監控準則第1號，並相應設有全面的質量監控制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告而言，除於該等報告各自刊發當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證準則（「香港核證準則」）第3420號「受聘核證以就章程所載備考財務資料之編製作報告」進行核證工作。該準則要求申報會計師須規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料取得合理核證。

就此次委聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘過程中亦無就編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之備考財務資料僅旨在說明某項重大事件或交易對貴集團之未經調整財務資料之影響（猶如於經選定較早日期該事件已經發生或該交易已經進行），以供說明用途。故此，吾等概不就於2015年6月30日之事件或交易的實際結果會一如所呈列者作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理受聘核證工作涉及進行的程序，以評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準以呈列直接歸因於有關事件或交易之重大影響，以及就下列各項提供充份適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料之該等調整之適當應用。

所選用的程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關受聘情況。

此委聘亦涉及評核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證屬充份及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

2016年2月25日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對中電科技集團在中國持有之該等物業於2015年11月30日之市值之意見而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照光谷聯合控股有限公司（「貴公司」）之指示，對中國電子科技開發有限公司（「中電科技」）及其附屬公司、合營企業及聯營公司（統稱「中電科技集團」）在中華人民共和國（「中國」）所持有之物業（「該等物業」）之市值進行估值，吾等確認，吾等已進行勘察、作出相關查詢並取得吾等認為屬必要之有關進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於2015年11月30日（「估值日期」）現況下之市值之意見。

中電科技為中國電子集團控股有限公司之全資附屬公司。

市值定義

吾等對各項該等物業之估值乃指其市值。香港測量師學會估值準則（2012年版）所採納之市值定義乃沿用國際評估準則理事會（「IVSC」）所公佈之國際評估準則之定義。IVSC所界定之市值為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫之情況下於估值日期進行公平交易之估計金額」。

估值基準及假設

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

在吾等對中電科技集團於中國持有之該等物業進行估值的過程中，吾等乃基於已按象徵式年度土地使用費獲授予該等物業於其特定期限之可轉讓土地使用權，且已悉數繳付任何應付溢價之基準編製吾等的估值。就該等物業之業權及該等物業之權益而言，吾等已依賴由中電科技集團提供之資料及意見。在為該等物業進行估值時，吾等乃基於擁有人擁有該等物業之可執行業權，且於獲授之整段未屆滿期限內具有自由且不受干擾的權利使用、佔用或出讓該等物業之基準編製吾等的估值。

吾等於估值時並無考慮該等物業所涉及之任何押記、質押或結欠金額或出售時可能產生之任何開支或稅項。除非另有列明，否則吾等乃按該等物業概不涉及可影響其價值之任何繁重性質產權負擔、限制及耗用之基準進行估值。

根據中電科技集團作指示用途之財務資料並基於最後實際可行日期之通行規則及已有資料，出售位於中國的該等物業將產生之潛在稅項責任為中國營業稅(出售代價的約5%)及中國土地增值稅(增值額的約30%至60%)。根據吾等的既定慣例，吾等在估值過程中並無核實亦無計入有關稅務責任。

確切之稅務涵義將須遵守出售時之通行規則及法規。

就中電科技集團持作銷售的第一類該等物業部份而言，倘有關該等物業乃按估值金額出售，則所產生之中電科技集團應佔潛在稅務責任估計約為人民幣8,230,000元。視乎銷售狀況，出現上述有關責任之可能性仍然存在。中電科技集團持作投資的第一類該等物業之餘下部份及中電科技集團持作發展的第二類該等物業於不久將來出現相關稅務責任之可能性極低。

估值方法

於進行第一類由中電科技集團於中國持作銷售／投資之該等物業之估值時，吾等乃參考於有關市場可得之可資比較銷售案例採納直接比較法進行估值，或(倘適合)吾等亦已透過將現有租約產生之租金資本化採用投資法進行估值，並就該等物業的復歸租金潛力作出適當撥備。

於進行第二類由中電科技集團於中國持作發展之該等物業之估值時，吾等乃參考於有關市場可得之可資比較銷售案例採納直接比較法進行估值，或(倘適合)吾等亦已考慮已耗用之建築成本。

於進行該等物業之估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2012年版)所載之規定。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴中電科技集團所提供之資料。吾等已接納所獲提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、該等物業之識別、樓宇落成日期、建築成本、佔用詳情、發展計劃、租賃資料、地盤及樓面面積等有關事宜以及所有其他相關事宜之建議。

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

吾等謹此指出，吾等獲提供之文件之副本乃主要以中文編寫，而其英文譯本代表吾等對該等內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考該等文件之中文原版，並就該等文件之合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

業權調查

吾等已獲中電科技集團提供文件之副本或摘錄。然而，吾等並無查閱文件正本以核證擁有權或確定是否存在任何修訂。所有文件僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等之戴德梁行中國辦事處之估值師范毅、孫明華、沈琪婉及崔帥已分別於2015年8月視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構檢查，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法匯報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。然而，吾等並未進行任何土壤視察以確定土壤狀況及設施等是否適合用於任何未來發展。吾等在編製估值時假設有關於方面令人滿意，且於建築期間將不會出現非經常性開支或延誤。

除非另有列明，吾等未能進行詳細實地測量，以核實該等物業之地盤及樓面面積，而吾等已假設送交予吾等之文件副本所示之面積乃屬正確。

備註

敬請注意，戴德梁行有限公司亦分別獲 貴公司(股份代號：798)及中國電子集團控股有限公司(股份代號：85)委任就相同物業編製估值報告，以用作公開披露用途。戴德梁行有限公司已就吾等對中國電子集團控股有限公司進行估值向 貴公司尋求同意。 貴公司及中國電子集團控股有限公司均知悉，吾等之估值乃基於公平客觀之基礎進行，且不會偏頗任何有關人士。

貨幣

除非另有列明，否則吾等之估值中所述之所有金額均以中國官方貨幣人民幣列示。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
德輔道中141號
中保集團大廈
29樓2902室
光谷聯合控股有限公司
董事會 台照

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

2016年2月25日

附註： 曾俊勳先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾23年經驗。

估值概要

物業	中電 科技集團		應佔於2015年 11月30日 現況下之市值 人民幣
	於2015年 11月30日 現況下之市值 人民幣	中電 科技集團 應佔權益 %	
第一類—中電科技集團於中國持作銷售／投資之物業			
1. 中國 海南省 澄邁縣 老城發展區 南一環路北側 海南生態軟件園 (「海南生態軟件園」) 清風居 零售及住宅單位	28,480,000	40%	11,392,000
2. 中國 海南省 澄邁縣 老城發展區 南一環路北側700米 海南生態軟件園 B地段辦公大樓	94,600,000	40%	37,840,000
3. 中國 海南省 澄邁縣 老城發展區 南一環路北側 海南生態軟件園 A地段孵化樓	95,100,000	40%	38,040,000
4. 中國 廣西壯族自治區 北海市海城區 台灣路北側、吉林路東側 中國電子北海產業園 (「北海產業園」)	409,432,000	100%	409,432,000

物業	中電 科技集團		
	於2015年 11月30日 現況下之市值 人民幣	中電 科技集團 應佔權益 %	應佔於2015年 11月30日 現況下之市值 人民幣
5. 中國 北京市 海澱區 中關村南大街6號 中電信息大廈 15樓	50,400,000	100%	50,400,000
第一類小計(人民幣):			
	<u>678,012,000</u>		<u>547,104,000</u>
第二類—中電科技集團於中國持作發展之物業			
6. 中國 海南省 澄邁縣 老城發展區 博院路及睿豐路南側 明月居	113,200,000	40%	45,280,000
7. 中國 海南省 澄邁縣 老城發展區 南一環路 A地段部份	36,400,000	40%	14,560,000
8. 中國 海南省 澄邁縣 老城發展區 南一環路 C地段	721,300,000	40%	288,520,000

物業	中電 科技集團		
	於2015年 11月30日 現況下之市值 人民幣	中電 科技集團 應佔權益 %	應佔於2015年 11月30日 現況下之市值 人民幣
9. 中國 海南省 盈濱半島 盈濱路及海濱二橫路東北側 之地盤	46,000,000	40%	18,400,000
10. 中國 海南省 澄邁縣 老城發展區 南一環路南側 E地塊之 擬建住宅及零售發展項目	418,600,000	40%	167,440,000
11. 中國 海南省 澄邁縣 老城發展區 南一環路南側 E地塊之 擬建零售發展項目	375,000,000	40%	150,000,000
12. 中國 海南省 澄邁縣 老城發展區 南一環路南側 G地塊之 擬建住宅及工業發展項目	527,500,000	40%	211,000,000

物業	中電 科技集團		
	於2015年 11月30日 現況下之市值 人民幣	中電 科技集團 應佔權益 %	應佔於2015年 11月30日 現況下之市值 人民幣
13. 中國 海南省 澄邁縣 老城發展區 南一環路北側 B地段部份	52,000,000	40%	20,800,000
14. 中國 海南省 澄邁縣 老城發展區 博院路南側 B地段部份	47,800,000	40%	19,120,000
15. 中國 廣西壯族自治區 北海市海城區 台灣路北側、 吉林路東側 北海產業園之三個地盤	3,800,000	100%	3,800,000
16. 中國 廣西壯族自治區 北海市海城區 南珠大道與台灣路交匯處 東北側之擬建住宅發展項目	509,821,000	28.9%	147,338,300

物業	中電 科技集團		
	於2015年 11月30日 現況下之市值 人民幣	中電 科技集團 應佔權益 %	應佔於2015年 11月30日 現況下之市值 人民幣
17. 中國 陝西省 西安市 西安經濟技術發展區 草灘十路 中電西安產業園 〔西安產業園〕 第一期 第一至五座	131,000,000	73.91%	96,822,100
18. 中國 陝西省 西安市 西安經濟技術發展區 草灘十路 西安產業園 第二期 第九座	146,000,000	73.91%	107,908,600
19. 中國 陝西省 西安市 西安經濟技術發展區 草灘十路 西安產業園之 餘下空置土地	65,000,000	73.91%	48,041,500
第二類小計(人民幣)：	<u>3,193,421,000</u>		<u>1,339,030,500</u>
總計：	<u>3,871,433,000</u>		<u>1,886,134,500</u>

