

---

## 此乃要件 請即處理

---

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

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

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**CHINA ELECTRONICS CORPORATION HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**中國電子集團控股有限公司\***

*（於開曼群島註冊成立及於百慕達繼續經營之有限公司）*

**（股份代號：00085）**

**主要交易及關連交易  
有關收購中電科技之100%股本權益**

**主要交易及持續關連交易  
與中電財務訂立之中電科技全面金融合作協議**

本公司之財務顧問



**獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問**

**浩德融資有限公司**

---

本公司謹訂於2013年10月11日星期五上午10時正假座香港灣仔謝菲道238號世紀香港酒店大堂低座3號宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-2頁。無論 閣下能否出席股東特別大會，請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並不遲於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後， 閣下屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

本公司獨立董事委員會致本公司獨立股東之推薦建議函件載於本通函第30頁至第31頁。獨立財務顧問浩德融資有限公司致本公司獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第32頁至第63頁。

2013年8月28日

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	30
浩德融資函件 .....	32
附錄一 — 目標集團之管理層討論及分析 .....	I – 1
附錄二 — 本集團之財務資料 .....	II – 1
附錄三A — 目標集團之會計師報告 .....	IIIA – 1
附錄三B — 中電西安之會計師報告 .....	IIIB – 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 .....	SGM – 1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「第六研究所」	指	中國電子信息產業集團有限公司第六研究所，一家歸屬中國電子集團所有並根據中國法律成立之實體
「收購事項」	指	根據權益轉讓協議之條款及條件本公司向中國電子集團收購中電科技之100%股本權益
「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團，就收購事項及中電科技全面金融合作協議及其項下交易建議上限之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予本詞語之涵義
「董事會」	指	董事會
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「建銀國際」	指	建銀國際金融有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，就收購事項向本公司提供意見之財務顧問
「中國電子集團」	指	中國電子信息產業集團有限公司，一家根據中國法律成立的國有企業，並為本公司最終控股股東
「中電北海」	指	中國電子北海產業園發展有限公司，一家根據中國法律成立之公司

---

## 釋 義

---

「中電財務」	指	中國電子財務有限責任公司，一家根據中國法律成立之公司
「中國電子集團成員公司」	指	中國電子集團及其附屬公司（本集團除外）
「中電科技」	指	中國電子科技開發有限公司，一家根據中國法律成立之公司
「中電科技全面金融合作協議」	指	中電科技與中電財務就於完成後由中電財務向目標集團提供之財務服務擬訂立之中電科技全面金融合作協議
「中電西安」	指	中國電子西安產業園發展有限公司，一家根據中國法律成立之公司
「中軟」	指	中國軟件與技術服務股份有限公司，一家於上海證券交易所公開上市之公司（股份代號：600536）並為中國電子集團之附屬公司
「中國華大」	指	中國華大集成電路設計集團有限公司，為本公司主要股東
「本公司」	指	中國電子集團控股有限公司
「完成」	指	根據權益轉讓協議之條款完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予本詞語之涵義
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立物業估值師
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	緊隨收購事項完成後之本集團

---

## 釋 義

---

「權益轉讓協議」	指	本公司與中國電子集團於2013年7月5日就收購事項訂立之協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣西未來置業」	指	廣西中電未來投資置業有限公司，一家根據中國法律成立之公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「海南生態軟件園」	指	海南生態軟件園投資發展有限公司，一家根據中國法律成立之公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事陳棋昌先生、邱洪生先生及尹永利先生組成之董事委員會，就收購事項及中電科技全面金融合作協議及其項下交易建議上限之條款向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	除中國電子集團及其聯繫人以外之本公司股東
「產業園」	指	中國電子北海產業園、海南生態軟件園及中國電子西安產業園
「最後實際可行日期」	指	2013年8月21日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

---

## 釋 義

---

「有關股本權益」	指	中國電子集團於2013年7月5日持有之中電科技之100%股本權益
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東特別大會」	指	本公司將召開股東特別大會，以審議及酌情批准(a)收購事項及(b)中電科技全面金融合作協議及其項下交易建議上限
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	中電科技及其附屬公司
「%」	指	百分比

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

為供說明用途，除本通函另有指明外，以人民幣計值之金額已按1.0港元兌人民幣0.8元兌換為港元。本公司概無就任何金額已經、可能已經或可以按上述匯率或任何其他匯率作出兌換的表述。



**CHINA ELECTRONICS CORPORATION HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**中國電子集團控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立及於百慕達繼續經營之有限公司)

(股份代號：00085)

非執行董事：

芮曉武 (主席)

趙貴武 (副主席)

執行董事：

謝慶華 (董事總經理)

劉晉平

獨立非執行董事：

陳棋昌

邱洪生

尹永利

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

34樓3403室

敬啟者：

**主要交易及關連交易  
有關收購中電科技之100%股本權益**

**主要交易及持續關連交易  
與中電財務訂立之中電科技全面金融合作協議**

**緒言**

謹此提述本公司於2013年4月26日及2013年7月7日刊發之公告，內容有關（其中包括）就收購事項與中國電子集團訂立權益轉讓協議，及作為收購事項之附帶事宜，中電科技與中電財務就中電財務向目標集團提供之財務服務訂立中電科技全面金融合作協議。根據權益轉讓協議，中國電子集團有條件同意出售，而本公司有條件同意購買中電科技之100%股本權益，代價為人民幣6億元（約等於7.5億港元）。根據中電科技全面金融合作協議，中電財務將提供一系列財務服務，而目標集團將按非獨家基準使用該等財務服務。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

獨立董事委員會經已成立，就收購事項及中電科技全面金融合作協議及其項下交易建議上限之條款向獨立股東提供意見。就此，浩德融資已獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)收購事項及中電科技全面金融合作協議及其項下交易建議上限之詳情；(ii)載述獨立財務顧問浩德融資，就收購事項及中電科技全面金融合作協議及其項下交易建議上限之條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見；(iii)獨立董事委員會之推薦建議；(iv)本集團之財務資料；(v)目標集團及中電西安之財務資料；(vi)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(vii)物業估值報告；及(viii)向閣下提供股東特別大會通告。

### 權益轉讓協議

日期： 2013年7月5日

買方： 本公司

賣方： 中國電子集團

### 將予收購之資產

根據權益轉讓協議，中國電子集團有條件同意出售，而本公司有條件同意購買中電科技之100%股本權益，有關中電科技之詳情載於下文「目標集團之資料」一節。

### 代價

收購事項之代價為人民幣6億元（約等於7.5億港元），乃經本公司與中國電子集團公平磋商後協定。該代價較有關股本權益之協定價值折讓約16%，而協定價值乃由目標集團於2013年4月30日之經審核綜合資產淨值，加中電科技於2013年4月30日應佔目標集團所持物業權益之市值及賬面值之差額得出；及如考慮向中電科技轉讓中電西安之38.96%股本權益（詳情見下文），該代價較有關股本權益之協定價值折讓約14%。

代價人民幣6億元須分兩期支付：

- (a) 60%之代價（即人民幣3.6億元），須於權益轉讓協議生效之日期起計五個營業日內支付；及

---

## 董事會函件

---

(b) 40%之代價（即人民幣2.4億元），須連同根據現行人民幣的貸款基準利率計算之利息，於權益轉讓協議生效之日期起計六個月內支付。

根據權益轉讓協議，代價須分兩期支付，而第二期代價須於權益轉讓協議生效日期起計六個月內支付。換言之，本公司可選擇於規定截止日期前任何時間支付第二期代價。本公司認為，此安排可令本公司在付款時間上提供靈活性，並對本公司有利。

利息之計算方法乃根據適用中國法規計算。《企業國有產權轉讓管理暫行辦法》第20條規定（其中包括），倘轉讓國有產權之代價以分期支付，則尚未償還款項之利息應按相同期間之銀行貸款利率支付予轉讓人。

將予支付之實際利息將根據實際尚未償還款項、支付第二期代價之時間以及或會不時波動之現行銀行貸款利率釐定。因此，現時無法確定實際之利息金額。然而，舉例說明，假設第二期代價人民幣2.4億元將於權益轉讓協議生效日期後六個月當日支付，則最高應付利息將約為人民幣6.72百萬元，乃根據現行人民幣之貸款基準利率按每年5.60%計算。

本公司預期該代價將自本集團內部資源及借貸備用額以現金支付。

### 目標集團之資料

#### 概覽

目標集團由中電科技及其附屬公司組成。中電科技由中國電子集團全資擁有。本公司之董事總經理謝慶華先生自2007年起為中電科技之董事及總經理並自2012年起為中電科技董事會之主席。

---

## 董事會函件

---

目標集團之高級管理層包括中電科技董事會主席謝慶華先生、兩名總經理，一名總經理助理以及產業園之高級管理層。目標集團之高級經理於目標集團之服務年期為3至9年並將於收購事項後繼續為目標集團服務。本公司認為，其擁有經營目標集團所需之所有專長及人才。

中電科技之主要業務為投資控股，其於2013年7月5日分別持有（其中包括）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27.27%股本權益。根據權益轉讓協議，中國電子集團須於權益轉讓協議生效前促使完成向中電科技轉讓由中軟持有之中電西安12.99%股本權益及向中電科技轉讓由第六研究所持有之中電西安25.97%股本權益。於完成後，中電科技將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66.23%股本權益。

根據日期為2013年4月24日之權益轉讓協議，中電科技同意以人民幣18百萬元之代價自中軟收購其於中電西安之12.99%股本權益。誠如中軟（該公司於上海證券交易所公開上市）於2013年8月15日刊發之公告內所確認，有關轉讓經已完成。中電科技已確認，人民幣18百萬元之代價乃以其內部資源撥付。

根據日期為2013年7月31日之權益轉讓協議，中電科技同意以人民幣36百萬元之代價自第六研究所收購其於中電西安之25.97%股本權益，而有關收購仍須待所述協議之先決條件獲達成後，方告完成。而於最後實際可行日期，中電科技並無支付任何代價。據本公司了解中電科技或會動用內部資源或外部借貸以為該收購提供資金。

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境內從事為業內人士提供發展電子信息技術業務平台之產業園發展及管理。中電北海從事發展及管理中國電子北海產業園，海南生態軟件園從事發展及管理海南生態軟件園，而中電西安則從事發展及管理中國電子西安產業園。

---

## 董事會函件

---

### 電子信息產業園

現代信息技術是21世紀經濟社會發展的重要推動力，是增加國家綜合競爭力，推動國民經濟轉型、打造戰略性及支柱性產業的基礎。信息技術的進步及發展可以同時起到促進社會進步及繁榮、拉動經濟增長、改善就業及調整產業結構等作用。因此建設國家電子信息產業基地和電子信息產業園是實施電子強國戰略的重要措施，實施此戰略刻不容緩。

為了帶動電子信息產業園的發展，增加電子信息相關產業的創新能力、競爭實力，國家制定並頒佈了《支持國家電子信息產業基地和產業園發展的若干政策》，給予發展中國電子信息產業園的具體指導方針及扶持政策。

產業園願景為令科技公司能培養創意、創新及增長並為其提供支持。除提供具吸引力之環境以供工作、生活及休閒外，該等產業園亦為進駐企業提供以下業務上的支持服務：

- 人力資源－產業園通過與知名大學、研究機構及其他培訓機構合作，為進駐企業進行招聘及培訓。產業園亦通過為於產業園工作之人士提供居住宿舍、社區保健中心及一系列共用設施為其提供支持。
- 財務資源及政府支持－產業園為進駐企業組織各種投資及融資配對活動。此外，作為受地方政府歡迎以發展知識型經濟之各類科技公司之根據地，產業園能利用自身有利條件為地方政府與進駐企業提供溝通平台以及為進駐企業自地方政府獲得財務支援。
- 基礎設施－產業園為科技公司提供特定設計之基礎設施，例如，研究室、開放源代碼及分享使用軟件。

---

## 董事會函件

---

有關產業園之簡要資料載列如下：

### 中國電子北海產業園

中電北海從事中國電子北海產業園之發展及管理。中國電子北海產業園位於廣西北海，總規劃面積為3,000畝（即約2,000,000平方米）。於2013年5月31日，已獲授有效土地權證及／或概無法律障礙以獲得所有權文件之總面積約為157,682平方米，而其上已落成面積約149,713平方米及其上在建面積約7,969平方米。中國電子北海產業園之發展始於2008年並指定用作工業、研究及培訓、商業及社區設施用途，以促進電子信息技術服務的發展。中國電子北海產業園之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及生產液晶顯示屏及交直流電源主零件之企業。目前，中國電子北海產業園合共進駐90家企業（包括其培育計劃項下之50家企業）。部份已完成發展的物業已售予進駐企業，餘下之物業持作租金收益持有並將於首次租賃協議所協定之免租期後產生租金收入。於2013年4月30日，中電科技持有中電北海之100%股本權益。

### 海南生態軟件園

海南生態軟件園從事海南生態軟件園之發展及管理。海南生態軟件園位於海南海口，總規劃面積為3,000畝（即約2,000,000平方米）。於2013年5月31日，已獲授有效土地權證及／或概無法律障礙以獲得所有權文件之總面積約為711,650平方米，而其上已落成面積約139,599平方米及其上在建面積約14,434平方米。海南生態軟件園之發展始於2009年5月。海南生態軟件園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。目前，海南生態軟件園合共進駐275家企業，包括惠普、東軟集團、中軟、長城信息及久其軟件。於2013年及2014年，海南生態軟件園將專注擴展產業園（包括一個為主要進駐企業設計之區域、一個購物中心以及一個青年商業社區）。於中長期而言，海南生態軟件園將努力成為全國性知名軟件企業之產業園。於2013年4月30日，中電科技持有海南生態軟件園之40%股本權益。

---

## 董事會函件

---

### 中國電子西安產業園

中電西安從事中國電子西安產業園之發展及管理。中國電子西安產業園位於陝西西安，總規劃面積為470畝（即約313,333平方米）。於2013年5月31日，已獲授有效土地權證及／或概無法律障礙以獲得所有權文件之總面積約為134,583平方米，而其上之初步土地平整工程已在進行中。中國電子西安產業園之目標企業為從事雲端計算服務及外判服務之企業。於最後實際可行日期，中國電子西安產業園仍處於發展階段。於完成開發後，中國電子西安產業園將包含有雲服務數據中心、一個沉降式廣場、商業樓宇及酒店。中國電子西安產業園之興建始於2011年10月，首批進駐企業預期約於2014年下半年遷入。於2013年2月，雲端服務示範應用中心啟動營運。該中心應用雲端技術提供各類服務並作為陳列室向潛在進駐企業及中國電子西安產業園之其他持份者作出展示。於2013年4月30日，中電科技持有中電西安之27.27%股本權益。