估值證書

第一類—中電科技集團於中國持作銷售／投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			11月30日 現況下之市值
1. 中國 海南省 澄邁縣 老城發展區 南一環路北側 海南生態軟件園 清風居零售及 住宅單位	<p>該物業為一個於2013年落成之住宅及零售平台，其建於一幅地盤面積為21,647.28平方米之土地上。</p> <p>根據中電科技集團所提供之資料，該物業包括總建築面積為421.43平方米之住宅部份及總建築面積為3,284.92平方米之零售單位部份。</p> <p>該物業位於海南省澄邁縣老城發展區。附近之發展項目主要為住宅及辦公發展項目。據中電科技集團表示，該物業用作住宅用途；概無環境事宜及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p>該物業已獲授之土地使用權年期於2080年5月20日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 28,480,000元</p> <p>(中電科技集團 應佔40%權益： 人民幣 11,392,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2010年6月13日之國有土地使用證第(2010)1237號，該物業(包括總地盤面積21,647.28平方米)之土地使用權已獲授予中電科技集團擁有40%權益之聯營公司海南生態軟件園投資發展有限公司，年期於2080年5月20日屆滿，作住宅用途。

- (2) 根據24份房屋所有權證，總建築面積為3,706.35平方米的清風居零售及住宅單位之未出售部份已歸屬於海南生態軟件園投資發展有限公司：

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

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

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得房屋所有權證；以及為該樓宇之合法擁有人，並可以其他合法方式佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或處理該土地；
- (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得發展及建設所需的許可、批准及證書；
- (iii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得所需許可，並有權按照所訂明之預售範圍進行預售；
- (iv) 土地使用權及房屋所有權均受限於中信銀行海口分行貸款期直至2016年7月26日的按揭；及
- (v) 海南生態軟件園投資發展有限公司有權佔用及使用已作按揭的土地使用權。轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該等土地使用權將須獲得承按揭人事先同意。

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

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			11月30日 現況下之市值
2. 中國 海南省 澄邁縣 老城發展區 南一環路北側700米 海南生態軟件園 B地段辦公大樓	<p>該物業為一項於2013年落成之綜合發展項目，其建於一幅地盤面積為36,672.15平方米之土地上。</p> <p>根據中電科技集團所提供之資料，該物業包括總建築面積為15,815.20平方米之辦公室部份。</p> <p>該物業位於海南省澄邁縣老城發展區。附近之發展項目主要為住宅及辦公室發展項目。據中電科技集團表示，該物業用作商業用途；概無環境事宜及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p>該物業已獲授之土地使用權年期於2051年11月1日屆滿，作商業及金融用途。</p>	<p>於估值日期，該物業之一部份(總建築面積1,976.90平方米)受多份租約規限，年期之最後屆滿日期為2019年5月31日，每月租金總額為人民幣73,000元。</p> <p>該物業之餘下部份為空置。</p>	<p>人民幣 94,600,000元</p> <p>(中電科技集團 應佔40%權益： 人民幣 37,840,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2011年12月22日之國有土地使用證第(2011)1366號，該物業(包括總地盤面積36,672.15平方米)之土地使用權已獲授予中電科技集團擁有40%權益之聯營公司海南生態軟件園投資發展有限公司，年期於2051年11月1日屆滿，作商業及金融用途。

- (2) 根據8份房屋所有權證，總建築面積為15,815.20平方米的B地段辦公大樓已歸屬於海南生態軟件園投資發展有限公司：

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

- (3) 根據竣工驗收表第2013(07)號，B地段B1至29幢(包括總建築面積57,137.20平方米)之建築工程已經竣工。

該物業為前述物業之一部份。

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

- (5) 根據中國法律意見：

- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得房屋所有權證；以及為該樓宇之合法擁有人，並可以其他合法方式佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或處理該土地；
- (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得發展及建設所需的許可、批准及證書；
- (iii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得所需許可，並有權按照所訂明之預售範圍進行預售；
- (iv) 據海南生態軟件園投資發展有限公司表示，發展延誤乃由於土地用途變更所致；並無接獲閒置土地調查或裁決；亦毋須繳付任何罰款(包括支付已算定的損害賠償)；
- (v) 土地使用權及房屋所有權均受限於上海浦東發展銀行海口分行貸款期直至2016年11月30日的按揭；及
- (vi) 海南生態軟件園投資發展有限公司有權佔用及使用已作按揭的土地使用權。轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該等土地使用權將須獲得承按揭人事先同意。

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

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
竣工驗收表	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2015年
			11月30日 現況下之市值
3. 中國 海南省 澄邁縣 老城發展區 南一環路北側 海南生態軟件園 A地段孵化樓	<p>該物業包括一幢6層高樓宇海南生態軟件園孵化樓的多個辦公室單位，其建於一幅應佔地盤面積為108,691.75平方米之土地上。該物業於2011年落成。</p> <p>該物業包括總建築面積16,935.56平方米。</p> <p>該物業位於海南省澄邁縣老城發展區。附近之發展項目主要為住宅及辦公室發展項目。據中電科技集團表示，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p>該物業已獲授之土地使用權年期於2050年5月20日屆滿，作商業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業之一部份(總建築面積891平方米)受一份租約所規限，屆滿日期為2021年8月31日，每月租金總額為人民幣39,000元(不包括管理費)。擁有人佔用之總建築面積為6,494.55平方米。該物業之餘下部份為空置。</p>	<p>人民幣 95,100,000元 (中電科技集團 應佔40%權益： 人民幣 38,040,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2010年6月13日之國有土地使用證第(2010)1236號，該物業(包括總地盤面積108,691.75平方米)之土地使用權已獲授予中電科技集團擁有40%權益之聯營公司海南生態軟件園投資發展有限公司，年期於2050年5月20日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據日期為2011年8月2日之房屋所有權證第3121號，總建築面積16,935.56平方米已歸屬於海南生態軟件園投資發展有限公司，作商業用途。
- (3) 根據日期為2009年12月7日之營業執照第469027000009752號，海南生態軟件園投資發展有限公司乃於2008年11月6日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期自2008年11月6日至2038年11月6日。

- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司持有該物業的適當合法業權，並有權按該土地使用權的剩餘年期轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
 - (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得房屋所有權證；以及為該樓宇之合法擁有人，並可以其他合法方式佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或處理該土地；
 - (iii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得發展及建設所需的許可、批准及證書；
 - (iv) 土地使用權及房屋所有權均受限於中信銀行海口分行貸款期直至2016年7月29日的按揭；及
 - (v) 海南生態軟件園投資發展有限公司有權佔用及使用已作按揭的土地使用權。轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該等土地使用權將須獲得承按揭人事先同意。
- (5) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年																																																
			11月30日 現況下之市值																																																
4. 中國 廣西壯族自治區 北海市 海城區 台灣路北側、 吉林路東側 北海產業園	北海產業園乃一項多期工業發展項目。 該物業為北海產業園一期，其建於七幅總地盤面積202,119.12平方米之土地上。 該物業之已竣工部份包括北海產業園內總建築面積為159,682.25平方米之6幢工業大樓、4幢宿舍大樓及一間機房，均指定作投資用途。	於估值日期，該物業之一部份(總建築面積116,502.99平方米)受多份租約所規限，而最後屆滿日期為2030年5月31日，每月租金總額為人民幣755,966元(不包括管理費)。 該物業之一部份(總建築面積27,412.41平方米)乃由多名租戶佔用，但並無按月之租約且優惠免租。據中電科技集團告知，其將適時與租戶訂立正式租約。	人民幣 409,432,000元 (中電科技集團應佔100%權益： 人民幣 409,432,000元)																																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>座號</th> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">有業權證</td> </tr> <tr> <td>D03</td> <td>工業</td> <td>9,664.08</td> </tr> <tr> <td>A01</td> <td>工業</td> <td>21,204.39</td> </tr> <tr> <td>B01</td> <td>工業</td> <td>36,289.88</td> </tr> <tr> <td>B02</td> <td>工業</td> <td>23,840.08</td> </tr> <tr> <td>B03</td> <td>工業</td> <td>23,808.22</td> </tr> <tr> <td>C01</td> <td>宿舍</td> <td>7,765.55</td> </tr> <tr> <td>C02</td> <td>宿舍</td> <td>7,765.55</td> </tr> <tr> <td>C03</td> <td>宿舍</td> <td>10,550.12</td> </tr> <tr> <td>C04</td> <td>宿舍</td> <td>8,505.15</td> </tr> <tr> <td></td> <td>機房</td> <td>342.79</td> </tr> <tr> <td></td> <td>小計</td> <td>149,735.81</td> </tr> <tr> <td>D02</td> <td>工業</td> <td><u>9,946.44</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>小計</td> <td><u>9,946.44</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>總計</td> <td><u><u>159,682.25</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	座號	用途	建築面積 (平方米)	有業權證			D03	工業	9,664.08	A01	工業	21,204.39	B01	工業	36,289.88	B02	工業	23,840.08	B03	工業	23,808.22	C01	宿舍	7,765.55	C02	宿舍	7,765.55	C03	宿舍	10,550.12	C04	宿舍	8,505.15		機房	342.79		小計	149,735.81	D02	工業	<u>9,946.44</u>		小計	<u>9,946.44</u>		總計	<u><u>159,682.25</u></u>		
座號	用途	建築面積 (平方米)																																																	
有業權證																																																			
D03	工業	9,664.08																																																	
A01	工業	21,204.39																																																	
B01	工業	36,289.88																																																	
B02	工業	23,840.08																																																	
B03	工業	23,808.22																																																	
C01	宿舍	7,765.55																																																	
C02	宿舍	7,765.55																																																	
C03	宿舍	10,550.12																																																	
C04	宿舍	8,505.15																																																	
	機房	342.79																																																	
	小計	149,735.81																																																	
D02	工業	<u>9,946.44</u>																																																	
	小計	<u>9,946.44</u>																																																	
	總計	<u><u>159,682.25</u></u>																																																	