於最後實際可行日期，本公司並無就產業園之開發規模制定固定計劃。有關產業園之日後發展，本公司將會根據上市規則的規定作出進一步披露。

### 監管環境

目標集團擁有房地產開發商之有關資格證書及開發產業園之物業預售許可證。目標集團亦擁有設計計算機信息集成系統及應用軟件之質量管理系統證書、有關產業園向其進駐企業提供服務之外貿業務登記及進出口海關登記。

---

## 董事會函件

---

### 目標集團之財務資料

於2013年4月30日，中電北海被視為中電科技之附屬公司而海南生態軟件園及中電西安分別被視為中電科技之聯營公司。根據權益轉讓協議，中國電子集團須於權益轉讓協議生效前促使完成向中電科技轉讓由中軟持有之中電西安12.99%股本權益及向中電科技轉讓由第六研究所持有之中電西安25.97%股本權益。因此，於完成後中電科技將持有中電西安之66.23%股本權益，而中電西安將成為中電科技之附屬公司。

目標集團之收入主要來自銷售物業及土地使用權以及租金收入。有關目標集團之收入、成本及資產之進一步論述請參閱「附錄一—目標集團之管理層討論及分析」。

根據本通函附錄三A所載之根據香港財務報告準則編製之目標集團之會計師報告，目標集團於2013年4月30日之經審核綜合資產淨值約為人民幣98.4百萬元。下表載列目標集團截至2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2013年4月30日止4個月之經審核綜合業績（摘錄自本通函附錄三A所載之目標集團之會計師報告）：

	截至		
	截至12月31日止年度		4月30日
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
稅前溢利／(虧損)	244	87,195	(7,904)
年內／期內(虧損)／溢利	(5,910)	62,606	(10,132)

---

## 董事會函件

---

根據本通函附錄三B所載之根據香港財務報告準則編製之中電西安之會計師報告，中電西安於2013年4月30日之經審核綜合資產淨值約為人民幣89.2百萬元。下表載列中電西安截至2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2013年4月30日止4個月之經審核綜合業績（摘錄自本通函附錄三B所載之中電西安之會計師報告）：

	截至 4月30日 止4個月		
	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
稅前虧損	8,024	7,296	3,012
年內／期內虧損	6,581	5,715	2,299

本公司已知悉中國電子集團於目標集團之投資成本合共約為人民幣1.45億元（即中電科技之實收資本，以及收購中軟及第六研究所持有中電西安之12.99%及25.97%股本權益之投資成本）。

目標集團之業務整體而言仍處於發展階段並須要資金用於其持續發展。因此，本公司預期將主要以本集團之內部財務資源以及本集團之借貸（包括來自中電財務之借貸）應付目標集團近期之資金需求。有關中電科技全面金融合作協議項下之持續關連交易之詳情於「主要交易及持續關連交易—中電科技全面金融合作協議」一段所披露。本公司擬及預期目標集團將可於產業園邁向完工階段時利用其他資金來源滿足其財務需求並降低對中電財務之依賴。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件

權益轉讓協議須待以下各項條件達成後，方可生效：

- (i) 中國電子集團及本公司之法定代表或授權代表均已簽署權益轉讓協議；
- (ii) 本公司及中國電子集團已就轉讓有關股本權益取得所有必要的內部授權、同意及書面批准；
- (iii) 權益轉讓協議已就併購事宜，自有關機關取得所有批准；及
- (iv) 權益轉讓協議在中國已完成其他必要的批准或備案程序。

根據權益轉讓協議，中國電子集團須於權益轉讓協議生效前促使完成向中電科技轉讓由中軟持有之中電西安12.99%股本權益及向中電科技轉讓由第六研究所持有之中電西安25.97%股本權益。

完成須待（但不限於）(i)達成上述條件，而促使權益轉讓協議生效及(ii)本公司已根據上市規則於股東大會上取得獨立股東就收購事項及其附帶之持續關連交易（如適用）之批准。

### 完成

自相關工商行政管理部門完成登記及中電科技獲頒發營業執照當日確認為完成。於完成後，中電科技將成為本公司之一間附屬公司，而中電科技之資產、負債及財務業績將於本公司之綜合財務報表內綜合入賬。

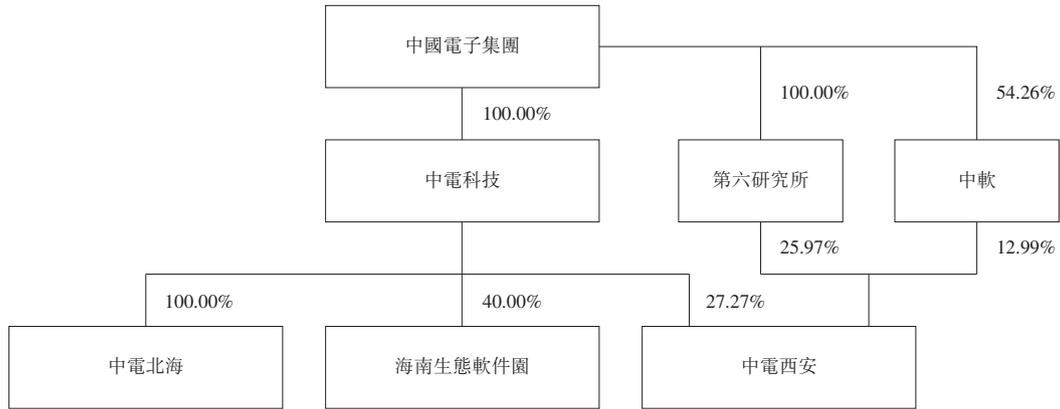
---

## 董事會函件

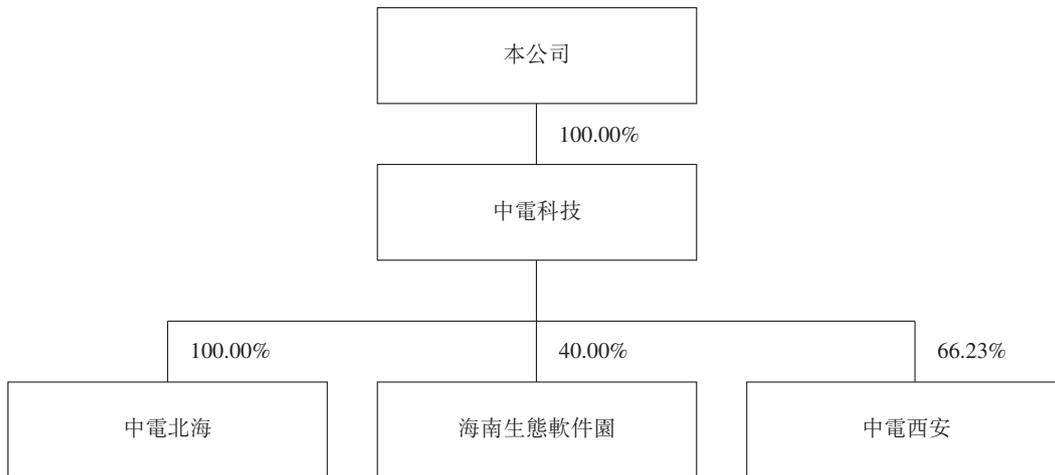
---

### 目標集團之股權架構

以下為目標集團於2013年7月5日之簡化股權架構：



以下為目標集團於緊接收購事項完成後之簡化股權架構：



---

## 董事會函件

---

### 收購事項之財務影響

本集團已應用香港會計師公會就收購事項頒佈之香港會計指引第5號「共同控制下合併之合併會計法」所指定之合併會計法之原則。於合併會計法下，當共同控制下的合併發生時，綜合財務報表包括被合併實體或業務的財務報表，猶如被合併的實體或業務在開始處於控制方的控制下就已經被合併。

從控制方的角度，被合併的實體或業務的資產淨值以現有賬面值合併。在共同控制下的合併中產生的商譽或收購方應佔被收購方可辨認資產、負債及或有負債的公允值超出收購成本的金額不予確認。本通函附錄四載列「經擴大集團之未經審核備考財務資料」及其編製基準。

### 資產及負債

於完成後，本公司將直接持有中電科技之100%股本權益，而中電科技將成為本公司之一間附屬公司。中電科技及其附屬公司之資產及負債將綜合入賬至本公司之綜合財務報表。

### 盈利

目標集團之業績將於完成後綜合入賬至本公司之綜合財務報表。

### 營運資金

經考慮經擴大集團可動用之內部資源及借貸備用額，董事會認為，經擴大集團將具備充裕之營運資金以供目前所需（即由本通函日期起計至少12個月內）。

### 債務

於2013年6月30日，即於本通函日期前就債務聲明而言之最後實際可行日期，本集團、目標集團及中電西安之尚未償還借貸分別約為11.3百萬港元、425.0百萬港元及6.3百萬港元。

---

## 董事會函件

---

本集團於2013年6月30日之借貸分析如下：

	於2013年 6月30日 (百萬港元)
即期銀行借貸	1.3
來自China Electronics Corporation (BVI) Holdings Co., Ltd之即期借貸	10.0
合計	<u>11.3</u>

目標集團於2013年6月30日之借貸分析如下：

	於2013年 6月30日 (百萬港元)
即期銀行借貸	78.8
非即期銀行借貸	65.0
來自中電財務之即期借貸	281.2
合計	<u>425.0</u>

於2013年6月30日，中電西安來自政府控制實體之非即期借貸為6.3百萬港元。

除上述者、集團內公司之間之負債，以及一般貿易應付款項外，於2013年6月30日，經擴大集團並無任何按揭、押記、債券、債務證券（已發行及未償還，以及已核準或以其他方式產生但未發行）、未償還借貸或屬於借貸性質之債務，包括定期貸款、銀行透支、承兌負債、承兌信貸、租購及融資租賃承擔或其他類似債務，或任何擔保或其他重大或有負債。

### 資產負債比率

於2012年12月31日，本集團之資產負債比率為40.3%（按本集團負債總額除以資產總額計算）。誠如本通函附錄四所載，假設2012年12月31日為完成日期，則本集團之資產負債比率將為89.5%。

---

## 董事會函件

---

### 物業權益估值

為遵守上市規則，本公司已委聘戴德梁行評估目標集團之物業權益。有關物業估值報告之詳情載於本通函附錄五。有關賬面淨值及估值之對賬根據上市規則第5.07條載列如下：

	(人民幣千元)
於2013年4月30日目標集團持有物業權益之賬面淨值	316,729
於2013年5月折舊費用	(70)
估值盈餘	<u>15,278</u>
於2013年5月31日目標集團之物業權益估值	331,937
於2013年5月31日中電科技應佔中電西安之物業權益估值	15,271
於2013年5月31日中電科技應佔海南生態軟件園之 物業權益估值	566,545
於2013年5月31日中電科技應佔廣西未來置業之 物業權益估值	<u>251,005</u>
如本通函附錄五之物業估值報告所載估值	<u><u>1,164,758</u></u>

### 主要交易及持續關連交易－中電科技全面金融合作協議

#### 背景

現時，中電財務向目標集團提供多項財務服務。預期該等財務服務將於收購事項後繼續進行。由於中電科技將於完成後成為本公司之全資附屬公司，故中電財務與目標集團之間財務服務於完成後將成為本公司之持續關連交易。有關財務服務包括：

- (a) 存款服務，包括但不限於定期存款、通知存款及協定存款；

---

## 董事會函件

---

- (b) 提供財務資助，包括但不限於無抵押及有抵押人民幣及外幣貸款、融資租賃、貼現銀行承兌匯票及商業承兌匯票以及應收賬款保理融資；及
- (c) 提供按手續費及佣金計算收費之財務服務，包括但不限於擔保服務、資金管理、代理服務及財務諮詢服務。

本公司建議中電科技將於完成時與中電財務訂立中電科技全面金融合作協議，旨在規管中電財務於收購事項後向目標集團提供之財務服務之條款。

### 中電科技全面金融合作協議

中電科技全面金融合作協議並無對目標集團一方施加任何責任以使用中電財務提供之任何某類服務。除具有指定存款期限之定期存款外，目標集團可隨時提取存放於中電財務之資金而不會產生任何罰款。中電財務為向目標集團提供財務服務之多家財務機構之一。目標集團可於其認為適當時，從中電財務以外之任何其他財務機構獲取財務服務，以補充或取代從中電財務所獲取之財務服務。

目標集團存放於中電財務之存款之利率經參考且不會低於其他境內商業銀行就同類存款向目標集團提供之利率後計算。

中電財務向目標集團提供財務資助之利率經參考且不會高於其他境內商業銀行就同類財務資助向目標集團提供之利率後計算。

中電財務向目標集團提供按手續費及佣金計算收費之財務服務之手續費及佣金經參考且不會高於其他境內商業銀行或財務機構就同類財務服務收取之手續費及佣金後計算。

有關存款和財務資助之利息以及按手續費及佣金計算收費之財務服務之手續費及佣金將根據存款、財務資助或所提供之財務服務之合約條款以現金支付。

## 董事會函件

據本集團所悉，中國人民銀行就若干貸款及存款服務頒佈標準或參考利率，而境內商業銀行將於該指定利率範圍內為其貸款及存款服務定價。倘存在該等標準或參考利率，則目標集團於與中電財務協定相關財務服務之價格前將參考該等標準或參考利率。就按手續費及佣金計算收費之財務服務而言，該等標準或參考收費較不常見。於任何情況下，在向中電財務作出存款、自中電財務尋求財務資助或使用中電財務提供之按手續費及佣金計算收費之財務服務之前，目標集團將取得已與之建立業務關係之一間或兩間聲譽良好的境內商業銀行或財務機構提供之利率及／或手續費／佣金收費（如適用），並與中電財務所提供之利率及／或手續費／佣金收費進行比較。

中電科技全面金融合作協議須待獨立股東批准方可作實，並將由完成日起生效及於2016年6月30日屆滿。於中電科技全面金融合作協議屆滿時，如各訂約方同意，並在符合上市規則之規定後，協議可重續三年。

### 中電財務與目標集團之財務服務之過往交易金額

交易類別	過往交易金額			
	截至12月31日止年度			截至
	2010年 (人民幣 千元)	2011年 (人民幣 千元)	2012年 (人民幣 千元)	4月30日 止4個月 2013年 (人民幣 千元)
中電財務向目標集團提供存款服務 目標集團存放於中電財務之 存款之最高每日結餘 (包括所產生之利息)。	109,110	128,954	143,940	29,694
中電財務向目標集團提供財務資助 中電財務向目標集團提供 財務資助之最高每日結餘 (附註1)。	30,000	40,000	160,000	160,000
中電財務向目標集團提供按手續 費及佣金計算收費之財務服務 目標集團向中電財務支付之 手續費及佣金。	-	26	70	60