於2015年
11月30日
現況下之市值

物業 概況及年期 佔用詳情

該物業之未竣工部份包括一座工業大樓(即A02及A03),指定作投資用途,建議總建築面積為33,033.93平方米。其計劃於2016年落成。

該物業位於北海市海城區台灣路北側及吉林路東側。附近之發展項目主要為工業發展項目。據中電科技集團表示,該物業用作工業及宿舍用途;概無環境問題及訴訟糾紛;概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。

該物業已獲授之土地使用權年期於2058年7月22日屆滿,作工業用途。

附註:

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

證書編號	地段編號	地盤面積 (平方米)
BGY(2012)第B37753號	13-3-19	11,929.65
BGY(2012)第B37746號	13-3-16	22,214.40
BGY(2012)第B37754號	13-3-21	30,267.85
BGY(2012)第B37757號	13-3-12	31,192.72
BGY(2012)第B37756號	13-3-20	12,188.22
BGY(2012)第B37748號	13-3-15	48,004.42
BGY(2012)第B37747號	13-3-14	46,321.86
		46,321.86
	總計	202,119.12

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

證書編號	地址	建築面積 (平方米)
BFQZ(2012)第051016號	規劃二路1號	36,289.88
BFQZ(2013)第003201號	規劃二路2號	21,204.39
BFQZ(2013)第003347號	規劃三路12號	9,664.08
BFQZ(2013)第029725號	規劃二路16號1座	7,765.55
BFQZ(2013)第029726號	規劃二路16號2座	8,505.15
BFQZ(2013)第029727號	規劃二路16號3座	7,765.55
BFQZ(2013)第029728號	規劃二路16號4座	10,550.12
BFQZ(2014)第068721號	規劃二路16號5座	342.79
BFQZ(2015)第036546號	北海大道386號B02座	23,840.08
BFQZ(2015)第036552號	北海大道386號B03座	23,808.22
總計		<u>149,735.81</u>

- (3) 根據日期為2010年8月19日之建築工程規劃許可證第450501201000087號，該物業之建築工程符合城市規劃的規定，並獲准發展總建築面積約9,946.44平方米。
- (4) 根據日期為2014年11月21日的建設用地規劃許可證第450501201400219號，該物業A02及A03座之建築地盤(總地盤面積46,321.86平方米)符合城市規劃的規定。
- (5) 根據日期為2014年10月11日的建築工程規劃許可證第450501201400102號，該物業A02及A03座之建築工程符合城市規劃的規定，並獲准發展總建築面積33,033.93平方米。
- (6) 根據日期為2015年11月17日的建築工程施工許可證第450501201511170101號，該物業A02及A03座之建築工程獲准施工總建築面積33,033.93平方米。
- (7) 根據所提供之資料，完成該物業A02及A03座(總建築面積33,033.93平方米)之總建築成本為人民幣50,788,465元；於2015年11月30日，前述該物業之一部份已耗用建築成本人民幣49,772,695元。於吾等之估值過程中，吾等已計及前述已耗用之建築成本。
- (8) 假設該物業A02及A03座之部份(總建築面積33,033.93平方米)已經落成，其於2015年11月30日之估計市值為人民幣77,895,000元。
- (9) 根據日期為2010年4月13日之營業執照第450500000013590號，中電北海乃於2009年4月16日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效經營期自2009年4月16日至2029年4月15日。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 中電北海持有該物業的適當合法業權，並有權按該土地使用權的剩餘年期轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；

- (ii) 中電北海已取得房屋所有權證；以及為該樓宇之合法持有人，並可以其他合法方式佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或處理該土地；
- (iii) 建築工程正在進行中，而中電北海正在申請業權證明；及
- (iv) 土地使用權及房屋所有權均並無受限於任何按揭。
- (11) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及執照如下：

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

估值證書

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

附註：

(1) 根據中電科技集團提供之資料，該物業之佔用詳情如下：

大樓	佔用詳情
1	該物業之一部份(總建築面積433平方米)受一份租約規限，年期於2016年5月19日屆滿，每月租金總額為人民幣77,940元(不包括管理費)。
2	該物業之一部份(總建築面積208.48平方米)受一份租約規限，年期於2015年11月24日屆滿，每月租金總額為人民幣50,035元(不包括管理費)。
3	該物業之餘下部份由中電科技集團佔用。

- (2) 根據日期為2008年4月28日之國有土地使用證第(2008)4432號，15樓(包括應佔地盤面積213.69平方米)之土地使用權已獲授予中電科技，年期於2043年5月1日屆滿，作辦公室用途。
- (3) 根據日期為2008年3月27日之房屋所有權證第036455號，15樓(包括總建築面積1,365.03平方米)之房屋所有權已歸屬於中電科技，作辦公室用途。
- (4) 根據日期為2012年7月30日之營業執照第110000007524497號，中電科技乃成立為一間有責任有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期自1988年4月9日至2028年4月8日。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 中電科技持有該物業的適當合法業權，並有權按該土地使用權的剩餘年期轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
- (ii) 中電科技集團已取得房屋所有權證；以及為該樓宇之合法擁有人，並可以其他合法方式佔有、使用、租賃、轉讓、按揭或處理該土地；及
- (iii) 土地使用權及房屋所有權均並無受限於任何按揭。
- (6) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問的意見，業權狀況及授出之主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第二類一中電科技集團於中國持作發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			11月30日 現況下之市值
6. 中國 海南省 澄邁縣 老城發展區 博院路及睿豐路 南側明月居	<p>該物業包括一項建於一幅總地盤面積為14,434.50平方米之土地上之住宅發展項目。</p> <p>根據中電科技集團所提供之資料，該物業包括總建築面積為17,748.24平方米之住宅部份及總建築面積為1,358.27平方米之零售單位部份。</p> <p>該物業位於海南省澄邁縣老城經濟發展區。附近之發展項目主要為住宅及辦公室發展項目。據中電科技集團表示，該物業用作住宅用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p>該物業已獲授之土地使用權年期於2080年6月20日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 113,200,000元</p> <p>(中電科技集團 應佔40%權益： 人民幣 45,280,000元)</p>

附註：

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

- (2) 根據4份房屋所有權證，明月居之住宅及商業單位部份(總建築面積35,736.68平方米)已歸屬於海南生態軟件園投資發展有限公司：

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

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

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司持有該物業的適當合法業權，並有權按該土地使用權的剩餘年期轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
- (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得房屋所有權證；以及為該樓宇之合法擁有人，並可以其他合法方式佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或處理該土地；
- (iii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得發展及建設所需的許可、批准及證書；
- (iv) 土地使用權及房屋所有權均受限於上海浦東發展銀行海口分行貸款期直至2016年11月30日的按揭；及
- (v) 海南生態軟件園投資發展有限公司有權佔用及使用已作按揭的土地使用權。轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該等土地使用權將須獲得承按揭人事先同意。

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

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

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

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，該物業(包括應佔地盤面積108,691.75平方米)之土地使用權已獲授予中電科技擁有40%權益之聯營公司海南生態软件园投資發展有限公司：

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

據表示，該物業包括前述地盤面積之一部份，其應佔地盤面積為21,627.82平方米。地盤面積的差異乃由於部分地盤面積已用作部份第3號物業的其他發展所致。地盤面積的一部份已售予第三方，且並不包括在吾等的估值內。

- (2) 根據日期為2009年6月1日之土地使用權出讓合同第27010-200902號及其日期為2010年10月21日之補充合同第201037號：
- (i) 受讓人 : 海南生態軟件園投資發展有限公司
 - (ii) 地點 : 老城發展區南一環路北側1公里
 - (iii) 地盤面積 : 108,692平方米
 - (iv) 土地用途 : 商業用途
 - (v) 地積比率 : 不超過1.2
 - (vi) 土地出讓金 : 人民幣28,259,920元
 - (vii) 土地使用年期 : 40年
- (3) 根據日期為2010年6月18日之建設用地規劃許可證第2010148號，該土地之建築地盤(總地盤面積108,691.75平方米)符合城市規劃的規定。
- (4) 根據日期為2009年12月7日之營業執照第469027000009752號，海南生態軟件園投資發展有限公司乃於2008年11月6日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期自2008年11月6日至2038年11月6日。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司持有該物業的適當合法業權，並有權按該土地使用權的剩餘年期轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
 - (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得房屋所有權證；以及為該樓宇之合法擁有人，並可以其他合法方式佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或處理該土地；
 - (iii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得發展及建設所需的許可、批准及證書；及
 - (iv) 土地使用權並無受限於任何按揭。
- (6) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及執照如下：
- | | |
|-----------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同及其補充合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2015年 11月30日 現況下之市值
8. 中國 海南省 澄邁縣 老城發展區 南一環路C地段	<p>該物業包括3幅應佔地盤面積為337,714.79平方米之土地。</p> <p>該物業位於海南省澄邁縣老城發展區。附近之發展項目主要為住宅及辦公室發展項目。據中電科技集團表示，該物業用作住宅及商業用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p>該物業之土地使用權乃按不同年期獲授。有關土地使用權之詳情，請參見附註(1)。</p>	於估值日期，該物業之一部份正在施工，而該物業之餘下部份則為空置土地。	<p>人民幣 721,300,000元</p> <p>(中電科技集團 應佔40%權益： 人民幣 288,520,000元)</p>

附註：

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

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

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

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

根據日期為2014年12月19日之經修訂土地使用權出讓合同，前述土地已變更為商業用途如下：

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

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

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

根據日期為2015年5月8日之土地使用權出讓合同第201514號：

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

- (3) 根據日期為2010年6月18日的建設用地規劃許可證第DZD2010150號，該土地之建築地盤(地盤面積123,289.77平方米)符合城市規劃的規定。

根據日期為2015年2月2日的建設用地規劃許可證第DZD004號，該土地之建築地盤(地盤面積208,079.13平方米)符合城市規劃的規定。

根據日期為2015年8月20日的建設用地規劃許可證第4690012015053號，該土地之建築地盤(地盤面積6,345.99平方米)符合城市規劃的規定。

- (4) 根據日期為2015年2月2日的建築工程規劃許可證第(2015)CJGJZZ.020號，該物業獲准施工總建築面積約46,140.88平方米(包括地下建築面積1,718.00平方米)。
- (5) 根據日期為2015年4月24日的建築工程施工許可證第469023/20150424/01/01號，該物業之建築工程符合施工規定，並獲准發展總建築面積約45,996.88平方米。
- (6) 根據中電科技集團所提供的資料，於估值日期，發展該物業已耗用之建築成本為人民幣122,184,191元。於吾等之估值過程中，吾等已計及上述已耗用之建築成本。
- (7) 根據日期為2009年12月7日之營業執照第469027000009752號，海南生態軟件園投資發展有限公司乃於2008年11月6日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期自2008年11月6日至2038年11月6日。
- (8) 根據中國法律意見：
- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司持有該物業的適當合法業權，並有權按該土地使用權的剩餘年期轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；

- (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得發展及建設所需的許可、批准及證書；
 - (iii) 據海南生態軟件園投資發展有限公司表示，發展延誤乃由於土地用途變更所致；並無接獲閒置土地調查或裁決；亦毋須繳付任何罰款（包括支付已算定的損害賠償）；
 - (iv) 土地使用權及房屋所有權證均受限於建設銀行海口住房城建支行貸款期直至2020年8月26日的按揭；及
 - (v) 海南生態軟件園投資發展有限公司有權佔用及使用已作按揭的土地使用權。轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該等土地使用權將須獲得承按揭人事先同意。
- (9) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及執照如下：

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

估值證書

			於2015年 11月30日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
9. 中國 海南省 盈濱半島 盈濱路及 海濱二橫路 東北側之地盤	<p>該物業包括一幅總地盤面積為63,501.13平方米之土地。</p> <p>該物業位於海南省澄邁縣盈濱路及海濱二橫路東北側。附近之發展項目主要為住宅及酒店發展項目。據中電科技集團表示，該物業用作科學及教育用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p>該物業已獲授之土地使用權年期於2060年5月2日屆滿，作科學及教育用途。</p>	於估值日期，該物業為空置，其中兩幢樓宇有待拆卸。	人民幣 46,000,000元 (中電科技集團 應佔40%權益： 人民幣 18,400,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2010年11月19日之國有土地使用證第(2010)1256號，該物業(包括總地盤面積63,501.13平方米)之土地使用權已獲授予中電科技擁有40%權益之聯營公司海南生態軟件園投資發展有限公司，年期於2060年5月2日屆滿，作科學及教育用途。
- (2) 根據日期為2010年5月4日之土地使用權出讓合同第27013-201006號：
 - (i) 受讓人：海南生態軟件園投資發展有限公司
 - (ii) 地點：老城發展區盈濱半島
 - (iii) 地盤面積：63,501.00平方米
 - (iv) 土地用途：科學及教育用途
 - (v) 地積比率：0.5
 - (vi) 土地出讓金：人民幣31,000,000元
 - (vii) 土地使用年期：於2060年5月2日屆滿
- (3) 根據日期為2011年4月25日之建設用地規劃許可證第101號，該土地之建築地盤(總地盤面積63,501.13平方米)符合城市規劃的規定。

- (4) 根據日期為2009年12月7日之營業執照第469027000009752號，海南生態軟件園投資發展有限公司乃於2008年11月6日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期自2008年11月6日至2038年11月6日。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司持有該物業的適當合法業權，並有權按該土地使用權的剩餘年期轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
- (ii) 據海南生態軟件園投資發展有限公司表示，並無接獲閒置土地調查或裁決；亦毋須繳付任何罰款(包括支付已算定的損害賠償)；及
- (iii) 土地使用權並無受限於任何按揭。
- (6) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及執照如下：

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

估值證書

			於2015年 11月30日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
10. 中國 海南省 澄邁縣 老城發展區 南一環路南側 E地塊之 擬建住宅發展項目	<p>該物業為一項建於兩幅地盤面積為116,611.71平方米之土地之上之擬建住宅發展項目。</p> <p>根據中電科技集團所提供之資料，該物業將發展為總建築面積為349,835.13平方米之住宅發展項目。</p> <p>該物業位於海南省澄邁縣南一環路南側及美倫南二路東側。附近之發展項目主要為住宅及酒店發展項目。據中電科技集團表示，該物業主要用作住宅用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p>該物業已獲授之土地使用權年期於2080年6月20日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>於估值日期，一間展覽中心已經落成。</p> <p>該物業之一部份為空置土地，而餘下部份則正在施工。</p>	<p>人民幣 418,600,000元</p> <p>（中電科技集團應佔40%權益： 人民幣 167,440,000元）</p>

附註：

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

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

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

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

根據日期為2014年7月30日之經修訂土地使用權出讓合同，部份前述土地已變更為住宅用途如下：

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

(3) 根據日期為2010年9月10日之建設用地規劃許可證第2010317號，該土地之建築地盤(總地盤面積144,121.04平方米)符合城市規劃的規定。

(4) 吾等注意到，該物業之一部分展覽中心在並無建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證之情況下落成，故吾等假設所有相關許可證將於適當時候頒發，而所產生之相關費用已獲悉數結清。根據所提供之資料，於2015年11月30日，前述該物業之一部份已耗用建築成本人民幣61,551,247元。於吾等之估值過程中，吾等已計及前述已耗用之建築成本。

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

(6) 根據中國法律意見：

- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司持有該物業的適當合法業權，並有權按該土地使用權的剩餘年期轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；

- (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得發展及建設所需的許可、批准及證書；
 - (iii) 據海南生態軟件園投資發展有限公司表示，發展延誤乃由於土地用途變更所致；並無接獲閒置土地調查或裁決；亦毋須繳付任何罰款（包括支付已算定的損害賠償）；
 - (iv) 土地使用權及房屋所有權均受限於建設銀行海口住房城建支行貸款期直至2024年12月10日的按揭；及
 - (v) 貴集團有權佔用及使用已作按揭的土地使用權。轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該等土地使用權將須獲得承按揭人事先同意。
- (7) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及執照如下：

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

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下之市值
11. 中國 海南省 澄邁縣 老城發展區 南一環路南側 E地塊之 擬建零售發展項目	<p>該物業為一項建於一幅地盤面積為59,620.00平方米之土地之擬建零售發展項目。</p> <p>根據中電科技集團所提供之資料，該物業將發展為總建築面積為71,900.39平方米之零售發展項目。</p>	於估值日期，該物業正在施工。	<p>人民幣 375,000,000元</p> <p>(中電科技集團 應佔40%權益： 人民幣 150,000,000元)</p>
	<p>該物業位於海南省澄邁縣南一環路南側及美倫河西側。附近之發展項目主要為住宅及酒店發展項目。據中電科技集團表示，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p>		
	<p>該物業已獲授之土地使用權年期分別於2050年6月20日及2053年10月30日屆滿，作商業用途。</p>		

附註：

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

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

據表示，該物業(總地盤面積59,620.00平方米)為下文附註(2)之地盤面積之一部份。地盤面積的差異乃由於部份地盤面積已用作其他發展所致。

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

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

根據日期為2014年7月30日之經修訂土地使用權出讓合同，部份前述土地已變更為商業用途如下：

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

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

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

- (3) 根據日期為2014年9月7日之建設用地規劃許可證第088號，該土地之建築地盤(總地盤面積27,508.12平方米)符合城市規劃的規定。

根據日期為2014年5月14日之建設用地規劃許可證第055號，該土地之建築地盤(總地盤面積32,112.18平方米)符合城市規劃的規定。

- (4) 根據澄邁縣住房和城鄉建設局於2014年9月10日頒發的建築工程規劃許可證第CJGJZ2014(152)號，該物業(包括總建築面積71,900.39平方米)之建築工程符合建築工程規定並已獲批准。

- (5) 根據澄邁縣住房和城鄉建設局於2014年9月28日頒發的建築工程施工許可證第469023/20141128/01/01號，總建築面積為71,900.39平方米之該物業之建築工程符合施工規定並已獲許可。

- (6) 吾等注意到，就總建築面積71,900.39平方米之該物業而言，吾等假設所有相關許可證將於適當時候頒發，而所產生之相關費用已獲悉數繳清。根據所提供之資料，於2015年11月30日，該物業已耗用建築成本人民幣280,343,822元。於吾等之估值過程中，吾等已計及前述建築成本。

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

- (8) 根據中國法律意見：

- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司持有該物業的適當合法業權，並有權按該土地使用權的剩餘年期轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
- (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得發展及建設所需的許可、批准及證書；及
- (iii) 土地使用權及建築並無受限於任何按揭。

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

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

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 11月30日 現況下之市值
12. 中國 海南省 澄邁縣 老城發展區 南一環路南側 G地塊之 擬建住宅及工業 發展項目	<p>該物業為一項建於一幅地盤面積為327,744.86平方米之土地之上擬建工業及住宅發展項目。</p> <p>根據中電科技集團所提供之資料，該物業將發展為地上總建築面積為310,572.90平方米之住宅發展項目。</p>	於估值日期，該物業為有待發展的空置土地。	<p>人民幣 527,500,000元</p> <p>(中電科技集團 應佔40%權益： 人民幣 211,000,000元)</p>
	<p>該物業位於海南省澄邁縣南二環路南側。附近之發展項目主要為住宅及酒店發展項目。據中電科技集團表示，該物業用作住宅及工業用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p>		
	<p>該物業已獲授之土地使用權年期分別為50年及70年，分別作工業用途及住宅用途(參見附註1)。</p>		

附註：

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

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

總計 327,744.86

根據3份國有土地使用證，前述土地之一部份(包括總地盤面積103,524.28平方米)已變更為住宅用途如下：

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

總計 103,524.28

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

合同編號	頒發日期	地點	地盤面積 (平方米)	土地用途	地積比率	土地使用年期
4690232014B00059	2014年1月21日	二環路南側	53,438.00	工業	1.0至1.8	50年
4690232014B00060	2014年1月21日	南二環路南側	50,954.00	工業	1.0至1.8	50年
4690232014B00076	2014年1月21日	南二環路南側	81,853.00	工業	1.0至1.8	50年
轉讓合同	2013年11月10日	南一環路南側	<u>141,500.14</u>	工業		50年