## 董事會函件

附註：

1. 除無抵押人民幣及外幣貸款外，目標集團可能需要就中電財務提供之某類財務資助提供抵押。

### 中電科技全面金融合作協議之建議上限

預期於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年及截至2016年6月30日止6個月，目標集團之存款及財務資助之最高每日結餘，以及按手續費及佣金計算收費之財務服務之應付手續費及佣金，將不會超過以下相應之金額，而該等金額已訂為中電科技全面金融合作協議項下擬進行之有關持續關連交易之建議上限：

交易類別	截至12月31日止年度			截至
	2013年 (人民幣 千元)	2014年 (人民幣 千元)	2015年 (人民幣 千元)	6月30日 止6個月 2016年 (人民幣 千元)
中電財務向目標集團提供存款服務 目標集團存放於中電財務之 存款之最高每日結餘 (包括所產生之利息)。	400,000	400,000	200,000	230,000
中電財務向目標集團提供財務資助 中電財務向目標集團提供 財務資助之最高每日結餘 (附註1)。	400,000	400,000	200,000	230,000
中電財務向目標集團提供按手續 費及佣金計算收費之財務服務 目標集團向中電財務支付之 手續費及佣金。	750	750	750	750

---

## 董事會函件

---

在釐定以上有關中電財務向目標集團提供之存款服務之上限時，本公司及中電科技已參考本集團及目標集團之現金流量狀況及財務政策（維持現金資源之安全性、調配資金之靈活性、確保足夠流動資金以支持營運需要，以及盡量降低融資成本及從盈餘資金取得合理回報）。存款之最高每日結餘乃經計及有關中電財務向目標集團提供之財務資助之年度上限後達致。尤其是，作為其財務政策之一部份，中國電子集團願意透過中電財務向目標集團提供以上金額之年度財務資助。該等建議年度上限乃參考目標集團可能存在之資金及營運需求釐定，而本公司及中電科技獲悉此乃中電財務根據其內部評估而建議對目標集團可提供之無抵押及有抵押財務資助之上限。作為回饋中電財務所提供之財務資助，建議存款之最高每日結餘同樣釐定與所提供之財務資助之上限一樣。與中電財務和目標集團之間的財務資助之過往交易金額作比較，2013年及2014年年度之估計上限之增加乃主要由於須應付投資產業園之可能資金需求。本公司估計產業園可能存在投資需要主要包括(i)樓宇及設施之建築成本以吸引從事電腦及電腦存儲器生產商，以及從事軟件研究及服務及生產液晶顯示屏及交直流電源主零件之企業進駐中國電子北海產業園；(ii)樓宇及設施之建築成本以吸引從事軟件研究、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進駐海南生態軟件園；(iii)樓宇及設施之建築成本以吸引從事雲端計算服務及外判服務之企業進駐中國電子西安產業園；及(iv)須就中電科技向第六研究所建議收購中電西安之額外股本權益所涉及之代價人民幣36百萬元提供所需資金。雖然來自中電財務之融資可為目標集團提供融資選擇，本公司估計隨著產業園由2015年起邁向完工階段，故擬及預期目標集團將可利用其他資金來源並在其可能的財務資助需求方面減低對中電財務之依賴，因此，預期2015年自中電財務取得之資金將會減少。儘管預期將減少對中電財務之依賴，然而為配合目前估計於2016年會對其中一個產業園作進一步開發而需要額外資金，為提供融資選擇之靈活性，2016年之上限（相對2015年之上限而言）有所增加。本公司謹此強調，該等上限乃估計數額，以賦予目標集團就其業務（包括但不限於開發產業園）提供更靈活之融資選擇。

---

## 董事會函件

---

在釐定以上有關中電財務提供按手續費及佣金計算收費之財務服務應付之手續費及佣金上限時，本公司及中電科技已參考中電財務向目標集團提供之按手續費及佣金計算收費之財務服務之可能存在需求及該等服務應付之手續費及佣金而釐定。

### 中電科技全面金融合作協議項下之交易之財務影響

就中電科技全面金融合作協議項下之交易而言，本公司認為：(1)目標集團於中電財務存放之現金存款將按不低於其他境內商業銀行就同類存款向目標集團提供之利率計息；及(2)目標集團可從中電財務獲得財務資助且其利率不高於其他境內商業銀行就同類財務資助向目標集團提供之利率。本公司認為，中電財務向目標集團提供按手續費及佣金計算收費之財務服務將不會對本集團之盈利、資產及負債造成任何重大影響。

### 進行收購事項及訂立中電科技全面金融合作協議之理由及裨益

董事會認為，收購事項及其附帶之中電科技全面金融合作協議與本集團之發展策略一致，及其將為本集團帶來長遠及策略性利益，包括（但不限於）以下各項：

#### 收購事項

由於旨在加強資訊科技產業增長之支援性政策逐步地落實，以及增長空間因全國性城鄉轉型而擴大，董事會相信，電子信息產業園之前景良好，而透過進軍此產業，本公司將可把握此機遇，以將其主要業務（即設計及開發集成電路）拓展至電子信息產業園產業並融合其現有信息科技資源，加速發展電子信息產業園及實現本公司之增長。

公司看好中國電子信息產業園的發展，並預計在相關政策的扶持下將迎來黃金發展期。公司亦預期通過參與發展及管理電子信息產業園將可抓住未來電子信息產

---

## 董事會函件

---

業發展的機會，而電子信息產業園的建設將帶動傳統行業的升級換代，將工業化、信息化與城鎮化更好的融合。

預計於收購事項後，本公司將藉其強大之資訊科技專長及客戶網絡，努力加大其於目標集團之發展，且董事會相信，有關努力將最終可發揮目標集團之盈收潛力，繼而將提高本集團所持有資產之質素，從而提升本集團之盈利能力及增長。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，權益轉讓協議項下之收購事項之條款乃公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。

### 中電科技全面金融合作協議

中電財務為一家受中國人民銀行及中國銀監會批准及規管之非銀行財務機構。成立中電財務旨在加強中國電子集團成員公司之間之資金集中管理，及提高中國電子集團成員公司之整體資金使用效率。中電財務獲准向中國電子集團成員公司提供各類財務服務，例如存款服務、貸款服務、融資租賃及投資服務。

目標集團利用中電財務所提供之財務服務之主要原因及好處如下：

- (i) 中電財務於收購事項前一直向目標集團提供各類財務服務。因此，為維持目標集團財務營運之穩定性，繼續有關安排將使目標集團受惠及在商業上屬明智之舉。
- (ii) 中電財務向目標集團提供之存款及財務資助利率將不遜於其他境內商業銀行所提供之利率。中電財務亦可提供無抵押之財務資助予目標集團。中電財務提供之按手續費及佣金計算收費之財務服務之手續費及佣金將不高於其他境內商業銀行或財務機構收取之手續費及佣金。
- (iii) 中電財務受中國人民銀行及中國銀監會規管，並根據及遵照該等監管機構之規則及營運規定提供服務。

---

## 董事會函件

---

- (iv) 由於中電財務對目標集團營運有深入了解，故可提供合適及有效率之服務，目標集團預期將因而受惠。目標集團亦預期，作為集團內部服務提供商，相比其他境內商業銀行或財務機構，中電財務與目標集團通常有著更佳及更有效之溝通。
- (v) 中電科技全面金融合作協議將為目標集團提供權利及靈活性，使目標集團可選擇利用中電財務提供之各類財務資助，為其營運取得額外及較穩定之融資。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，中電科技全面金融合作協議之條款及其項下交易建議上限乃公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。

### 有關收購及出售之未來計劃

於最後實際可行日期，本公司概無即時計劃以出售其業務或資產，且亦無就此訂立任何書面協議及／或諒解備忘錄。本公司將持續監控其業務組合以及其現有業務及產業園之表現。倘有必要，本公司將進行若干交易，旨在確保不斷地為股東創造更大利益。

本公司於2013年6月25日就戰略合作框架協議刊發公告，內容有關建設北部灣智慧生態電子城。上述項目仍處於政府機關之評估中，且自公告日期起並無重大新發展。待本公司作出決定後，本公司或會決定安排中電北海協助本集團發展此項目。

本公司將遵守上市規則及證券及期貨條例項下之所有相關規定，且本公司會於適當時候作出進一步公告。

### 風險因素

#### 與目標集團之業務有關之風險

##### *目標集團之業務乃依賴中國之信息技術產業*

目標集團之業務乃依賴中國之信息技術產業之增長，尤其是電子信息技術產業，為其產業園需求提供推動力。儘管部份有利政府政策所支持而帶動信息技術產業之增長趨勢，信息技術產業之任何負面趨勢或其他限制性政策可能對目標集團之業務、財務狀況及經營業績造成重大及不利影響。

##### *目標集團之經營業績主要依賴執行其業務策略及發展產業園之能力*

目標集團之經營業績主要依賴成功執行其業務策略及發展產業園以吸引高質素客戶、達致市值租金及改善週邊基礎設施。

目標集團可能於實施其策略時面臨挑戰，而其達到目標之能力可能受多項不利因素之影響，其中一部份乃無法控制。倘目標集團無法執行其業務策略或成功發展產業園，則其業務、經營業績及財務狀況將會受重大及不利影響。

##### *目標集團可能無法於所有現有租賃協議屆滿時成功取代或重續*

本公司無法確保目標集團於租賃協議屆滿時將可成功取代或重續大部份或所有現有租賃協議，以維持目標集團現有出租率及藉此增加租金金額。倘目標集團無法按較高租金重續或取代該等租賃協議，則目標集團之業務、財務狀況及經營業績將會受重大及不利影響。

---

## 董事會函件

---

### 與收購事項有關之風險

#### 收購事項須獲得中國監管機構之批准

完成須待(其中包括)權益轉讓協議已完成中國之必要批准或備案程序後,方可作實。上述批准及/或備案程序須受各因素影響,其中一部份因素乃本公司無法控制,故本公司無法保證是否及何時將會完成必要批准及/或備案程序。倘無法取得必要之批准,則完成無法達成,最終這將對本公司之業務、財務狀況及經營業績造成重大及不利影響。

### 訂約方之資料

#### (a) 本集團之資料

本公司為一家投資控股公司,本集團之主要業務是集成電路之設計、研發及銷售。

#### (b) 中國電子集團之資料

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

### 上市規則之含義

於最後實際可行日期,中國電子集團擁有本公司已發行股本約71.30%。中國電子集團為本公司之最終控股股東,因此為本公司之關連人士(於上市規則第14A章項下)。據此,收購事項將構成本公司之一項關連交易。

中電財務為中國電子集團之附屬公司,因此,根據上市規則,中電財務為本公司之關連人士。於完成後,中電科技全面金融合作協議及其項下之交易將構成本公司之持續關連交易。

由於收購事項涉及上市規則第14章及第14A章所載之一項或多項適用百分比率超過25%,但所有適用百分比率均少於100%,故根據上市規則第14章及第14A章,收購事項分別構成本公司之一項主要交易及關連交易,並須遵守申報、公告及獨立股東之批准的規定。

---

## 董事會函件

---

本公司認為，中電科技全面金融合作協議項下之持續關連交易與本公司及中電財務於2013年5月7日訂立之2013-2016全面金融合作協議項下之持續關連交易性質類似，而就釐定持續關連交易之類別及其須符合之規定而言，兩份協議項下之交易之相關年度上限應予以合併計算。經計及兩份協議項下之持續關連交易後，上市規則第14章及14A章所述之一項或多項適用合併計算百分比率超過25%，但所有適用百分比率均少於100%，故根據上市規則第14章及14A章，中電科技全面金融合作協議項下提供之財務服務分別構成本公司之一項主要交易及持續關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東之批准的規定。

概無董事於收購事項及中電科技全面金融合作協議及／或其項下之交易中擁有重大權益。因此，並無董事須就與此有關之董事會決議案放棄投票。

### 股東特別大會

本公司之股東特別大會將於2013年10月11日星期五上午10時正假座香港灣仔謝菲道238號世紀香港酒店大堂低座3號宴會廳舉行，大會通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-2頁。在股東特別大會上將提呈決議案，以批准(a)收購事項及(b)中電科技全面金融合作協議及其項下交易建議上限。任何於交易中擁有重大權益之關連人士和股東及其聯繫人將不參與投票。據此，中國電子集團及其聯繫人須就收購事項及中電科技全面金融合作協議及其項下交易建議上限之決議案放棄投票。根據上市規則第13.39(4)條，上述所有決議案均須於股東特別大會上以投票方式表決。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並不遲於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

---

## 董事會函件

---

### 暫停股份過戶登記期間

於2013年10月11日名列本公司股東名冊之股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。本公司將由2013年10月9日至2013年10月11日（包括首尾兩日）暫停辦理股東名冊登記手續，於此期間將不會辦理本公司股份過戶登記手續。

為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，已填妥之過戶表格及有關之股票，須於2013年10月8日下午4時30分前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

### 推薦建議

根據本通函內披露之相關資料，董事會認為(a)收購事項及(b)中電科技全面金融合作協議及其項下交易建議上限乃公平合理，而訂立權益轉讓協議及中電科技全面金融合作協議及其項下交易建議上限乃符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之(a)收購事項及(b)中電科技全面金融合作協議及其項下交易建議上限之決議案。

### 其他資料

務請閣下留意載於本通函附錄之財務及一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
中國電子集團控股有限公司  
主席  
芮曉武  
謹啟

2013年8月28日



**CHINA ELECTRONICS CORPORATION HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**中國電子集團控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立及於百慕達繼續經營之有限公司)

(股份代號：00085)

敬啟者：

**主要交易及關連交易  
有關收購中電科技之100%股本權益**

**主要交易及持續關連交易  
與中電財務訂立之中電科技全面金融合作協議**

吾等提述本公司於2013年8月28日刊發之通函(「通函」)，本函件為其中的一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

遵照上市規則的規定，吾等已獲委任就收購事項及中電科技全面金融合作協議及其項下交易建議上限向獨立股東提供意見。就此方面，浩德融資已獲委聘為獨立財務顧問，就有關事宜提供意見。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

敬請閣下垂注本通函第5頁至第29頁所載的「董事會函件」，其中載有（其中包括）收購事項之條款及中電科技全面金融合作協議及其項下交易建議上限的詳情，以及本通函第32頁至第63頁所載的「浩德融資函件」，其中載有浩德融資就收購事項及中電科技全面金融合作協議及其項下交易建議上限提供的意見，以及各附錄所載之其他資料。

經考慮收購事項之條款及中電科技全面金融合作協議及其項下交易建議上限，並考慮浩德融資所考慮的主要因素及理由（載於其意見函件內），吾等認為收購事項之條款及中電科技全面金融合作協議及其項下交易建議上限乃屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就收購事項及中電科技全面金融合作協議及其項下交易建議上限而提呈之普通決議案，有關詳情載於本通函第SGM-1頁至第SGM-2頁之股東特別大會通告內。