總計 327,745.14

根據3份日期均為2014年12月19日之經修訂土地使用權出讓合同，前述土地之一部份已變更為住宅用途如下：

頒發日期	補充土地出讓金	地盤面積 (平方米)	土地用途	地積比率
2014年12月19日	人民幣57,997,300元	50,751.96	住宅	3.0
2014年12月19日	人民幣30,778,900元	27,394.42	住宅	3.0
2014年12月19日	人民幣28,500,500元	<u>25,377.92</u>	住宅	3.0
		總計		<u>103,524.30</u>

- (3) 根據7份建設用地規劃許可證，該土地之建築地盤(總地盤面積327,747.17平方米)符合城市規劃的規定，詳情如下：

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

- (4) 根據日期為2015年7月22日之建築工程規劃許可證第(2015)CJGJZZ129號，該物業獲准建設總建築面積為104,119.15平方米。

據表示，310,572.90平方米之整項發展項目的建築工程規劃許可證將會分階段申請。

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

- (6) 根據中國法律意見：

- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司持有該物業的適當合法業權，並有權按該土地使用權的剩餘年期轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
- (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得發展及建設所需的許可、批准及證書；

- (iii) 據海南生態軟件園投資發展有限公司表示，發展延誤乃由於土地用途變更所致；並無接獲閒置土地調查或裁決；亦毋須繳付任何罰款(包括支付已算定的損害賠償)；及
- (iv) 土地使用權並無受限於任何按揭。
- (7) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及執照如下：

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

估值證書

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

附註：

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

該物業(地盤面積25,965.47平方米)為前述地盤面積之一部份。地盤面積的差異乃由於部份地盤面積已用作其他政府發展所致，且並不包括於吾等的估值內。

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

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

根據其日期為2011年12月5日之變更合同，土地之一部份之土地用途已變更為商業用途。

該物業為前述地盤面積之一部份。

- (3) 根據2份編號為澄府函(2010)第159號及第160號之政府函件，澄邁縣政府將收回總地盤面積為59.731英畝之國有土地之土地使用權，並將提供一幅位於海南生態軟件園一期附近之相同價值土地作補償。
- (4) 根據日期為2009年12月7日之營業執照第469027000009752號，海南生態軟件園投資發展有限公司乃於2008年11月6日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期自2008年11月6日至2038年11月6日。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司持有該物業的適當合法業權，並有權按該土地使用權的剩餘年期轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
- (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得發展及建設所需的許可、批准及證書；
- (iii) 據海南生態軟件園投資發展有限公司表示，發展延誤乃由於土地用途變更所致；並無接獲閒置土地調查或裁決；亦毋須繳付任何罰款(包括支付已算定的損害賠償)；及
- (iv) 土地使用權並無受限於任何按揭。
- (6) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
政府函件	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			11月30日 現況下之市值
14. 中國 海南省 澄邁縣 老城發展區 博院路南側 B地段部份	<p>該物業包括兩幅總地盤面積為15,560.39平方米之土地。</p> <p>該物業位於海南省澄邁縣老城發展區。附近之發展項目主要為住宅、商業及辦公室發展項目。據中電科技集團表示，該物業用作住宅用途；概無環境問題及訴訟糾紛。</p> <p>該物業所獲授之土地使用權年期分別為50年，於2060年6月20日屆滿，作科學及教育用途；及70年，於2080年6月20日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業由當地政府佔用以發展經濟適用房及保障性住房。	<p>人民幣 47,800,000元</p> <p>(中電科技集團 應佔40%權益： 人民幣 19,120,000元)</p>

附註：

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

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

該物業(總地盤面積15,560.39平方米)為前述地盤面積之一部份。地盤面積的差異乃由於部份地盤面積已用作其他政府發展所致，且並不包括於吾等的估值內。

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

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

該物業為前述地盤面積之一部份。

根據2份日期均為2014年12月19日之經修訂土地使用權出讓合同，前述土地之一部份已變更為住宅用途如下：

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

(3) 根據日期為2013年8月9日之建設用地規劃許可證第4690012013196號，該土地之建築地盤(總地盤面積7,781.35平方米)符合城市規劃的規定。

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

(5) 根據中國法律意見：

- (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司持有該物業的適當合法業權，並有權按該土地使用權的剩餘年期轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
- (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司已取得發展及建設所需的許可、批准及證書；

- (iii) 據海南生態軟件園投資發展有限公司表示，發展延誤乃由於土地用途變更所致；並無接獲閒置土地調查或裁決；亦毋須繳付任何罰款(包括支付已算定的損害賠償)；及
- (iv) 土地使用權並無受限於任何按揭。
- (6) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及執照如下：

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

估值證書

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

附註：

- (1) 根據3份日期均為2012年7月27日的國有土地使用證第(2012)B37759、(2012)B37751及(2012)B37745號，該物業(包括總地盤面積7,968.99平方米)之土地使用權已獲授予中電科技的全資附屬公司中電北海，年期於2058年7月22日屆滿，作工業用途。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2015年 11月30日 現況下之市值	
			人民幣	應佔28.9%權益：
16. 中國 廣西壯族自治區 北海市 海城區 南珠大道與台灣路 交匯處東北側之 擬建住宅發展項目	<p>該物業為一項建於一幅地盤面積為300,333.80平方米之土地上之擬建住宅發展項目。</p> <p>根據中電科技集團所提供之資料，該物業將發展為地上總建築面積為750,834.50平方米之住宅發展項目。</p> <p>該物業位於北海市海城區南珠大道與台灣路交匯處東北側。附近之發展項目主要為工業及住宅發展項目。據中電科技集團表示，該物業主要規劃用作住宅用途以及配套科學及教育用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新出售或變更該物業之用途。</p> <p>該物業已獲授之土地使用權年期於2059年12月9日屆滿，作住宅、科學及教育用途。</p>	<p>於估值日期，該物業之一部份為空置地盤，其中一所小學及若干住宅樓宇正有待拆卸。</p> <p>該物業之一部份(總建築面積44,762.80平方米)正在發展。</p>	<p>509,821,000元</p> <p>(中電科技集團應佔28.9%權益：</p> <p>人民幣 147,338,300元)</p> <p>(就該物業之一部份(即一幢總建築面積為44,762.80平方米並現時正在發展中且尚未取得建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證之樓宇)而言，吾等並無賦予該部分物業任何商業價值。參見下文附註1。)</p>	

附註：

- (1) 於吾等進行估值的過程中，吾等並無賦予該部分物業(即一幢總建築面積為44,762.80平方米並現時正在發展中且尚未取得建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證之樓宇)任何商業價值。倘中電科技集團取得有效的建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證，於2015年11月30日，該部分物業於其現況下的市值將為人民幣17,000,000元(中電科技集團應佔28.9%權益：人民幣4,913,000元)。
- (2) 根據日期為2012年9月17日之國有土地使用證第(2012)B38931號，該物業(包括地盤面積300,333.80平方米)之土地使用權已獲授予中電科技擁有28.9%權益之合營公司廣西中電未來投資置業有限公司，年期於2059年12月9日屆滿，作住宅、科學及教育用途。

- (3) 根據日期為2009年11月9日之土地使用權出讓合同第2009023號：
- (i) 受讓人：中電北海
 - (ii) 地點：南珠大道東側及台灣路北側
 - (iii) 地盤面積：300,333.80平方米(295,333.80平方米作住宅用途及5,000平方米作科學及教育用途)
 - (iv) 土地用途：住宅、科學及教育
 - (v) 地積比率：不超過2.5
 - (vi) 土地出讓金：人民幣131,210,420元
 - (vii) 土地使用年期：50年
- (4) 根據日期為2012年7月19日之建設用地規劃許可證第450501201200115號，該物業之建築地盤(地盤面積300,333.80平方米)符合城市規劃的規定。
- (5) 吾等注意到，就該物業之一部份(即一幢總建築面積為44,762.80平方米並現時正在發展中且尚未取得建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證之樓宇)而言，吾等假設所有相關許可證將於適當時候發出，而所產生之相關費用已悉數支付及繳清。根據資料，於2015年11月30日，該物業之前述部份已耗用之建築成本為人民幣17,000,000元。
- (6) 根據日期為2012年12月17日之營業執照第450500000014700(1-1)號，廣西中電未來投資置業有限公司乃於2011年12月28日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期自2011年12月28日至2031年12月28日。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 廣西中電未來投資置業有限公司持有該物業的適當合法業權，並有權按該土地使用權的剩餘年期轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；及
 - (ii) 土地使用權及建築並無受限於任何按揭。
- (8) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及執照如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

			於2015年 11月30日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
17. 中國 陝西省 西安市 西安經濟技術 發展區草灘十路 西安產業園第一期 第一至五座	<p>該物業為一項建於一幅總地盤面積為14,720.00平方米之土地上之綜合發展項目，其計劃於2016年6月落成。</p> <p>根據中電科技集團所提供之資料，該物業包括五幢辦公大樓及地下停車場，總建築面積為43,458.24平方米。</p> <p>該物業位於西安經濟技術發展區之草灘生態產業園。附近之發展項目主要為工業、辦公室及住宅發展項目。據中電科技集團表示，該物業用作工業用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p>該物業已獲授之土地使用權年期於2062年10月21日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業正在施工，並計劃於2016年6月落成。	人民幣 131,000,000元 (中電科技集團 應佔73.91%權益： 人民幣 96,822,100元)

附註：

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

請注意第17、18及19號物業乃於2幅總地盤面積為134,537.96平方米之土地上發展。據表示，該物業(總地盤面積14,720.00平方米)乃前述地盤面積之一部份。地盤面積的差異乃由於部份地盤面積已用作第18及19號物業的其他發展所致。

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

合同編號	頒發日期	地點	地盤面積 (平方米)	土地用途
XJKRZ(2012)第033號	2012年10月22日	草灘十路西側、尚稷路北側	80,749.84	工業
XJKRZ(2012)第034號	2012年10月22日	草灘十路西側、尚稷路北側	<u>53,788.12</u>	工業
總計			<u>134,537.96</u>	

- (3) 根據日期為2011年6月17日之建設用地規劃許可證西經開(2011)第07號,該物業之建築地盤(地盤面積158.297畝,相等於105,584.00平方米)符合城市規劃的規定。該物業為前述地盤面積之一部份。
- (4) 根據日期為2013年6月20日之建築工程規劃許可證西經開(2013)第032號,該物業之建築工程符合城市規劃的規定,並獲准發展總建築面積43,165.00平方米。
- (5) 根據日期為2013年12月19日之建築工程施工許可證西經開(2013)第041號,該物業之建築工程符合施工規定,並獲准發展總建築面積43,165.00平方米。
- (6) 據中電科技集團表示,於估值日期,辦公室部份(總建築面積6,723.46平方米)乃按總代價人民幣28,910,878元預售。於吾等之估值過程中,吾等已計及前述代價。
- (7) 根據中電科技集團所提供之資料,完成該物業之估計總建築成本約為人民幣138,000,000元;於2015年11月30日,該物業之前述部份已耗用建築成本人民幣122,000,000元。於吾等之估值過程中,吾等已計及前述建築成本。
- (8) 倘該物業於2015年11月30日落成,則估計市值為人民幣170,000,000元。
- (9) 根據日期為2014年9月16日之營業執照第610132100019431號,中電西安乃於2010年11月12日成立為一間有限責任公司,註冊資本為人民幣103,500,000元,擁有長期有效經營期。
- (10) 根據中國法律意見:
- (i) 中電西安已悉數結清土地出讓金及取得國有土地使用證;以及為該土地的合法擁有人,並可以其他合法方式佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或處理該土地;
 - (ii) 中電西安已取得發展及建設所需的許可、批准及證書;及
 - (iii) 土地使用權及建築並無受限於任何按揭。

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

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

估值證書

			於2015年 11月30日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
18. 中國 陝西省 西安市 西安經濟技術 發展區草灘十路 西安產業園 第二期第九座	<p>該物業為一項建於一幅總地盤面積為9,156.00平方米之土地上之工業發展項目，目標於2015年12月落成。</p> <p>根據中電科技集團所提供之資料，該物業包括一間總建築面積為7,823.00平方米之培訓中心。</p> <p>該物業位於西安經濟技術發展區之草灘生態產業園。附近之發展項目主要為工業、辦公室及住宅發展項目。據中電科技集團表示，該物業用作工業用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p>該物業已獲授之土地使用權年期於2062年10月30日屆滿，作工業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業正在施工，並計劃於2015年12月落成。</p> <p>該物業受限於一份為期十年的租約，自移交日期起開始，年度租金收入為人民幣11,000,000元。</p>	<p>人民幣 146,000,000元</p> <p>(中電科技集團 應佔73.91%權益： 人民幣 107,908,600元)</p>

附註：

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

請注意第17、18及19號物業乃於2幅總地盤面積為134,537.96平方米之土地上發展。據表示，該物業(總地盤面積9,156.00平方米)乃前述地盤面積之一部份。地盤面積的差異乃由於部份地盤面積已用作第17及19號物業的其他發展所致。

- (2) 根據日期為2011年6月17日之建設用地規劃許可證西經開(2011)第07號，該物業之建築地盤(地盤面積158.297畝，相等於105,584.00平方米)符合城市規劃的規定。

- (3) 根據日期為2014年12月4日之建築工程規劃許可證西經開(2014)第055號，該物業之建築工程符合城市規劃的規定，並獲准發展總建築面積7,823.00平方米。
- (4) 根據日期為2015年5月6日之建築工程施工許可證第610131201505060000號，該物業之建築工程符合施工規定，並獲准發展總建築面積7,823.00平方米。
- (5) 根據中電科技集團所提供之資料，完成該物業之估計總建築成本約為人民幣68,000,000元；於2015年11月30日，該物業之前述部份已耗用建築成本人民幣67,000,000元。於吾等之估值過程中，吾等已計及以上已耗用之建築成本。
- (6) 倘該物業於2015年11月30日完成，則估計市值為人民幣158,000,000元。
- (7) 根據日期為2014年9月16日之營業執照第610132100019431號，中電西安乃於2010年11月12日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣103,500,000元，擁有長期有效經營期。
- (8) 根據中國法律意見：
- (i) 中電西安已悉數結清土地出讓金及取得國有土地使用證；以及為該土地的合法擁有人，並可以其他合法方式佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或處理該土地；
 - (ii) 中電西安已取得發展及建設所需的許可、批准及證書；及
 - (iii) 土地使用權及建築並無受限於任何按揭。
- (9) 根據中電科技集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及執照如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

		於2015年 11月30日 現況下之市值	
物業	概況及年期	佔用詳情	
19. 中國 陝西省 西安市 西安經濟技術發展區 草灘十路 西安產業園 之餘下空置土地	<p>該物業包括2幅總地盤面積為110,661.96平方米之土地。</p> <p>該物業位於西安經濟技術發展區之草灘生態產業園。附近之發展項目主要為工業、辦公室及住宅發展項目。據中電科技集團表示，該物業用作工業用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p>該物業之土地使用權乃按不同期限授出。有關土地使用權之詳情，請參見附註(1)。</p>	於估值日期，該物業已以少量建築成本初步發展。	<p>人民幣 65,000,000元</p> <p>(中電科技集團 應佔73.91%權益： 人民幣 48,041,500元)</p>

附註：

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

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

請注意第17、18及19號物業乃於2幅總地盤面積為134,537.96平方米之土地上發展。據表示，該物業(總地盤面積110,661.96平方米)為上述地盤面積之一部份。地盤面積的差異乃由於部份地盤面積已用作第17及18號物業之其他發展所致。

- (2) 根據2份土地使用權出讓合同(包括總地盤面積134,537.96平方米), 土地使用權已授予中國電子西安產業園發展有限公司, 詳情如下:

合同編號	頒發日期	地點	地盤面積 (平方米)	土地用途
XJKRZ(2012)第033號	2012年10月22日	草灘十路西側、尚稷路北側	80,749.84	工業
XJKRZ(2012)第034號	2012年10月22日	草灘十路西側、尚稷路北側	<u>53,788.12</u>	工業
		總計	<u>134,537.96</u>	

該物業為前述地盤面積之一部份。

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

- (4) 根據中國法律意見:

- (i) 中電西安已悉數結清土地出讓金及取得國有土地使用證; 以及為該土地的合法擁有人, 並可以其他合法方式佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或處理該土地;
- (ii) 中電西安已取得發展及建設所需的許可、批准及證書; 及
- (iii) 土地使用權及建築並無受限於任何按揭。

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

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

1. 責任聲明

董事對本通函所載資料，包括按上市規則而提供有關本公司的資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整且無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事宜致使本通函所載之任何陳述或本通函產生誤導。

各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函內所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本通函並無遺漏其他事實，以致本通函所載之任何聲明有所誤導。

2. 股本

以下載列本公司(a)於最後實際可行日期；及(b)緊隨配發及發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份後(假設自最後實際可行日期起至完成日期，除發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份外，本公司已發行股本並無變動)之法定及已發行股本：

(a) 於最後實際可行日期：

法定		港元
<u>10,000,000,000</u>	股股份	<u>1,000,000,000</u>
已發行及繳足		
<u>4,000,000,000</u>	股股份	<u>400,000,000</u>

(b) 緊隨完成後：

法定		港元
<u>10,000,000,000</u>	股股份	<u>1,000,000,000</u>
已發行及繳足		
4,000,000,000	股於最後實際可行日期之已發行股份	400,000,000
1,058,530,083	股於完成後將予配發及發行之代價股份	105,853,008
1,491,469,917	股於完成後將予配發及發行之中電控股 認購股份	149,146,992
<u>1,450,000,000</u>	股於完成後將予配發及發行之配售股份	<u>145,000,000</u>
<u>8,000,000,000</u>	股股份	<u>800,000,000</u>

所有已發行股份在各方面(包括有關股本、股息及投票的權利)均於彼此之間享有同等權益。

當已發行及繳足，代價股份、中電控股認購股份及配售股份將在各方面與當時已發行的股份享有同等權益。代價股份、中電控股認購股份及配售股份的持有人將有權收取於彼等各自配發之配發日期後宣派、作出或派付之一切股息及分派。

本公司自2014年12月31日(即本公司最近的財政年度末)起直至最後實際可行日期並無發行任何股份。

於最後實際可行日期，本公司概無任何尚未行使而可兌換為股份之認股權證、購股權或證券。

3. 市價

下表顯示於(i)最後實際可行日期；(ii)2015年12月14日(最後交易日)；及(iii)於2015年4月16日(即2015年10月16日前六個月當日)直至最後實際可行日期(包括首尾兩日)期間各個曆月的最後交易日於聯交所所報的每股股份收市價：

日期	每股股份 收市價 港元
2015年4月30日	0.72
2015年5月29日	1.00
2015年6月30日	0.94
2015年7月31日	0.82
2015年8月31日	0.70
2015年9月30日	0.63
2015年10月14日	0.81*
2015年10月30日	0.87
2015年11月30日	0.92
2015年12月14日(最後交易日)	0.95
2015年12月31日	0.99
2016年1月29日	0.84
最後實際可行日期	0.84

於2015年4月16日(即2015年10月16日前六個月當日)直至最後實際可行日期(包括首尾兩日)期間，於聯交所錄得的最高及最低每股股份收市價分別為2015年5月20日的1.28港元及2015年7月8日的0.46港元。

* 附註：此乃於要約期(於2015年10月16日開始及於2015年10月23日結束)開始前最後一個營業日於聯交所所報的每股股份收市價，其較於最後實際可行日期於聯交所所報的每股股份收市價0.84港元折讓約3.6%。

4. 董事及最高行政人員於證券之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括本公司董事或最高行政人員根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	於最後實際可行日期持有之股份數目			佔本公司 已發行股本 概約百分比
		直接權益	視作擁有之 權益	權益總數	
黃立平先生	受控制法團權益	0	2,079,460,089 (附註1)	2,079,460,089	51.99%
胡斌先生	實益擁有人及信託 受益人	28,128,000	42,192,000 (附註2)	70,320,000	1.76%
陳惠芬女士	實益擁有人及信託 受益人	4,380,000	6,570,000 (附註2)	10,950,000	0.27%