此 致

列位獨立股東 台照

	獨立董事委員會	
陳棋昌	邱洪生	尹永利
	謹啟	
	獨立非執行董事	

2013年8月28日

---

## 浩德融資函件

---

下文為浩德融資致獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項、中電科技全面金融合作協議項下擬進行之交易及與之相關的建議年度上限之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

### 浩德融資有限公司

香港中環  
永和街21號

敬啟者：

**主要交易及關連交易  
有關收購中電科技之100%股本權益  
及  
主要交易及持續關連交易  
與中電財務訂立之中電科技全面金融合作協議**

### 緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項、中電科技全面金融合作協議項下擬進行之交易及與之相關的建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購事項、中電科技全面金融合作協議項下擬進行之交易及與之相關的建議年度上限之詳情載於日期為2013年8月28日之通函（「通函」，本函件為其中一部份）內之「董事會函件」。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

---

## 浩德融資函件

---

於2013年7月5日，貴公司與中國電子集團訂立權益轉讓協議，據此，貴公司有條件同意收購而中國電子集團有條件同意出售中電科技之100%股本權益，代價為人民幣6億元（約等於7.5億港元）。作為收購事項之附帶事宜，中電科技與中電財務訂立中電科技全面金融合作協議，據此，中電財務將向目標集團提供一系列財務服務，而目標集團將按非獨家基準使用該等財務服務。

於最後實際可行日期，中國電子集團擁有貴公司已發行股本約71.30%。中國電子集團為貴公司之最終控股股東，因此為貴公司之關連人士（於上市規則第14A章項下）。據此，收購事項將構成貴公司之一項關連交易。

於最後實際可行日期，中電財務為中國電子集團之附屬公司，因此，根據上市規則第14A章項下，中電財務為貴公司之關連人士。於完成後，中電科技全面金融合作協議及其項下之交易將構成貴公司之持續關連交易。

由於收購事項涉及上市規則第14章及第14A章所載之一項或多項適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均少於100%，故根據上市規則第14章及第14A章，收購事項分別構成貴公司之一項主要交易及關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東之批准的規定。

貴公司認為，中電科技全面金融合作協議項下之各項目與貴公司及中電財務於2013年5月7日訂立之2013-2016全面金融合作協議項下之持續關連交易性質類似，而就釐定持續關連交易之類別及其須符合之規定而言，兩份協議項下之交易之相關年度上限應予以合併計算。經計及兩份協議項下之持續關連交易後，上市規則第14章及14A章所述之一項或多項適用合併計算百分比率超過25%，但所有適用百分比率均少於100%，故根據上市規則第14章及14A章，中電科技全面金融合作協議項下提供之財務服務分別構成貴公司之一項主要交易及持續關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東之批准的規定。

### 獨立董事委員會

由獨立非執行董事（即陳棋昌先生、邱洪生先生及尹永利先生）組成之獨立董事委員會經已成立，以考慮收購事項、中電科技全面金融合作協議項下擬進行之交易及與之相關的建議年度上限並就收購事項、中電科技全面金融合作協議項下擬進行之交易及與之相關的年度上限是否屬公平合理並符合 貴公司及其股東之整體利益，以及應如何就於股東特別大會上提呈之決議案投票向獨立股東提供意見及建議。

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等負責就(i)收購事項、中電科技全面金融合作協議項下擬進行之交易及與之相關的年度上限是否符合 貴公司及其股東之整體利益；(ii)收購事項、中電科技全面金融合作協議項下擬進行之交易是否按一般商務條款進行及就獨立股東而言是否公平合理；(iii)建議年度上限是否公平及合理地達致；及(iv)獨立股東於股東特別大會上應如何就有關收購事項、中電科技全面金融合作協議項下擬進行之交易及建議年度上限而提呈之決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

### 吾等之意見基礎

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

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

(I) 收購事項

主要考慮因素及理由

吾等於達致建議時，已考慮下列各項主要因素及理由：

1. 背景資料

1.1 貴集團之資料

貴集團之主要業務是集成電路之設計、研發及銷售。

以下為 貴集團截至2011年及2012年12月31日止兩個年度之財務資料要點摘要，此摘錄自 貴公司截至2012年12月31日止年度之年報（「2012年年報」）。

	截至12月31日止年度	
	2011	2012
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收入	995,111	1,155,632
銷售成本	(665,832)	(703,904)
除稅前溢利	131,229	225,523
稅項	(16,570)	(27,939)
年內溢利	114,659	197,584
	於12月31日	
	2011	2012
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
現金及現金等價物	329,453	476,619
資產總額	1,054,878	1,348,706
短期銀行貸款	24,670	1,233
負債總額	447,299	542,904
資產淨值	607,579	805,802

資料來源：2012年年報

---

## 浩德融資函件

---

截至2012年12月31日止年度之收入約為1,156百萬港元，較前一年上升約16.1%。截至2012年12月31日止年度之溢利約為198百萬港元，較前一年上升約72.3%。成交及溢利增長乃主要由於調整 貴集團移動通信卡芯片業務之產品結構、提升總銷售量同時亦加強成本控制。

誠如2012年年報所述， 貴集團主要以內部資源及短期銀行貸款為其業務提供資金。於2012年12月31日， 貴集團持有現金及現金等價物約為477百萬港元及其大部份暫無特定用途。 貴公司管理層確認，於最後實際可行日期， 貴集團尚未動用之已承諾借貸備用總額約為421百萬港元。

由於 貴集團之年內短期銀行貸款從2011年12月31日約24.7百萬港元減至2012年12月31日約1.2百萬港元。於相應年度， 貴集團之資本負債比率（以 貴集團之負債總額除以資產總額計算）亦由約42.4%下降至40.3%。除短期銀行貸款外，其他負債均為貿易及其他應付款項。

誠如2012年年報所述， 貴集團預期，隨著國內對銀行、社會保障、物聯網等領域的投入加大，中國智能卡產業整體市場規模預計將呈現平穩增長態勢；但受到國內經濟面臨困難增多、增速放緩等因素影響，預期市場競爭將會進一步加劇。儘管 貴集團盈利逐年實現增長，惟預期該等因素將影響 貴集團現時之智能卡芯片業務之增長潛力。面對該市場競爭加劇情況， 貴集團將積極應對市場變化，調整和優化產業結構，尋求機會拓展新業務領域、延伸產業鏈條。根據吾等與 貴公司管理層之討論，在符合上述策略及考慮下文第2.1節所述之多項與發展中國電子信息產業園有關之有利政策因素，董事會相信，此乃建議進行收購事項之適當時機，旨在擴展 貴集團之現時業務至預期將為 貴集團提供增長之電子信息產業園領域。

### 1.2 中國電子集團之資料

中國電子集團為一家根據中國法律於1989年成立之國有企業，並獲中國國務院批准成立及由中國政府直接管理的全國性電子及資訊科技骨幹企業。中國電子集團在中國從事（其中包括）通訊、消費性電子產品、半導體、軟件領域及提供現代電子商貿與相關園區服務之業務。

### 1.3 目標集團之資料

目標集團由中電科技及其附屬公司（即中電北海），及海南生態軟件園及中電西安作為中電科技之聯營公司組成。中電科技由中國電子集團全資擁有。貴公司之董事總經理謝慶華先生自2007年起為中電科技之董事及總經理並自2012年起為中電科技董事會之主席。

中電科技之主要業務為投資控股，於最後實際可行日期，其分別持有（其中包括）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40.26%股本權益。根據權益轉讓協議，中國電子集團亦須於權益轉讓協議生效前促使完成向中電科技轉讓由第六研究所持有之中電西安25.97%股本權益。繼而於完成後，中電科技將持有（其中包括）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66.23%股本權益。此外，中電科技亦持有澄邁中電科技開發有限公司之100%股本權益，一家不活躍之中國成立之有限責任公司。目標集團之簡化股權架構詳見本通函內「董事會函件」之「目標集團之股權架構」一節所披露。

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境內從事為業內人士提供發展電子信息技術業務平台之產業園發展及管理。

- 中電北海從事發展及管理中國電子北海產業園；

## 浩德融資函件

- 海南生態軟件園從事發展及管理海南生態軟件園；及
- 中電西安則從事發展及管理中國電子西安產業園。

誠如本通函中「董事會函件」之「目標集團之財務資料」一節所述，於2013年4月30日，中電北海被視為中電科技之附屬公司而海南生態軟件園及中電西安分別被視為中電科技之聯營公司。於完成中電科技分別自中軟及第六研究所收購中電西安之12.99%及25.97%股本權益（如上文所述）後，中電科技將持有中電西安之66.23%股本權益，而中電西安將成為中電科技之附屬公司。

以下為目標集團（中電西安作為中電科技之聯營公司）截至2011年及2012年12月31日止兩個年度以及截至2013年4月30日止4個月之財務資料要點摘要，此乃摘錄自本通函附錄三A所載之「目標集團之會計師報告」。

	截至12月31日止年度		截至 4月30日止 4個月
	2011	2012	2013
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	14,301	9,015	987
銷售成本	(8,072)	(5,053)	(146)
應佔聯營公司			
溢利／（虧損）	27,152	32,764	(9,493)
除稅前溢利／（虧損）	224	87,195	(7,904)
年內／期內（虧損）／溢利	(5,910)	62,606	(10,132)

## 浩德融資函件

	於12月31日		於4月30日
	2011	2012	2013
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	35,431	58,590	10,387
聯營公司投資	52,661	69,425	59,932
<b>資產總額</b>	<b>509,652</b>	<b>642,993</b>	<b>602,261</b>
非流動借貸	172,000	104,000	104,000
流動借貸	145,400	222,400	207,400
<b>負債總額</b>	<b>457,681</b>	<b>534,496</b>	<b>503,896</b>
<b>資產淨值</b>	<b>51,971</b>	<b>108,497</b>	<b>98,365</b>

目標集團截至2011年及2012年12月31日止兩個年度以及截至2013年4月30日止4個月分別實現收入約人民幣14.3百萬元、人民幣9.0百萬元及人民幣1.0百萬元（約分別等於17.9百萬元、11.3百萬元及1.3百萬元）。目標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。於截至2011年及2012年12月31日止兩個年度以及截至2013年4月30日止4個月內，除於2010年出售之一項已開發物業外，所有已開發物業均持作租金收益，並無出售已開發物業。雖然大部份土地使用權乃由中電北海進行開發，於往績記錄期間內，其亦曾出售若干塊土地使用權予第三方，出售土地使用權之收入持續減少乃由於較多的土地由中電北海開發成物業。於截至2011年及2012年12月31日止兩個年度以及截至2013年4月30日止4個月內，租金收入仍相對穩定。

目標集團截至2011年及2012年12月31日止兩個年度以及截至2013年4月30日止4個月分別產生銷售成本約人民幣8.1百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣0.1百萬元（約分別等於10.1百萬元、6.4百萬元及0.1百萬元）。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。

---

## 浩德融資函件

---

經計及上述產生之收入及銷售成本，於截至2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年4月30日止4個月，目標集團分別錄得虧損約人民幣5.9百萬元（約等於7.4百萬元）、溢利約人民幣62.6百萬元（約等於78.3百萬元）及虧損約人民幣10.1百萬元（約等於12.6百萬元）。

於2011年及2012年12月31日以及2013年4月30日，目標集團之資產總額分別約為人民幣509.7百萬元（約等於637.1百萬元）、人民幣643.0百萬元（約等於803.8百萬元）及人民幣602.3百萬元（約等於752.9百萬元）。資產總額增加反映目標集團於產業園之投資。

於2011年及2012年12月31日以及2013年4月30日，目標集團之負債總額分別約為人民幣457.7百萬元（約等於572.1百萬元）、人民幣534.5百萬元（約等於668.1百萬元）及人民幣503.9百萬元（約等於629.9百萬元），目標集團負債主要包括短期及長期銀行借貸以及自中電財務之借貸。負債金額之增加反映目標集團以貸款為其發展提供資金。

根據 貴公司管理層表示，目標集團之業務整體而言仍處於發展階段並須要資金用於其持續發展。因此， 貴公司預期將主要以 貴集團之內部財務資源以及 貴集團之借貸（包括來自中電財務之借貸）應付目標集團近期之資金需求。有關中電科技全面金融合作協議項下之持續關連交易之詳情於「主要交易及持續關連交易—中電科技全面金融合作協議」一段所披露。 貴公司擬及預期目標集團將可於產業園邁向完工階段時利用其他資金來源滿足其財務需求並降低對中電財務之依賴。

## 浩德融資函件

### 1.4 中電西安之資料

中電西安從事發展及管理中國電子西安產業園。

於截至2011年及2012年12月31日止兩個年度內以及截至2013年4月30日止4個月內，由於中電西安並未成為目標集團之附屬公司，其業績、資產及負債均未合併於中電科技之綜合賬目內。於完成後，中電科技將持有中電西安之66.23%股本權益，而中電西安將成為中電科技之附屬公司。

以下為中電西安截至2011年及2012年12月31日止兩個年度以及截至2013年4月30日止4個月之財務資料要點摘要，此乃摘錄自本通函附錄三B所載之「中電西安之會計師報告」。

	截至12月31日止年度		截至 4月30日止 4個月
	2011	2012	2013
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售及市場推廣成本	(932)	(1,422)	(397)
行政開支	(7,470)	(7,013)	(2,794)
除稅前虧損	8,024	7,296	3,012
年內／期內虧損	6,581	5,715	2,299
	於12月31日		於4月30日
	2011	2012	2013
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	93,285	22,669	16,659
發展中物業	3,363	31,147	33,679
其他應收款項及預付款項	5,344	38,427	34,775
<b>資產總額</b>	<b>105,496</b>	<b>98,442</b>	<b>96,120</b>
借貸	4,254	4,487	4,570
<b>負債總額</b>	<b>8,250</b>	<b>6,911</b>	<b>6,888</b>
<b>資產淨值</b>	<b>97,246</b>	<b>91,531</b>	<b>89,232</b>

---

## 浩德融資函件

---

於最後實際可行日期，中國電子西安產業園仍處於發展階段。因此，於截至2011年及2012年12月31日止兩個年度以及截至2013年4月30日止4個月，其並無從其業務產生任何銷售收入。而中電西安於相應期間均產生銷售及市場推廣成本和行政開支，故此於該期間均錄得虧損。

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，扣減中電西安所收取之政府補助。其他應收款項及預付款項主要包括土地使用權之預付款項及應收中電北海及廣西未來置業（中電北海之一間共同控制實體）之款項。

### 1.5 海南生態軟件園之資料

海南生態軟件園從事發展及管理海南生態軟件園。

於截至2011年及2012年12月31日止兩個年度以及截至2013年4月30日止4個月內，海南生態軟件園作為中電科技之一間聯營公司入賬，其業績、資產及負債已採用權益法入賬。於完成後，海南生態軟件園將繼續作為中電科技之聯營公司入賬。