附註：

- (1) 黃立平先生持有香港三A及Lidao Investment Limited各自的100%股權。根據證券及期貨條例，黃立平先生被視作於香港三A所持有的1,787,700,000股股份及Lidao Investment Limited所持有的120,000,000股股份中擁有權益。黃立平先生亦為Hengxin Global (PTC) Limited的唯一股東。根據證券及期貨條例，黃立平先生亦被視作於Hengxin Global (PTC) Limited所持有的171,760,089股股份中擁有權益。
- (2) 胡斌先生及陳惠芬女士分別為28,128,000股及4,380,000股股份的實益擁有人，並為根據於2013年9月13日與Hengxin Global (PTC) Limited(作為受託人)簽立的信託契據所設立的一項信託的分別42,192,000股及6,570,000股股份的受益人。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之條文須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括董事根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指的登記冊內之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

5. 主要股東於證券之權益

於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所深知，以下人士（本公司董事及最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接地擁有附有權利在任何情況下均可於本集團任何其他成員公司的股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有有關該股本之任何購股權：

本公司股東名稱／姓名	身份	所持股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比
AAA Finance and Investment Holdings Limited	實益擁有人	1,787,700,000	44.69%
科投香港	實益擁有人	479,910,000	12.00%
湖北省科技投資集團有限公司	受控制法團權益	479,910,000	12.00%
Qianbao Investment Limited	實益擁有人	292,020,000	7.30%
謝聖明先生	受控制法團權益	292,020,000	7.30%
陽光人壽保險股份有限公司	實益擁有人	260,480,000	6.51%
陽光保險集團股份有限公司	受控制法團權益	260,480,000	6.51%

附註：

- (1) AAA Finance and Investment Holdings Limited由本公司董事長兼總裁黃立平先生全資擁有。黃立平先生於該公司的權益載於本附錄「4.董事及最高行政人員於證券的權益」一節。
- (2) 湖北省科技投資集團有限公司持有科投香港的100%股權。根據證券及期貨條例，湖北省科技投資集團有限公司被視作於科投香港所持有的全部股份中擁有權益。蘆俊先生為湖北省科技投資集團有限公司之董事長。舒春萍女士為湖北省科技投資集團有限公司之高級職員。
- (3) 謝聖明先生持有Qianbao Investment Limited的100%股權。根據證券及期貨條例，謝先生被視作於Qianbao Investment Limited所持有的全部股份中擁有權益。
- (4) 陽光人壽保險股份有限公司(「陽光人壽」)持有260,480,000股股份。陽光人壽為陽光保險集團股份有限公司(「陽光集團」)的附屬公司，故根據證券及期貨條例，陽光集團被視作擁有陽光人壽所持有的260,480,000股股份的權益。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所深知，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員及(在本集團其他成員公司之情況下)本公司除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接地擁有附有權利可在任何情況下均可於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上之權益。

6. 其他權益披露

(i) 於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於構成對本集團競爭業務的任何業務中擁有權益。

(ii) 於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2015年6月30日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)起已經收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(iii) 於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無任何董事於對本集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大利益。

7. 影響董事之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 任何董事與任何其他人士並無達成以股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押及清洗豁免或其他有關事宜之結果為條件或取決於有關結果之協議、安排或諒解；
- (b) 中電控股或彼等任何一方的任何一致行動人士並無訂立任何董事於其中擁有重大利益之重大合約；及
- (c) 中電控股或彼等任何一方的任何一致行動人士與任何董事、前任董事、股東或前任股東並無達成涉及或取決於股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押及清洗豁免之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)。

概無向任何董事提供任何利益以作為離職補償或其他有關股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押或清洗豁免之補償。

8. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已經或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合同)，亦概無任何董事與本集團任何成員公司或聯營公司訂立任何現正生效及為固定年期合約且為期超過12個月(不計算通知期)的任何服務合約或附有12個月或以上通知期的持續合約，或於2015年10月16日(即有關要約的初次公告日期)前六個月內訂立或修訂有關合約。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所深知，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或行政程序，而就董事所深知，本集團任何成員公司亦概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或行政程序。

10. 重大合約

本集團成員公司及中電科技(將於完成後成為本集團成員公司)於緊接2015年10月16日前兩年之日及直至最後實際可行日期後,已訂立以下並非於本集團日常業務過程中訂立且屬或可能屬重大的合約:

- (a) 股權轉讓協議;
- (b) 中電控股認購協議;
- (c) 配售協議;
- (d) 由武漢光谷聯合(即本公司間接全資附屬公司,作為賣方)與湖北科技(作為買方)所訂立日期為2015年11月17日之買賣協議(及相關附函),內容有關武漢光谷聯合以總代價現金人民幣267,310,067.31元(相等於約323,445,181.45港元)向湖北科技出售節能科技園待售權益及轉讓節能科技園待售債務,詳情披露於本公司日期為2015年12月31日之通函;
- (e) 由武漢光谷聯合(即本公司間接全資附屬公司,作為賣方)與湖北科技(作為買方)所訂立日期為2015年11月17日之買賣協議(及相關附函),內容有關武漢光谷聯合以總代價現金人民幣270,122,238.68元(相等於約326,847,908.80港元)向湖北科技出售金融港待售權益及轉讓金融港待售債務,詳情披露於本公司日期為2015年12月31日之通函;
- (f) 由武漢光谷聯合(即本公司間接全資附屬公司)、羅煒杰、侯琨、曾鑫及武漢十一平米投資有限責任公司(即本公司間接附屬公司)所訂立日期為2015年5月27日的增資重組協議,內容有關(其中包括)武漢光谷聯合於武漢十一平米投資有限責任公司投資人民幣100,000元(相等於約121,000港元)及於武漢十一平米科技有限責任公司投資人民幣2,900,000元(相等於約3,509,000港元);
- (g) 武漢光谷聯合(即本公司間接全資附屬公司)、湖北科技、黃岡市國有資產經營公司與武漢高科國有控股集團有限公司所訂立日期為2015年5月22日之投資協議,內容有關成立黃岡光谷聯合發展有限公司,而武漢光谷聯合須

投入的註冊資本為人民幣140百萬元(相等於約169.4百萬港元)，詳情披露於本公司日期為2015年5月22日之公告；

- (h) 由聯合置業(武漢)有限公司(即本公司間接全資附屬公司)與武漢清源未來投資管理有限公司就武漢清源創業投資管理有限公司所訂立日期為2015年5月21日的發起人協議，內容有關成立武漢清源創業投資管理有限公司，而聯合置業(武漢)有限公司須投入註冊資本人民幣400,000元(相等於約484,000港元)；
- (i) 由武漢光谷節能技術有限公司(即本公司間接附屬公司)與北京中清同躍服務諮詢有限公司所訂立日期為2015年5月20日的投資及合作協議，內容有關成立北京光谷節能區域能源投資管理有限公司，而武漢光谷節能技術有限公司須投入註冊資本人民幣10,200,000元(相等於約12,342,000港元)；
- (j) 由武漢光谷節能技術有限公司(即本公司間接附屬公司)與北京中清同躍服務諮詢有限公司所訂立日期為2015年5月20日的投資及合作協議，內容有關成立安徽光谷節能區域能源投資管理有限公司，而安徽光谷節能區域能源投資管理有限公司須投入註冊資本人民幣10,200,000元(相等於約12,342,000港元)；
- (k) 由武漢清源創業投資管理有限公司與武漢光谷聯合(即本公司間接全資附屬公司)所訂立日期為2015年5月17日的合作夥伴關係協議，內容有關成立武漢光谷聯合產業投資基金合夥企業(有限合夥)，而武漢光谷聯合須投資人民幣99百萬元(相等於約119.79百萬港元)；

- (l) 由徐念龍、楊瑩、武漢光谷聯合(即本公司間接全資附屬公司)、林斌翔所訂立日期為2015年5月6日的增資協議,內容有關增加武漢擊木創意科技有限公司的資本,而武漢光谷聯合須投入註冊資本人民幣26,800,000元(相等於約32,428,000港元);
- (m) 由武漢光谷節能技術有限公司(即本公司間接附屬公司)與武漢和瑞隆諮詢有限公司所訂立日期為2015年1月6日的投資及合作協議,內容有關成立武漢光谷節能區域能源投資有限公司,而武漢光谷聯合須投入註冊資本人民幣10,200,000元(相等於約12,342,000港元);
- (n) 由中電科技與中電財務所訂立日期為2014年7月24日的委託協議,內容有關由中電科技提供委託貸款人民幣400百萬元(相等於約484百萬港元)予海南生態軟件園投資發展有限公司,其詳情披露於中電控股日期為2014年7月24日之公告;及
- (o) 由河南泉舜節能服務有限公司與武漢光谷節能技術有限公司(即本公司間接附屬公司)所訂立日期為2014年11月18日的投資及合作協議,內容有關成立河南泉舜區域能源發展有限公司,而武漢光谷節能技術有限公司須投入註冊資本人民幣4,000,000元(相等於約4,840,000港元)。

11. 專家資格及同意

以下為發表於本通函內所載述意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
絡繹資本有限公司	可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
嘉林資本	可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師

上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，表示同意按其各自於最後實際可行日期時所示之形式及涵義載入其報告及／或提述其名稱或意見，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述所有專家概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論可否依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自2015年6月30日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)起已經收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

12. 一般事項

- (i) 本公司之聯席公司秘書為張雪蓮女士及梁晶晶女士。張女士為董事會秘書兼本集團法律及合規部主管，並擁有高級營運師、高級人力資源管理師及高級經濟師的資格。梁女士為卓佳專業商務有限公司之企業服務經理兼特許秘書，並為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的會員。

- (ii) 本公司之註冊辦事處位於 Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (iii) 中國總部及主要營業地點位於中國湖北省武漢市東湖新技術開發區光谷軟件園關山大道一號展示中心D座。
- (iv) 本公司香港總部及主要營業地點位於香港中環德輔道中141號中保集團大廈29樓2902室。