以下為目標集團於截至2011年及2012年12月31日止兩個年度以及截至2013年4月30日止4個月應佔海南生態軟件園業績之財務資料要點摘要，此乃摘錄自本通函附錄三A附註11所載之「目標集團之會計師報告」。

	截至 4月30日止		
	截至12月31日止年度		4個月
	2011	2012	2013
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產	175,785	183,066	198,597
負債	116,555	105,515	129,912
收入	82,950	73,081	121
溢利／（虧損）	28,947	34,321	(8,866)

於相應期間內，海南生態軟件園之收入主要來自銷售若干物業，包括公寓及辦公室單位。於截至2013年4月30日止4個月，目標集團應佔聯營公司約為人民幣8.9百萬元虧損。貴公司之管理層表示，虧損主要由於於截至2013年4月30日止4個月內相關預售物業尚未竣工而無法確認收入，收入出現下降所致。

## 2. 電子信息產業園

目標集團及其聯營公司之主要業務及主要相關資產為於中國境內從事為業內人士提供發展電子信息技術業務平台之產業園發展及管理。下述載列(i)董事會認為有利於目標集團之對中國境內電子信息產業園發展的支援政策之摘要；(ii)目標集團業務之風險因素摘要；及(iii)產業園之摘要。

### 2.1 市場政策

誠如本通函中「董事會函件」所述，為了帶動電子信息產業園的發展，增加電子信息相關產業的創新能力、競爭實力，國家制定並頒佈了《支持國家電子信息產業基地和產業園發展的若干政策》，給予發展電子信息產業園的具體指導方針及扶持政策。雖然各地區實施之政策詳情不同，但整體而言，該等政策提供（其中包括）(i)合資格開支及盈利之若干稅項減免措施；及(ii)若干合資格業務之政府補助。

有關各地方政府就支持發展電子信息產業園之政策詳情，請參閱下文所示各地方政府網站。

北海地區：[http://www.bhgyy.com/v\\_4/gov\\_1.htm](http://www.bhgyy.com/v_4/gov_1.htm)

海南地區：<http://www.hainan.gov.cn/data/zfwj/2009/07/2364/>

西安地區：<http://www.shaanxi.gov.cn/0/103/8743.htm>

吾等已審閱上述地區政策並認為，有關政策可吸引資訊科技企業參與產業園，繼而將為目標集團業務之未來發展提供支持及增長機會。

### 2.2 與目標集團之業務有關之風險

敬請閣下垂注本通函「董事會函件」所載與目標集團之業務有關之風險。

### 2.3 產業園之資料

以下載列有關產業園之簡要資料。

#### 2.3.1 中國電子北海產業園

中國電子北海產業園位於廣西北海，總規劃面積為3,000畝（約等於2百萬平方米）。中國電子北海產業園之發展始於2008年並指定用作工業、研究及培訓、商業及社區設施用途，以促進電子信息技術服務的發展。部份已完成發展的物業已售予進駐企業，餘下之物業持作租金收益持有並將於首次租賃協議所協定之免租期後產生租金收入。根據貴公司管理層表示，於最後實際可行日期，中國電子北海產業園合共進駐90家企業（包括其培育計劃項下之50家企業）。

誠如本通函附錄五所載之「物業估值報告」所述，目標集團應佔中電北海持有之物業於2013年5月31日（於其現況下）之市值總額約為人民幣297百萬元（約等於371.3百萬港元）。此外，中電北海於一間共同控制實體廣西未來置業持有70%股本權益。本通函附錄五所載之「物業估值報告」亦載述，目標集團應佔廣西未來置業持有之物業於2013年5月31日（於其現況下）之市值總額約為人民幣251.0百萬元（約等於313.8百萬港元）。根據貴公司管理層表示，此等物業乃持作(i)自用／投資；或(ii)發展用途。

### 2.3.2 海南生態軟件園

海南生態軟件園位於海南海口，總規劃面積為3,000畝（約等於2百萬平方米）。海南生態軟件園之發展始於2009年5月。於最後實際可行日期，海南生態軟件園合共進駐275家企業。誠如本通函中「董事會函件」所述，海南生態軟件園將專注擴展產業園（包括一個為主要進駐企業設計之區域、一個購物中心以及一個青年商業社區）。於中長期而言，海南生態軟件園將努力成為全國性知名軟件企業之產業園。

誠如本通函附錄五所載之「物業估值報告」所述，目標集團應佔海南生態軟件園持有之物業於2013年5月31日（於其現況下）之市值總額約為人民幣567百萬元（約等於708.8百萬港元）。根據 貴公司管理層表示，此等物業乃持作(i)銷售；(ii)自用／投資；或(iii)發展用途。

### 2.3.3 中國電子西安產業園

中國電子西安產業園位於陝西西安，總規劃面積為470畝（約等於313,000平方米）。中國電子西安產業園之目標企業為從事雲端計算服務及外判服務之企業。中國電子西安產業園之興建始於2011年10月，首批進駐企業預期約於2014年下半年遷入。於最後實際可行日期，中國電子西安產業園仍處於發展階段。於完成開發後，中國電子西安產業園將包含有雲服務數據中心、一個沉降式廣場、商業樓宇及酒店。

誠如本通函附錄五所載之「物業估值報告」所述，目標集團應佔中電西安持有之物業於2013年5月31日（於其現況下）之市值總額約為人民幣15百萬元（約等於18.8百萬港元）。根據 貴公司管理層表示，有關物業乃持作發展用途。

---

## 浩德融資函件

---

經計及(i)於中國發展電子信息產業園之政策支持（誠如上文第2.1節所述）；(ii)與目標集團業務有關之風險；(iii)產業園之發展潛力及現時發展及出租情況（誠如上文第2.3節所述）；及(iv) 貴集團發展項目之財務資源（誠如下文第4.2節所述），吾等注意到，收購事項為 貴集團於不同發展階段及具不同增長潛力之產業園提供投資機會。

### **3. 貴集團就甄選目標集團之過程**

誠如本通函「董事會函件」所述， 貴公司看好中國電子信息產業園的發展，並預計在相關政策的扶持下將迎來黃金發展期。

中國電子集團為一家全國性電子及資訊科技骨幹企業，並於中國多項產業園擁有權益。根據 貴公司管理層表示及經董事確認， 貴集團選擇收購該目標集團乃由於產業園現時處於增長階段，且其收購預計將為 貴集團帶來大幅增長。誠如通函「董事會函件」所述，董事預期於收購事項後， 貴公司將努力加大其於目標集團之發展，而有關努力將最終可發揮目標集團之盈收潛力，繼而將提升 貴集團之盈利能力及增長。

再者， 貴公司之董事總經理謝慶華先生自2007年起為中電科技之董事及總經理並自2012年起為中電科技董事會之主席。董事會認為謝先生擁有豐富電子信息產業園經驗及彼於目標集團過往管理經驗，目標集團未來之可持續發展將可確保。

目標集團之高級管理層包括中電科技董事會主席謝慶華先生、兩名總經理，一名總經理助理及產業園之高級管理層。目標集團之高級經理於目標集團之服務年期為3至9年並將於收購事項後繼續為目標集團服務。 貴公司認為，其擁有經營目標集團所需之所有專長及人才。

### 4. 權益轉讓協議

為評估收購事項之公平性及合理性，吾等亦已考慮下列權益轉讓協議之主要條款：

#### 4.1 代價

收購事項之代價為人民幣6億元（約等於7.5億港元），乃經 貴公司與中國電子集團公平磋商後協定。

誠如本通函「董事會函件」所述，該代價乃由目標集團於2013年4月30日之經審核綜合資產淨值，加中電科技於2013年4月30日應佔目標集團所持物業權益之市值及賬面值之差額得出。吾等注意到，以上所述實際上為經計及中電科技應佔目標集團所持物業於其現況下之最近期價值下之目標集團之資產淨值。資產淨值為就評估房地產業務及公司估值通常採納之方法，而誠如上文第1.3節所述，目標集團主要以資產為本之公司，故吾等認為，此估值方法乃屬公平合理。

就物業評估而言，吾等已與戴德梁行進行討論，並注意到，就(i)由目標集團於中國持作出售之物業權益而言，其估值乃經參照有關市場上可供比較之銷售證據直接比較而作出；(ii)由目標集團於中國持作出售／投資之物業權益而言，其估值乃採用上述直接比較法或（倘適用）收入法透過將現有租約所產生之租金收入資本化並為有關物業租約期滿後之潛在租金收入增加作出適當調整；及(iii)由目標集團於中國持作發展之物業權益而言，其估值乃採用上述直接比較法或（倘適用）亦參考所耗建築成本而作出。吾等認為，該等方法及相關假設為常用之方法且屬合理。此外，吾等亦已與戴德梁行會面了解其於物業估值方面之專業知識及亦審閱彼等與 貴公司之委聘書，並認為彼等之工作範圍就提供與收購事項有關之物業估值而言乃屬恰當。

---

## 浩德融資函件

---

誠如本通函「董事會函件」所述，如考慮轉讓由第六研究所及中軟持有之中電西安股權予中電科技，則代價人民幣6億元（約等於7.5億港元）較有關股本權益之協定價值折讓約14%。根據該項安排，中電科技將就收購由中軟及第六研究所持有之中電西安之12.99%及25.97%股本權益分別支付人民幣18百萬元（約等於22.5百萬元）及人民幣36百萬元（約等於45.0百萬元）。然而，由於已應用合併會計法之原則（如香港會計師公會頒佈之香港會計指引第5號「共同控制下合併之合併會計法」所指定）對中電科技向中軟及第六研究所建議收購中電西安之額外股權進行會計處理，總代價人民幣54百萬元（約等於67.5百萬元）高於將予收購之中軟及第六研究所之應佔中電西安資產淨值，此將減少目標集團之資產淨值，繼而將導致代價較有關股本權益之協定價值由折讓約16%減少至折讓約14%。

有關中電科技收購由中軟及第六研究所持有之中電西安股權之理由及裨益，請參閱下文第4.3節。

吾等注意到，於出售目標集團之物業後，中電科技未來可能須支付稅項（包括營業稅、土地增值稅及所得稅）。吾等了解到，未來稅務影響之數額將基於目標集團於其全面開發後出售持作出售物業之潛在溢利並參考(i)未來售價；(ii)（如適用）與任何合作夥伴協定之有關物業未來發展計劃；及(iii)開發有關物業之若干建築成本後釐定。由於目標集團所持之大部份物業將於竣工後持作租賃或發展用途，而土地增值稅僅就出售土地或土地上之物業而徵收，故目標集團之盈利能力將預計不會受到該等潛在稅項之重大影響。應付稅項之實際金額可能因（其中包括）政府稅務政策（包括稅率）變動、有關物業之發展計劃、有關物業之實際售價及有關物業之實際建築成本，而與估計有所不同。

---

## 浩德融資函件

---

根據上文所述，董事會認為，磋商代價較有關股本權益之協定價值之折讓乃必需的。

根據(i)對上述潛在稅務影響之基準之理解，(ii)吾等認為資產淨值法就目標集團估值而言屬公平合理之方法；及(iii)考慮有關本通函「董事會函件」所述目標集團之業務之風險，並權衡該等風險與代價較有關股本權益之折讓，吾等同意董事之意見，認為代價屬公平合理。

### 4.2 支付條款

誠如本通函中「董事會函件」所述，代價人民幣6億元（約等於7.5億港元）須分兩期支付：

- (a) 60%之代價（即人民幣3.6億元，約等於4.5億港元），須於權益轉讓協議生效之日期起計五個營業日內支付；及
- (b) 40%之代價（即人民幣2.4億元，約等於3.0億港元），須連同根據現行人民幣的貸款基準利率計算之利息，於權益轉讓協議生效之日期起計六個月內支付。

根據(i) 貴公司於2012年12月31日之現金及現金等價物約476.6百萬港元；及(ii) 貴集團於最後實際可行日期之尚未動用之已承諾借貸備用總額約421百萬港元，吾等認為 貴集團具備財務資源以支付該代價。

就支付第二期代價（其可於完成起計六個月內支付）而言，董事會認為， 貴公司可利用額外時間以較其現有融資或按現行人民幣之貸款基準利率可能更優惠之條款安排其他融資。實際上，此舉可令 貴公司在付款時間上具靈活性，並對 貴公司有利。

---

## 浩德融資函件

---

就根據第二期代價應付利息而言，貴公司之中國法律顧問確認利息之計算方法之條款乃根據中國適用法規而作出。尤其是，倘轉讓國有產權之代價分期支付，則尚未償還款項之利息應按相同期間之銀行貸款利率支付予轉讓人。吾等認為，基於其符合中國適用法規，故利率之條款屬公平合理。

鑑於貴公司之財務資源以及貴公司可選擇以較其現有融資或現行人民幣之貸款基準利率可能更優惠之條款為第二期代價安排其他融資，吾等認為，該付款條款對貴公司而言乃屬公平合理。

### 4.3 先決條件

權益轉讓協議之先決條件詳情已載列於本通函之「董事會函件」中。根據中軟於2013年8月15日刊發之公告，中電科技已完成收購中軟持有之中電西安12.99%股本權益。

於最後實際可行日期，中國電子集團分別持有中電科技100%股本權益及第六研究所100%股本權益，而中電科技及第六研究所分別持有中電西安40.26%及25.97%股本權益。

根據權益轉讓協議，中國電子集團亦須於權益轉讓協議生效前促使完成向中電科技轉讓由第六研究所持有之中電西安25.97%股本權益。據此於完成後，中電科技將持有中電西安之66.23%股本權益，而中電西安將成為中電科技之附屬公司。中電科技及貴公司繼而將可合併中電西安之財務業績、資產及負債，亦取得中電西安之控股權益。

吾等注意到上述重組會將第六研究所自中電西安之股權架構中剔除，從而令貴公司可透過中電科技取得中國電子集團成員公司於產業園之綜合權益。

**5. 收購事項可能產生之財務影響**

於完成後，貴公司將直接持有中電科技之100%股本權益，而中電科技將成為貴公司之一間附屬公司。中電科技及其附屬公司之資產、負債及財務業績將綜合入賬至貴公司之綜合財務報表。由於貴公司及中電科技均受中國電子集團共同控制，故貴集團已就收購目標集團採用合併會計法原則<sup>1</sup>。根據合併會計法，目標集團之資產及負債乃使用其現有賬面值合併，且特別是其並無計及目標集團持作出售、自用及發展之物業之市值。

**5.1 資產及負債**

誠如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」所示，以下為收購事項對貴集團之資產及負債之財務影響概要。

	貴公司於 12月31日之 綜合資產 及負債表 2012年 千港元	經擴大集團於 12月31日之 未經審核 備考資產 及負債表 2012年 千港元
資產總額	1,348,706	1,730,164
負債總額	542,904	1,548,886

誠如上文所示，貴集團之資產總額之增加將少於負債總額之增加，原因為目標集團持作出售、自用及發展之物業權益於2013年5月31日之市值未能予以反映，且貴集團將須就收購事項及收購中電西安之額外38.96%股本權益分別支付代價人民幣6億元（約等於7.5億港元）及人民幣54百萬元（約等於67.5百萬港元）。

<sup>1</sup> 香港會計師公會頒佈之香港會計指引第5號「共同控制下合併之合併會計法」。於應用合併會計法時，只要控制方繼續擁有權益，在共同控制下的合併中產生的商譽或收購方應佔被收購方可辨認資產、負債及或有負債的公允值超出收購成本的金額不予確認。

### 5.2 資產負債比率

於2012年12月31日，貴集團之資產負債比率約為40.3%（按貴集團負債總額除以資產總額計算）。誠如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」所示，假設2012年12月31日為完成日期，則經擴大集團之備考負債總額及資產總額將分別約為1,548.9百萬港元及1,730.2百萬港元。因此，經擴大集團之資產負債比率將增加至約89.5%。

資產負債比率增加符合物業開發公司慣常之融資策略及資本架構。期初開發成本通常以短期及長期銀行借貸提供資金。就目標集團而言，誠如本通函附錄三A所載之「目標集團之會計師報告」所載，於2013年4月30日之借貸總額佔負債總額約61.8%。於開發物業竣工後將產生銷售或租金收入，目標集團可使用該等收入償還其貸款。此外，誠如上文第5.1節所闡述，根據合併會計法，由於並無反映目標集團持作出售、自用及開發之物業權益之市值，經擴大集團之資產總額增加將較負債總額增加為少，因此導致資產負債比率增加。

### 5.3 現金流量

誠如本通函附錄四「經擴大集團之未經審核備考財務資料」所示，於收購事項代價之首期付款後，貴集團之現金及現金等價物將由2012年12月31日之約476.6百萬港元減至約60.8百萬港元。

儘管於首期代價付款後現金大幅減少，據貴公司管理層確認，貴集團於最後實際可行日期備有充裕之未動用之已承諾借貸備用額。此外，目標集團亦已(i)根據獨立股東於貴公司股東特別大會上作出之批准取得中電科技全面金融合作協議項下之借貸備用額人民幣400百萬元（約等於500百萬港元）；及(ii)就中電科技自中電財務取得無擔保貸款備用額人民幣400百萬元（約等於500百萬港元）。

---

## 浩德融資函件

---

謹此提述本通函之「董事會函件」，當中載述經考慮經擴大集團可動用之內部資源及借貸備用額，董事會認為，經擴大集團將具備充裕之營運資金以供目前所需（即由本通函日期起計至少12個月內）。

根據以上所述，預期 貴公司將具備充裕之財務資源以於完成後為目標集團之發展提供資金。此外，預期目標集團之現金流量將於物業竣工後並實現銷售及租金收入時得以改善。

### 5.4 盈利

目標集團之業績將於完成後綜合入賬至 貴公司之綜合財務報表。

根據上文所述之收購事項可能產生之財務影響、上文第1節所述之目標集團之業績波動之原因及上文第2節所述 貴公司開發產業園之未來成本，並參考上文第1節所述之目標集團於截至2013年4月30日止4個月處於虧損狀態，收購事項於短期內可能導致 貴集團之財務表現出現波動。然而，誠如上文所述，於完成該等物業之發展階段後將產生銷售及租金收入，且預期盈利能力將得以改善。尤其是，截至2011年及2012年12月31日止兩個年度及截至2013年4月30日止4個月，於所有權證（倘為土地使用權）及物業已交付予買家前，目標集團並無確認出售土地使用權及物業之收入。於收入確認前就有關出售收取的按金及分期付款計入目標集團之資產負債表中流動負債項下的客戶預付款項。於2011年及2012年12月31日以及2013年4月30日，客戶預付款項結餘分別約為人民幣19.9百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣18.8百萬元。上述客戶預付款項金額分別約等於24.9百萬元、19.0百萬元及23.5百萬元。

誠如上文所述，於對 貴集團造成即時財務影響之同時，股東亦應考慮(i)目標集團持作出售、自用及開發物業之估值收益之最終變現；及(ii)目標集團之長遠增長及盈利潛力。

## 6. 業務概述

### 6.1 管理層獨立

於完成後，除謝慶華先生（貴公司董事總經理及中電科技之董事及董事會主席）外，目標集團之管理層將獨立於中國電子集團。吾等注意到，根據權益轉讓協議，中國電子集團承諾於截至完成為止，其將不會無理增加或減少目標集團之僱員人數。

### 6.2 經營獨立

除如 貴公司日期為2013年7月7日之公告所披露之物業管理協議外，目標集團之經營於完成後將獨立於中國電子集團。

目標公司之高級管理層包括中電科技之董事會主席謝慶華先生、及兩名總經理，總經理助理以及產業園之高級管理層。目標集團之高級經理於目標集團之服務年期為3至9年並將於收購事項後繼續為目標集團服務。 貴公司認為，其擁有經營目標集團所需之所有專長及人才。

### 6.3 財務獨立

除(i)如 貴公司日期為2013年7月7日之公告所披露之擔保安排；(ii)中電科技全面金融合作協議；及(iii)中電財務向中電科技提供人民幣400百萬元之無抵押貸款備用額外，目標集團將於完成後在財務上獨立於中國電子集團。據 貴公司之管理層表示，董事有意逐步多元化其資金來源至獨立第三方。

### 7. 進行收購事項之理由及裨益

根據(i)中國政府有關發展電子信息產業園之支持性政策；(ii)該等政策下電子信息產業園之預期增長；(iii) 貴公司有關收購事項之財務資源；(iv)於完成發展階段後產業園產生之未來收入；(v)有關電子信息產業園之經營獨立及管理專業人才；及(vi)鑑於收購事項符合 貴集團尋求機會拓展新業務領域、延伸產業鏈條之策略，吾等認同董事會認為藉其強大之資訊科技專長及客戶網絡， 貴公司將最終可發揮目標集團之盈收潛力，繼而將提高 貴集團所持有資產之質素，從而提升 貴集團之盈利能力及增長。

### 8. 貴集團現有業務計劃及未來展望

於最後實際可行日期， 貴公司概無即時計劃以出售其業務或資產，且亦無就此訂立任何書面協議及／或諒解備忘錄。 貴公司將繼續監控其業務組合以及其現有業務及產業園之表現。倘有必要， 貴公司將進行若干交易，旨在確保不斷地為股東創造更大利益。

貴公司於2013年6月25日就戰略合作框架協議刊發公告，內容有關建設北部灣智慧生態電子城。上述項目仍處於政府機關之評估中，且自公告日期起並無重大新發展。待 貴公司作出決定後， 貴公司或會決定安排中電北海協助 貴集團發展此項目。

### 9. 結論

總括而言，吾等認同董事之觀點，認為在中國實行發展電子信息產業園之支持性政策將有利於目標集團，而收購事項將令 貴集團可抓住電子信息產業之機遇。收購事項乃一項策略性業務行動，而並非於 貴公司之日常業務過程中進行。經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為，收購事項乃符合 貴公司及其股東之整體利益，及權益轉讓協議之條款乃按一般商務條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

## (II) 主要交易及持續關連交易－中電科技全面金融合作協議

現時，中電財務向目標集團提供多項財務服務。預期該等財務服務將於收購事項後繼續進行。由於中電科技將於完成後成為 貴公司之全資附屬公司，故中電財務與目標集團之間財務服務於完成後將成為 貴公司之持續關連交易。

根據中電科技全面金融合作協議，中電財務將向目標集團提供一系列財務服務（進一步詳述載於本通函之「董事會函件」內），而目標集團將按非獨家基準使用該等財務服務。

### 主要考慮因素及理由

為評估中電科技全面金融合作協議條款之公平性及合理性，吾等已考慮下列各項：

#### 1. 中電科技全面金融合作協議之主要條款

下述載列吾等考慮之主要條款摘要。中電科技全面金融合作協議條款詳情載述於本通函之「董事會函件」內。

- (i) 中電科技全面金融合作協議項下擬進行之所有交易須按一般商務條款或不遜於其他境內商業銀行或財務機構向目標集團提供之條款進行。尤其是，倘提供之條款、存款及財務資助之利率、按手續費及佣金計算收費之財務服務之手續費及佣金遜於其他境內商業銀行或財務機構，則目標集團概無責任亦無承諾進行中電科技全面金融合作協議項下擬進行之任何交易。
- (ii) 中電財務向目標集團提供之存款及財務資助之利率將參考（且並不遜於）其他境內商業銀行就同類存款或財務資助向目標集團提供之利率而釐定。

---

## 浩德融資函件

---

- (iii) 中電財務向目標集團提供之按手續費及佣金計算收費之財務服務之手續費及佣金將參考(且並不高於)其他境內商業銀行或財務機構就同類財務服務向目標集團收取之手續費及佣金釐定。特別是(如適用)目標集團於與中電財務協定相關財務服務之價格前將參考人民銀行就若干財務服務頒佈標準或參考收費。
- (iv) 誠如本通函中「董事會函件」所述,除人民幣及外幣貸款外,目標集團可能需要就中電財務提供之某類財務資助提供抵押,而吾等認為此乃較其他境內商業銀行及財務機構更優惠之安排。

就存款服務而言,吾等已比較存放於中電財務之各類存款之利率與中國人民銀行頒佈之標準或參考利率,並發現該等利率相若。有關提供之財務資助,吾等已對由中電財務提供之財務資助進行抽樣審閱及比較中電財務提供之同類財務資助之利率與中國人民銀行頒佈之標準或參考利率,並發現該等利率相若。就按手續費及佣金計算收費之財務服務而言,吾等已對中電財務提供之財務服務進行抽樣審閱及比較中國人民銀行頒佈之標準或參考收費。為選取截至2012年12月31日止三個年度及截至2013年4月30日止4個月內之具代表性之抽樣,吾等已自截至2012年12月31日止三個年度每隔半年及截至2013年4月30日日止4個月內所進行之交易進行隨機抽樣。

經計及上述因素後,吾等認為中電科技全面金融合作協議項下擬進行之交易乃按一般商務條款訂立,並就獨立股東而言屬公平合理。

### **2. 訂立中電科技全面金融合作協議之理由及裨益**

吾等已知悉中電財務於收購事項前一直向目標集團提供各類財務服務。因此,為維持目標集團財務營運之穩定性,繼續有關安排將使目標集團受惠及在商業上屬明智之舉。

---

## 浩德融資函件

---

作為一家受規管之財務機構，中電財務須遵守監管機構（即中國人民銀行及中國銀監會）之所有規則及營運規定。再者，中電財務現時已向目標集團提供一系列財務服務。因此，與使用其他受中國人民銀行及中國銀監會之相同規則及營運規定規管之財務機構所提供之財務服務比較，繼續使用中電財務所提供之財務服務不會令 貴集團面對額外財務風險。

由於中電財務對目標集團營運有深入了解，故可提供合適及有效率之服務，目標集團預期將繼續因而受惠。目標集團亦預期，作為集團內部服務提供商，相比其他境內商業銀行或財務機構，中電財務與目標集團通常有著更佳及更有效之溝通。此外，中電科技全面金融合作協議將為目標集團提供權利及靈活性，以合理成本及按需要為其營運取得額外之融資及服務保障。

鑑於上文所述，(i)中電科技全面金融合作協議項下擬進行之交易將按一般商務條款，或就目標集團而言不遜於其他境內商業銀行或財務機構向其提供之條款繼續進行；及(ii)鑑於中電財務之主要業務性質，中電科技全面金融合作協議項下擬進行之交易乃屬目標集團之日常業務，吾等贊同董事會認為訂立中電科技全面金融合作協議乃符合 貴公司及其股東之整體利益。

---

## 浩德融資函件

---

### 3. 建議上限

為評估建議年度上限是否公平及合理，吾等已考慮下列各項：

(i) 中電財務向目標集團提供財務服務之過往交易金額

下表載列根據中電科技全面金融合作協議項下進行之各類持續關連交易於截至2012年12月31日止三個年度各年及於截至2013年4月30日止4個月錄得之過往金額。

交易類別	過往交易金額			
	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2010	2011	2012	2013
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
中電財務向目標集團提供 存款服務 (附註1)	109,110	128,954	143,940	29,694
中電財務向目標集團提供 財務資助 (附註2)	30,000	40,000	160,000	160,000
中電財務向目標集團提供 按手續費及佣金計算收費 之財務服務	-	26	70	60

附註：

1. 該金額為於相關年度／期間內目標集團存放於中電財務之存款之最高每日結餘（包括所產生之利息）。
2. 該金額為於相關年度／期間內中電財務向目標集團提供財務資助之最高每日結餘。

## 浩德融資函件

(ii) 建議上限

下表載列目標集團根據中電科技全面金融合作協議項下擬進行之各類交易於截至2015年12月31日止三個年度各年及於截至2016年6月30日止6個月之建議年度上限。

交易類別	建議交易金額			
	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2013	2014	2015	2016
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
中電財務向目標集團提供 存款服務 (附註1)	400,000	400,000	200,000	230,000
中電財務向目標集團提供 財務資助 (附註2)	400,000	400,000	200,000	230,000
中電財務向目標集團提供 按手續費及佣金計算收費 之財務服務	750	750	750	750

附註：

1. 該金額為於相關年度／期間內目標集團存放於中電財務之存款之最高每日結餘 (包括所產生之利息)。
2. 該金額為於相關年度／期間內中電財務向目標集團提供財務資助之最高每日結餘。

誠如本通函中「董事會函件」所披露，存款之最高每日結餘乃經計及有關中電財務向目標集團提供之財務資助之年度上限後達致。尤其是，作為其財務政策之一部份，中國電子集團願意透過中電財務向目標集團提供以上金額之年度財務資助。該等建議年度上限乃參考目標集團可能存在之資金及營運需求釐定，而 貴公司及中電科技獲悉此乃中電財務根據其內部評估而建議對目標集團可提供之無抵押及有抵押財務資助之上限。作為

---

## 浩德融資函件

---

回饋中電財務所提供之財務資助，貴集團願意維持一定的存款金額於中電財務。有關建議存款之最高每日結餘同樣釐定與所提供之財務資助限額相等。吾等已與貴公司管理層討論以了解訂立此安排之商業理由。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年及截至2016年6月30日止6個月之建議上限乃參考目標集團各產業園在不同發展階段可能存在之資金及營運需求。尤其是，吾等已審閱並注意到，於2013年6月30日，中電財務已向目標集團作出借貸281.2百萬港元（約等於人民幣225.0百萬元）。再者，亦須就中電科技向第六研究所建議收購中電西安之額外股本權益所涉及之代價人民幣36百萬元提供所需資金。就此而言，吾等已審閱(i)中電財務確認於2013年6月30日向目標公司提供之借貸金額之函件；(ii)權益轉讓協議項下有關中電科技須從中軟及第六研究所收購中電西安之額外股本權益之責任；及(iii)有關中國電子北海產業園，海南生態軟件園及中國電子西安產業園各項目之發展計劃。