13. 其他披露資料

- (i) 中電控股的註冊地址位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。於最後實際可行日期，中電控股的董事為董浩然先生、馬玉川先生、劉紅洲先生、姜軍成先生、陳棋昌先生、邱洪生先生及鄒燦林先生。
- (ii) 中電控股的最終控股股東為中國電子，而中國電子為根據中國法律成立的國有企業。於最後實際可行日期，中國電子的董事為芮曉武先生、劉烈宏先生、王作然先生、宋寧先生、陳聖德先生、陳傑先生及李兆明先生。
- (iii) 於最後實際可行日期，概無就將任何代價股份或中電控股認購股份轉讓、押記或質押予任何其他人士而存在任何協議、安排或諒解。
- (iv) 於最後實際可行日期，概無中電控股董事、中電控股及其一致行動人士擁有或控制本公司的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，或於上述各項中擁有權益。
- (v) 於最後實際可行日期，概無人士不可撤回地承諾投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈以批准股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押、特別授權、不獲豁免持續關連交易及清洗豁免的決議案。
- (vi) 於最後實際可行日期，中電控股及其一致行動人士並無與任何其他人士訂有屬收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排。
- (vii) 於最後實際可行日期，中電控股及其一致行動人士並無借入或借出本公司的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

- (viii) 於自2015年10月16日前六個月起直至最後實際可行日期期間，除訂立股權轉讓協議及中電控股認購協議外，中電控股董事、中電控股及其一致行動人士並無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (ix) 於最後實際可行日期，本公司及董事並無擁有或控制中電控股的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，或於上述各項中擁有權益。此外，於自2015年10月16日前六個月起直至最後實際可行日期止期間，董事並無買賣中電控股的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (x) 除於本附錄「4.董事及最高行政人員於證券之權益」一節所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本公司的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益。此外，於自2015年10月16日前六個月起直至最後實際可行日期止期間，董事並無買賣本公司的任何證券、股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (xi) 於最後實際可行日期，本公司附屬公司及本公司及／或其附屬公司的退休金，或由與本公司有關連的基金經理酌情管理的任何基金，或於收購守則對聯繫人的定義第(2)類註明的本公司任何顧問概無擁有或控制本公司的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (xii) 於最後實際可行日期，概無人士與本公司或身為收購守則對聯繫人的定義的第(1)、(2)、(3)及(4)類本公司聯繫人的任何人士訂有屬收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排。
- (xiii) 除黃立平先生、胡斌先生及陳惠芬女士因參與本通函所擬定進行之交易而須就將於股東特別大會上提呈的普通決議案放棄投票外，概無董事於本公司的股份或可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具中擁有任何已登記或實益股權(定義見收購守則附表I第4段註釋1)，而賦予彼等權利就批准股權轉讓、中電控股認購事項、配售、股份抵押、特別授權、不獲豁免持續關連交易及清洗豁免之普通決議案於股東特別大會上投票。

(xiv)於最後實際可行日期，本公司或任何董事並無借入或借出本公司的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

14. 備查文件

以下文件之文本將由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止之一般營業時間內上午九時正至下午五時三十分在本公司香港主要營業地點香港中環德輔道中141號中保集團大廈29樓2902室可供查閱，亦可於本公司網站(www.ovuni.com)及證監會網站(www.sfc.hk)查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至2013年12月31日及2014年12月31日止兩個年度之年報；
- (iii) 本公司截至2015年6月30日止六個月之中期報告；
- (iv) 本通函所載之董事會函件；
- (v) 上市規則獨立董事委員會函件及守則獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第51頁至第54頁；
- (vi) 嘉林資本致上市規則獨立董事委員會及守則獨立董事委員會以及獨立股東的函件，其全文載於本通函第55頁至第88頁；
- (vii) 羅兵咸永道會計師事務所有關中電科技集團過往財務報表的會計師報告，其全文載於本通函附錄二A；
- (viii) 羅兵咸永道會計師事務所有關中電科技集團若干未經審核綜合中期財務資料的會計師報告，其全文載於本通函附錄二B；
- (ix) 絡繹資本有限公司有關中電科技集團若干未經審核綜合中期財務資料的報告，其全文載於本通函附錄二C；
- (x) 畢馬威會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料發出的會計師報告，其全文載於本通函附錄四；
- (xi) 戴德梁行有限公司有關中電科技集團所持物業的估值報告，其全文載於本通函附錄五；

- (xii) 本附錄「專家資格及同意」一段所述絡繹資本有限公司、嘉林資本、畢馬威會計師事務所、羅兵咸永道會計師事務所及戴德梁行有限公司各自發出的同意書；
- (xiii) 日期為2015年10月29日之委託貸款合同，其詳情已披露於本通函所載董事會函件之「IV.不獲豁免持續關連交易—委託貸款合同」一節第(i)段；
- (xiv) 日期為2015年11月10日之委託貸款合同，其詳情已披露於本通函所載董事會函件之「IV.不獲豁免持續關連交易—委託貸款合同」一節第(ii)段；
- (xv) 日期為2015年11月10日之委託貸款合同，其詳情已披露於本通函所載董事會函件之「IV.不獲豁免持續關連交易—委託貸款合同」一節第(iii)段；
- (xvi) 本通函所載董事會函件之「IV.不獲豁免持續關連交易—委託貸款合同」一節第(i)、(ii)及(iii)段所述中電控股致中電財務日期為2015年11月27日之確認函；
- (xvii) 日期為2015年12月18日之委託貸款合同，其詳情已披露於本通函所載董事會函件之「IV.不獲豁免持續關連交易—委託貸款合同」一節第(iv)段；
- (xviii) 日期為2016年1月19日之委託貸款合同，其詳情已披露於本通函所載董事會函件之「IV.不獲豁免持續關連交易—委託貸款合同」一節第(v)段；
- (xix) 日期為2016年1月27日之委託貸款合同，其詳情已披露於本通函所載董事會函件之「IV.不獲豁免持續關連交易—委託貸款合同」一節第(vi)段；
- (xx) 日期為2016年2月3日之委託貸款合同，其詳情已披露於本通函所載董事會函件之「IV.不獲豁免持續關連交易—委託貸款合同」一節第(vii)段；

(xxi) 日期為2016年2月17日之委託貸款合同，其詳情已披露於本通函所載董事會函件之「IV.不獲豁免持續關連交易—委託貸款合同」一節第(viii)段；

(xxii) 日期為2016年2月19日之委託貸款合同，其詳情已披露於本通函所載董事會函件之「IV.不獲豁免持續關連交易—委託貸款合同」一節第(ix)段；

(xxiii) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；

(xxiv) 本公司日期為2015年12月31日之通函；及

(xxv) 本通函。



Optics Valley Union Holding Company Limited
光谷聯合控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：798)

股東特別大會通告

茲通告光谷聯合控股有限公司(「本公司」)謹定於2016年3月16日(星期三)上午十時正假座香港中環德輔道中141號中保集團大廈29樓2902室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論會否作出修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准及確認本公司通函(「通函」)所載「董事會函件」內之「I. 股權轉讓協議」一節所述的股權轉讓協議(定義及詳情載於本公司通函，而本通告組成通函一部分)及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准及確認通函所載「董事會函件」內之「I. 股權轉讓協議—存款抵押、委託貸款及股份抵押」一節所述的股份抵押(定義及詳情載於通函)及其項下擬進行之交易，其構成香港公司收購及合併守則規則25項下的特別交易；
- (c) 批准及確認通函所載「董事會函件」內之「II. 中電控股認購協議」一節所述的中電控股認購協議(定義及詳情載於通函)及其項下擬進行之交易；
- (d) 批准及確認通函所載「董事會函件」內之「III. 配售協議」一節所述的配售協議(定義及詳情載於通函)及其項下擬進行之交易；

股東特別大會通告

- (e) 授權本公司任何一名或多名董事分別根據股權轉讓協議、中電控股認購協議及配售協議的條款，配發及發行代價股份、中電控股認購股份及配售股份(定義見通函)(「特別授權」)；
- (f) 批准通函所載「董事會函件」內之「V.收購守則之涵義及申請清洗豁免」一節所述由香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事(「執行人員」)根據香港公司收購及合併守則授出或將予授出之清洗豁免(定義見通函)，豁免由於中電控股認購代價股份及認購股份而導致中國電子集團控股有限公司(「中電控股」)及其一致行動人士對彼等尚未擁有或已同意收購之本公司全部已發行股份作出全面收購要約之任何責任；及
- (g) 授權本公司任何一名或多名董事簽署、簽立及送呈以及作出及採取任何一名或多名董事可能認為就為使本決議案生效以及以股權轉讓協議、中電控股認購協議、配售協議、股份抵押及其項下擬進行之交易或實行任何以上一項為目的，或與上述者有關情況而言屬必要、適宜、可取或權宜的一切有關文件、一切有關行動及步驟以及行動、事項及事宜，以及同意有關董事對與之相關的事宜作出認為符合本公司及其股東整體利益之有關變動、修訂或豁免。」

2. 「動議

- (a) 批准、追認及確認通函所載「董事會函件」內之「IV.不獲豁免持續關連交易」一節所述的不獲豁免持續關連交易(定義及詳情載於通函)及其項下擬進行之交易，以及批准相關新年度上限；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名或多名董事簽署、簽立及送呈以及作出及採取任何一名或多名董事可能認為就為使本決議案生效而言屬必要、適宜、可取或權宜的一切有關文件、一切有關行動及步驟以及行動、事項及事宜。」

承董事會命
光谷聯合控股有限公司
董事長
黃立平

香港

2016年2月25日

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，大會上所有決議案將以投票方式進行表決(除主席以誠實信用的原則決定容許以舉手方式表決而純粹有關程序或行政事宜的決議案外)。投票結果將按照上市規則規定刊載於香港交易及結算所有限公司及本公司的網站。
2. 凡有權出席上述大會及在會上投票的任何本公司股東，均可委派一名(或如該股東持有兩股或以上股份，則可委任多於一名)代表出席大會並在會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。如委派多於一名代表，則必須在有關代表委任表格內指明每一名如此獲委任的受委代表所代表的股份數目。

在以投票方式表決時，每位親自或由受委代表出席的股東就其持有的每一股股份均有一票投票權。
3. 代表委任表格連同經授權人簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核實證明的該等授權書或授權文件副本，須在不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時之前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票；在此情況下，委任代表的文據將視為被撤銷。
4. 於2016年3月15日(星期二)下午四時三十分名列本公司存置於香港中央證券登記有限公司的股東名冊之本公司股東將有權於股東特別大會上投票。為符合資格出席股東特別大會及在會上投票，務請確保在不遲於2016年3月15日(星期二)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。