此外，吾等認為，就目標集團而言，接受中電財務所提供之財務資助之最高限額以提供最佳財務靈活性於商業上乃屬合理。預期產業園於2015年將邁向完工階段，目標集團擬及預期將可利用其他資金來源滿足其財務需求並降低對中電財務之依賴。因此，截至2015年12月31日止年度之建議上限訂為人民幣200百萬元，截至2013年及2014年12月31日止年度各年之建議上限則訂為人民幣400百萬元，而截至2016年6月30日止6個月之建議上限訂為人民幣230百萬元。

鑑於上述各項及倘有關存款及財務資助之條款及利率遜於其他境內商業銀行或財務機構所提供者，目標集團概無責任亦無承諾進行中電科技全面金融合作協議項下擬進行之任何交易，故吾等認為上述建議上限屬合理。

在釐定以上有關中電財務提供按手續費及佣金計算收費之財務服務應付之手續費及佣金上限時，貴公司及中電科技已參考中電財務向目標集團提供之按手續費及佣金計算收費之財務服務之可能存在需求及該等服務應付之手續費及佣金而釐定。

---

## 浩德融資函件

---

基於上述各項，吾等認為，中電科技全面金融合作協議項下擬進行之交易於截至2015年12月31日止三個年度各年及於截至2016年6月30日止6個月之建議上限屬公平合理。

#### 4. 根據上市規則有關於持續關連交易之規定

根據上市規則第14A.37條，獨立非執行董事須每年審閱持續關連交易，並於 貴公司之年報確認就該等協議項下擬進行之交易而言：(i)乃屬於 貴集團日常業務；(ii)按一般商務條款；及(iii)按照規管該等交易之相關協議進行，而有關係款就 貴公司及其股東而言屬公平合理，且符合彼等之整體利益。

此外，遵照上市規則的規定， 貴公司亦須委聘 貴公司之核數師就截至2015年12月31日止三個年度各年及截至2016年6月30日止6個月之持續關連交易向董事會作出報告。

鑑於上文所述，吾等認為 貴公司現時具有適當之程序及安排得以確保中電科技全面金融合作協議項下擬進行之持續關連交易將根據符合上市規則條文之條款進行。

#### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，(i)中電科技全面金融合作協議項下擬進行之交易連同建議年度上限均符合 貴公司及其股東之整體利益；(ii)中電科技全面金融合作協議之條款乃按一般商務條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)年度上限乃公平及合理地達致。

收購事項乃一項策略性業務行動，而並非屬於 貴公司之日常業務。經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為，(i)收購事項乃符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)權益轉讓協議之條款乃按一般商務條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

---

## 浩德融資函件

---

因此，吾等推薦獨立股東以及推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就批准收購事項、中電科技全面金融合作協議及建議年度上限而提呈之普通決議案。

此 致

香港灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈  
34樓3403室  
中國電子集團控股有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

浩德融資有限公司

執行董事

葉天賜

執行董事

曾憲沛

謹啟

2013年8月28日

## 目標集團之管理層討論及分析

以下討論及分析應與分別載於本通函附錄三A及三B之目標集團截至2012年12月31日止三個年度及截至2013年4月30日止4個月之財務資料以及中電西安自2010年11月12日（成立日期）起至2010年12月31日止期間及截至2012年12月31日止兩個年度以及截至2013年4月30日止4個月之財務資料一併閱讀。

### 業務及財務概覽

中電科技之主要業務為投資控股。於2013年4月30日，其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27.27%股本權益。於完成後，中電科技將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66.23%股本權益。於回顧期間內，海南生態軟件園及中電西安各自作為中電科技之聯營公司入賬。

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。

### 收入

#### 目標集團

目標集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年4月30日止4個月分別實現收入人民幣34.2百萬元、人民幣14.3百萬元、人民幣9.0百萬元及人民幣1.0百萬元。目標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。除於2010年出售之一項已開發物業外，於回顧期間內，所有已開發物業均持作租金收益，而於2011年及2012年以及截至2013年4月30日止4個月並無出售已開發物業。雖然大部份土地使用權乃由中電北海進行開發，於回顧期間內，其亦曾出售若干塊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，租金收入仍相對穩定。

銷售土地使用權—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110畝、80畝及43畝土地之土地使用權已分別於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度內出售；並於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度分別實現收入人民幣15.0百萬元、人民幣10.9百萬元及人民幣5.9百萬元。

租金收入—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2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年4月30日止4個月之租金收入相對穩定，分別為人民幣2.7百萬元、人民幣3.4百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣1.0百萬元。

銷售物業—於2010年，中電北海向一名第三方出售物業，並實現收入人民幣16.5百萬元。

## 銷售成本

### 目標集團

目標集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年4月30日止4個月分別產生銷售成本人民幣38.5百萬元、人民幣8.1百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣0.1百萬元。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

鑑於上文所述，目標集團截至2010年12月31日止年度錄得毛損人民幣4.3百萬元，而截至2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年4月30日止4個月則分別錄得毛利人民幣6.2百萬元、人民幣4.0百萬元及人民幣0.8百萬元。於2010年，中電北海向一名第三方出售若干工廠大廈，產生總毛損約為人民幣8.8百萬元，而上述銷售乃目標集團於截至2010年12月31日止年度錄得毛損人民幣4.3百萬元之主要原因。截至2012年12月31日止年度及截至2013年4月30日止4個月較截至2011年12月31日止年度之毛利減少乃主要由於2012年起銷售土地使用權產生之收入減少所致。

### 其他收益／（虧損），淨額

目標集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年4月30日止4個月分別實現其他收益人民幣10.9百萬元、其他虧損人民幣2.7百萬元、其他收益人民幣99.1百萬元及人民幣14.2百萬元。其他收益／（虧損），淨額主要包括(i)投資性房地產之公允值收益或虧損，以及(ii)於2012年就轉讓土地使用權予目標集團之一間共同控制實體廣西未來置業之公允值收益人民幣40.3百萬元。

### 銷售及市場推廣成本

目標集團於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年4月30日止4個月產生之銷售及市場推廣成本分別為人民幣4.9百萬元、人民幣7.0百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣1.0百萬元。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。於2011年產生較高銷售及市場推廣成本乃主要由於目標集團於2011年致力於推廣其產業園業務，除此之外，目標集團之銷售及市場推廣成本並無重大波動。

### 行政開支

目標集團於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年4月30日止4個月產生之行政開支分別為人民幣21.1百萬元、人民幣21.8百萬元、人民幣27.9百萬元及人民幣7.1百萬元。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開支。行政開支於2010年及2011年維持穩定及於2012年有所增加乃主要由於目標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開支增加所致。

### 應佔聯營公司（虧損）／溢利

於回顧期間內，於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年4月30日止4個月，目標集團應佔聯營公司（虧損）／溢利分別為虧損人民幣1.8百萬元、溢利人民幣27.2百萬元、溢利人民幣32.8百萬元及虧損人民幣9.5百萬元。於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年4月30日止4個月，目標集團應佔海南生態軟件園之業績分別為虧損人民幣1.7百萬元、溢利人民幣28.9百萬元、溢利人民幣34.4百萬元及虧損人民幣8.9百萬元。於自2010年11月12日至2010年12月31日期間及截至2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年4月30日止4個月，目標集團應佔中電西安之業績分別為虧損人民幣74,000元、人民幣1.7百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣0.6百萬元。

### 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2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年4月30日止4個月，海南生態軟件園分別實現收入人民幣1.0百萬元、人民幣207.4百萬元、人民幣182.7百萬元及人民幣0.3百萬元。

### 中電西安

於最後實際可行日期，中國電子西安產業園仍處於發展階段。因此，自2010年11月12日至2010年12月31日止期間，及截至2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年4月30日止4個月並無自其主要業務實現任何收入。

### 回顧年度／期間內之（虧損）／溢利

鑑於上文所述，於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年4月30日止4個月，目標集團分別錄得虧損人民幣15.2百萬元、虧損人民幣5.9百萬元、溢利人民幣62.6百萬元及虧損人民幣10.1百萬元。

### 資產總額

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年4月30日，目標集團之資產總額分別為人民幣434.5百萬元、人民幣509.7百萬元、人民幣643.0百萬元及人民幣602.3百萬元。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年4月30日，中電西安之資產總額分別為人民幣30.8百萬元、人民幣105.5百萬元、人民幣98.4百萬元及人民幣96.1百萬元。

### 目標集團

#### 非流動資產

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年4月30日，目標集團之非流動資產分別為人民幣353.8百萬元、人民幣418.1百萬元、人民幣440.9百萬元及人民幣452.4百萬元。目標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。

自2010年以來，目標集團之非流動資產不斷增長乃由於(i)投資性房地產之公允價值增加；及(ii)目標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2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年4月30日，目標集團之流動資產分別為人民幣80.7百萬元、人民幣91.5百萬元、人民幣202.1百萬元及人民幣149.8百萬元。目標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。

目標集團之流動資產由2010年12月31日之人民幣80.7百萬元增加13.4%至2011年12月31日之人民幣91.5百萬元。增加乃主要由於以借貸所得款項支付土地使用權分期付款款項人民幣12.5百萬元所致。

目標集團之流動資產由2011年12月31日之人民幣91.5百萬元增加120.9%至2012年12月31日之人民幣202.1百萬元。增加乃主要由於(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年議決出售之廣西未來置業50%股本權益之價值）；(iii)現金及現金等價物增加人民幣23.2百萬元；及(iv)應收目標集團之一間聯營公司海南生態軟件園之股息款人民幣16.0百萬元所致。

目標集團之流動資產由2012年12月31日之人民幣202.1百萬元減少25.9%至2013年4月30日之人民幣149.8百萬元。減少乃主要由於現金及現金等價物減少人民幣48.2百萬元所致，而其減少乃主要由於支付建築成本、薪金及投資性房地產所致。

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，扣減中電西安所收取之政府補助。其他應收款項及預付款項主要包括土地使用權之預付款項及應收中電北海及廣西未來置業之款項。

## 負債

目標集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年4月30日之負債總額分別為人民幣377.9百萬元、人民幣457.7百萬元、人民幣534.5百萬元及人民幣503.9百萬元，其主要包括短期及長期銀行借貸以及自中電財務之借貸。貸款金額之增加反映目標集團之發展需要。

鑑於上文所述，目標集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年4月30日之資產淨值分別為人民幣56.6百萬元、人民幣52.0百萬元、人民幣108.5百萬元及人民幣98.4百萬元。

## 流動資金、財務狀況、資產抵押及資本架構

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年4月30日，目標集團之流動比率分別為34.6%、32.3%、47.2%及37.7%。

於回顧期內，目標集團主要以貸款為其發展提供資金。於2013年4月30日，有關貸款之加權平均實際利率為6.38%及66.6%之借貸須於一年內償還。

## 僱傭及薪酬政策

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年4月30日，目標集團分別僱用57名、54名、67名及52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。目標集團於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年4月30日止4個月之僱員福利開支總額分別為人民幣10.8百萬元、人民幣10.2百萬元、人民幣11.5百萬元及人民幣2.2百萬元。

## 所持重大投資及重大投資或資本資產之未來計劃

目標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（2010年：人民幣213.7百萬元；2011年：人民幣253.3百萬元；2012年：人民幣286.8百萬元；2013年4月：人民幣310.1百萬元）。

於2013年4月30日，除以總代價人民幣54百萬元（約等於67.5百萬港元）收購中電西安38.96%股本權益外，目標集團未來並無計劃進行任何重大投資。

### 資本承擔及或有負債

於2013年4月30日，目標集團就收購固定資產及無形資產並無重大資本承擔及並無或有負債。

### 外匯風險

目標集團之業務乃主要位於中國，而目標集團之主要資產及負債乃以人民幣計值。因此，目標集團認為，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。

### 收購事項及出售事項

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年4月30日止4個月，目標集團並無進行任何重大收購及出售附屬公司、共同控制實體及聯營公司。

### 展望

除目標集團之附屬公司及聯營公司（即中電北海、海南生態軟件園及中電西安）所在之位置（彼等可由此提供便利交通及豐富之經濟資源）外，已推行之行業支持之多項優惠政策以及於產業園內之綜合配套設施亦將成為其可持續發展之催化劑。

為充份利用呈現在目標集團面前之機遇與設施，目標集團計劃將按一項四管齊下策略之政策進行發展：首先，透過全方位市場推廣措施提升目標集團之形象；再者，專注於引入技術產業並於產業園內擴大基礎設施之建設，旨在進一步促進產業園與鄰近城市之合作；第三，利用中國電子集團之品牌、管理專長及業界聲譽之優勢進一步提升產品鏈之間協調；及第四，持續自領先企業吸引投資，以引入相互關連之資源，並繼而產生資源集中之螺旋效應。

憑藉呈現在目標集團面前之機遇及將予採納之策略以及中國電子集團將予提供之支持，董事會有信心，產業園最終將轉型為功能齊全之工業城，此轉型將為目標集團之可持續發展提供保障。

本集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年之經審核綜合財務資料

本集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年之財務資料已分別於本公司於2011年3月15日刊發之截至2010年12月31日止年度之年報第32至106頁，本公司於2012年3月13日刊發之截至2011年12月31日止年度之年報第31至94頁及本公司於2013年3月7日刊發之截至2012年12月31日止年度之年報第37至98頁內披露，該等財務資料均可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cecholding.com)查閱。

本集團之綜合財務資料摘要

綜合資產負債表

	於12月31日		
	2010 千港元	2011 千港元	2012 千港元
資產總額	858,146	1,054,878	1,348,706
負債總額	385,359	447,299	542,904
權益總額	<u>472,787</u>	<u>607,579</u>	<u>805,802</u>
流動資產淨值	<u>423,696</u>	<u>555,283</u>	<u>736,504</u>

綜合收益表

	截至12月31日止年度		
	2010 千港元	2011 千港元	2012 千港元
收入	574,586	995,111	1,155,632
除稅前溢利	63,126	131,229	225,523
年內溢利	<u>59,941</u>	<u>114,659</u>	<u>197,584</u>

## 綜合現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2010 千港元	2011 千港元	2012 千港元
經營活動(所用)/產生之 現金淨額	(128,097)	70,493	190,092
投資活動所用現金淨額	(9,757)	(4,406)	(16,901)
融資活動所用之現金淨額	—	—	(23,437)
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額	<u>(137,854)</u>	<u>66,087</u>	<u>149,754</u>

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



羅兵咸永道

敬啟者：

我們就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」）的財務資料（「財務資料」）作出報告，當中包括目標公司於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日的綜合資產負債表及資產負債表、目標公司截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2013年4月30日止4個月（「有關期間」）的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料。本財務資料乃由中國電子集團控股有限公司（「貴公司」）董事編製，並載於下文第I至III節內，以供載入 貴公司日期為2013年8月28日有關 貴公司建議收購目標公司（「收購事項」）的通函（「通函」）附錄三A內。

目標公司於1988年4月9日根據《中國公司法》在中華人民共和國（「中國」）註冊成立為有限公司。

於本報告日期，目標公司於下文第II節附註9、10及11所載的附屬公司、共同控制實體及聯營公司中擁有直接及間接權益。

---

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

目標公司董事須負責根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製目標公司於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」），以令相關財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。我們已按照另行訂立的委聘條款並根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」）審核相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表的基準編製，且並無作出任何調整。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則及 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）採納的會計政策（詳見 貴公司截至2012年12月31日止年度的年報）編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

### 申報會計師的責任

我們的責任為就財務資料發表意見，並向 閣下匯報。我們根據香港會計師公會頒佈的審計指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進程序。

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映目標公司及目標集團於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日的財務狀況，以及目標集團於有關期間的業績及現金流量。

### 審閱追加期間比較財務資料

我們已審閱通函附錄三A所載下文第I至II節所載的追加期間比較財務資料，當中包括目標公司截至2012年4月30日止4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，以及重大會計政策概要及其他說明資料（「追加期間比較財務資料」）。

貴公司董事須負責按照下文第II節附註2所載的會計政策及 貴集團採納的會計政策（詳見 貴公司截至2012年12月31日止年度的年報）編製及公平地呈列追加期間比較財務資料。

我們的責任為根據我們的審閱，對追加期間比較財務資料發表意見。我們根據適用於實體獨立核數師對過往財務資料進行審閱之香港會計師公會頒佈的香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師進行中期財務資料審閱」進行審閱。追加期間比較財務資料的審閱主要包括向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

根據我們的審閱，就本報告而言，並無發現有任何事項導致我們相信追加期間比較財務資料在各重大方面未有按照下文第II節附註2所載的會計政策編製。

## I. 財務資料

以下為由本公司董事會編製之目標集團於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，以及截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年4月30日止4個月之財務資料。

## 綜合資產負債表

		於12月31日		於4月30日	
	附註	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	6	16,842	17,083	12,465	12,571
投資性房地產	7	213,691	253,277	286,792	310,084
自用之土地使用權	8	1,221	1,196	1,696	1,291
於一間共同控制實體投資	10	–	–	18,260	18,261
聯營公司投資	11	28,459	52,661	69,425	59,932
貿易及其他應收款項	13	30,850	30,998	9,011	9,185
遞延稅項資產	18	62,753	62,903	43,255	41,099
		<u>353,816</u>	<u>418,118</u>	<u>440,904</u>	<u>452,423</u>
<b>流動資產</b>					
持作出售土地使用權	12	15,858	16,093	4,335	652
貿易及其他應收款項	13	29,065	40,010	93,514	93,147
現金及現金等價物	14	35,799	35,431	58,590	10,387
		<u>80,722</u>	<u>91,534</u>	<u>156,439</u>	<u>104,186</u>
持作出售資產	15	–	–	45,650	45,652
		<u>80,722</u>	<u>91,534</u>	<u>202,089</u>	<u>149,838</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>434,538</u></u>	<u><u>509,652</u></u>	<u><u>642,993</u></u>	<u><u>602,261</u></u>

	附註	於12月31日		於4月30日	
		2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
<b>權益及負債</b>					
<b>權益</b>					
實收資本	16	100,000	100,000	100,000	100,000
其他儲備	16	19,670	24,733	26,887	26,887
累計虧損		(63,009)	(72,762)	(18,390)	(28,522)
<b>權益總額</b>		<b>56,661</b>	<b>51,971</b>	<b>108,497</b>	<b>98,365</b>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借貸	17	143,000	172,000	104,000	104,000
遞延稅項負債	18	1,627	1,947	2,435	2,507
		144,627	173,947	106,435	106,507
<b>流動負債</b>					
客戶預付款項	19	5,567	19,899	15,208	18,762
貿易及其他應付款項	20	33,061	54,829	122,394	103,168
借貸	17	137,000	145,400	222,400	207,400
應付所得稅款項		57,622	63,606	68,059	68,059
		233,250	283,734	428,061	397,389
<b>負債總額</b>		<b>377,877</b>	<b>457,681</b>	<b>534,496</b>	<b>503,896</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>434,538</b>	<b>509,652</b>	<b>642,993</b>	<b>602,261</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>152,528</b>	<b>192,200</b>	<b>225,972</b>	<b>247,551</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>201,288</b>	<b>225,918</b>	<b>214,932</b>	<b>204,872</b>

## 目標公司之資產負債表

	附註	於12月31日			於4月30日
		2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	6	9,764	9,798	9,023	8,961
投資性房地產	7	12,378	13,342	14,974	15,157
附屬公司投資	9	150,000	153,000	153,000	153,000
聯營公司投資	11	26,450	35,500	35,500	35,500
其他應收款項	13	14,327	13,413	9,011	9,185
		<u>212,919</u>	<u>225,053</u>	<u>221,508</u>	<u>221,803</u>
<b>流動資產</b>					
應收附屬公司款項	9	–	7,000	26,186	34,277
其他應收款項	13	9,642	4,064	20,694	4,379
現金及現金等價物	14	23,642	22,090	6,946	3,803
		<u>33,284</u>	<u>33,154</u>	<u>53,826</u>	<u>42,459</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>246,203</u></u>	<u><u>258,207</u></u>	<u><u>275,334</u></u>	<u><u>264,262</u></u>

	附註	於12月31日		於4月30日	
		2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
<b>權益及負債</b>					
<b>權益</b>					
實收資本	16	100,000	100,000	100,000	100,000
其他儲備	16	19,670	20,173	22,327	22,327
累計虧損		(13,638)	(16,076)	(21,224)	(27,556)
<b>權益總額</b>		<u>106,032</u>	<u>104,097</u>	<u>101,103</u>	<u>94,771</u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借貸	17	–	20,000	–	–
遞延稅項負債	18	1,627	1,947	2,435	2,507
應付附屬公司款項	9	–	2,970	2,970	2,970
		<u>1,627</u>	<u>24,917</u>	<u>5,405</u>	<u>5,477</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	20	8,544	9,193	8,826	4,014
借貸	17	130,000	120,000	160,000	160,000
		<u>138,544</u>	<u>129,193</u>	<u>168,826</u>	<u>164,014</u>
<b>負債總額</b>		<u>140,171</u>	<u>154,110</u>	<u>174,231</u>	<u>169,491</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>246,203</u>	<u>258,207</u>	<u>275,334</u>	<u>264,262</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>105,260</u>	<u>96,039</u>	<u>115,000</u>	<u>121,555</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>107,659</u>	<u>129,014</u>	<u>106,508</u>	<u>100,248</u>

## 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止4個月	
		2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
收入	5	34,221	14,301	9,015	1,001	987
銷售成本	21	(38,544)	(8,072)	(5,053)	(67)	(146)
(毛損)/毛利		(4,323)	6,229	3,962	934	841
其他收入		-	1,050	-	-	-
其他收益/(虧損)-淨額	22	10,928	(2,699)	99,068	4,901	14,151
銷售及市場推廣成本	21	(4,920)	(7,031)	(5,100)	(1,782)	(993)
行政開支	21	(21,084)	(21,753)	(27,929)	(5,933)	(7,116)
經營(虧損)/溢利		(19,399)	(24,204)	70,001	(1,880)	6,883
融資收入	24	900	3,269	2,010	662	646
融資成本	24	(1,329)	(5,973)	(16,722)	(5,264)	(5,943)
融資成本-淨額	24	(429)	(2,704)	(14,712)	(4,602)	(5,297)
應佔一間共同控制實體 (虧損)/溢利	10	-	-	(858)	-	3
應佔聯營公司(虧損)/溢利	11	(1,776)	27,152	32,764	1,641	(9,493)
除稅前(虧損)/溢利		(21,604)	244	87,195	(4,841)	(7,904)
稅項	25	6,441	(6,154)	(24,589)	179	(2,228)
年內/期內(虧損)/溢利		(15,163)	(5,910)	62,606	(4,662)	(10,132)
年內/期內全面(虧損)/收益總額		(15,163)	(5,910)	62,606	(4,662)	(10,132)
歸屬於目標公司權益持有者之 (虧損)/溢利		(15,163)	(5,910)	62,606	(4,662)	(10,132)
歸屬於目標公司權益持有者之 全面(虧損)/收益總額		(15,163)	(5,910)	62,606	(4,662)	(10,132)

## 綜合權益變動表

	權益總額			合計 人民幣千元
	實收資本 人民幣千元 (附註16)	其他儲備 人民幣千元 (附註16)	累計虧損 人民幣千元	
<b>2010年1月1日結餘</b>	65,000	19,670	(32,496)	52,174
年內虧損及總全面虧損	-	-	(15,163)	(15,163)
於權益直接確認的目標公司權益持有者的 投入和分配的總額：				
注資	35,000	-	-	35,000
股息	-	-	(15,350)	(15,350)
目標公司權益持有者的投入和分配的總額	35,000	-	(15,350)	19,650
<b>2010年12月31日結餘</b>	<b>100,000</b>	<b>19,670</b>	<b>(63,009)</b>	<b>56,661</b>
<b>2011年1月1日結餘</b>	100,000	19,670	(63,009)	56,661
年內虧損及總全面虧損	-	-	(5,910)	(5,910)
於權益直接確認的目標公司權益持有者的 投入和分配的總額：				
轉撥至法定盈餘儲備	-	503	(503)	-
視作自目標公司權益持有者之注資	-	4,560	-	4,560
股息	-	-	(3,340)	(3,340)
目標公司權益持有者的投入和分配的總額	-	5,063	(3,843)	1,220
<b>2011年12月31日結餘</b>	<b>100,000</b>	<b>24,733</b>	<b>(72,762)</b>	<b>51,971</b>

	權益總額			合計 人民幣千元
	實收資本 人民幣千元 (附註16)	其他儲備 人民幣千元 (附註16)	累計虧損 人民幣千元	
<b>2012年1月1日結餘</b>	100,000	24,733	(72,762)	51,971
年內虧損及總全面虧損	-	-	62,606	62,606
於權益直接確認的目標公司權益持有者的 投入和分配的總額：				
轉撥至法定盈餘儲備	-	2,154	(2,154)	-
股息	-	-	(6,080)	(6,080)
目標公司權益持有者的投入和分配的總額	-	2,154	(8,234)	(6,080)
<b>2012年12月31日結餘</b>	<b>100,000</b>	<b>26,887</b>	<b>(18,390)</b>	<b>108,497</b>
<b>2013年1月1日結餘</b>	100,000	26,887	(18,390)	108,497
期內虧損及總全面虧損	-	-	(10,132)	(10,132)
<b>2013年4月30日結餘</b>	<b>100,000</b>	<b>26,887</b>	<b>(28,522)</b>	<b>98,365</b>
(未經審核)				
<b>2012年1月1日結餘</b>	100,000	24,733	(72,762)	51,971
期內虧損及總全面虧損	-	-	(4,662)	(4,662)
<b>2012年4月30日結餘</b>	<b>100,000</b>	<b>24,733</b>	<b>(77,424)</b>	<b>47,309</b>

## 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止4個月	
		2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
<b>經營活動之現金流量</b>						
經營產生/(所用)之現金	26	38,595	(8,352)	(42,803)	(7,181)	(34,165)
支付利息		(15,719)	(19,616)	(22,106)	(6,672)	(5,943)
所得稅退稅		16,232	-	-	-	-
支付所得稅		(748)	-	-	-	-
		<u>38,360</u>	<u>(27,968)</u>	<u>(64,909)</u>	<u>(13,853)</u>	<u>(40,108)</u>
<b>經營活動產生/(所用)之現金淨額</b>						
		<u>38,360</u>	<u>(27,968)</u>	<u>(64,909)</u>	<u>(13,853)</u>	<u>(40,108)</u>
<b>投資活動之現金流量</b>						
支付一間共同控制實體投資款		-	-	(10,050)	-	-
支付聯營公司投資款		(9,450)	(22,050)	-	-	-
購買物業、廠房及設備		(5,230)	(2,296)	(720)	(530)	(663)
支付投資性房地產		(98,932)	(31,682)	(16,134)	(10,233)	(12,918)
購買自用之土地使用權		-	-	(526)	-	-
就出售部份廣西未來置業之投資 收取之按金		-	10,000	62,000	15,000	-
政府補助所得款項		43,903	3,200	50,399	-	4,415
出售物業、廠房及設備所得款項	26	6	427	73	-	-
收取利息		120	1,381	106	27	71
退回投資成本所得款項		15,500	18,000	-	-	-
自一間聯營公司收取之股息		-	12,000	-	-	16,000
		<u>(54,083)</u>	<u>(11,020)</u>	<u>85,148</u>	<u>4,264</u>	<u>6,905</u>
<b>投資活動(所用)/產生之現金淨額</b>						
		<u>(54,083)</u>	<u>(11,020)</u>	<u>85,148</u>	<u>4,264</u>	<u>6,905</u>

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止4個月	
		2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
<b>融資活動之現金流量</b>						
目標公司權益持有者之資本投入		35,000	-	-	-	-
視作自目標公司權益持有者						
注資所得款項	16	-	4,560	-	-	-
借貸所得款項		250,000	169,000	215,000	60,000	20,000
償還借貸		(250,000)	(131,600)	(206,000)	(60,000)	(35,000)
向目標公司權益持有者派付之股息		(15,350)	(3,340)	(6,080)	-	-
		<u>19,650</u>	<u>38,620</u>	<u>2,920</u>	<u>-</u>	<u>(15,000)</u>
<b>融資活動產生/(所用)之</b>						
現金淨額		<u>19,650</u>	<u>38,620</u>	<u>2,920</u>	<u>-</u>	<u>(15,000)</u>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)</b>						
淨額		3,927	(368)	23,159	(9,589)	(48,203)
年初/期初之現金及現金等價物		<u>31,872</u>	<u>35,799</u>	<u>35,431</u>	<u>35,431</u>	<u>58,590</u>
年終/期末之現金及現金等價物	14	<u><u>35,799</u></u>	<u><u>35,431</u></u>	<u><u>58,590</u></u>	<u><u>25,842</u></u>	<u><u>10,387</u></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（「目標公司」）及其附屬公司（統稱「目標集團」）的主要業務是在中國境內從事電子信息產業園之發展及管理。

目標公司於1988年4月9日在中國註冊成立為有限責任公司，並由中國電子信息產業集團有限公司（「中國電子集團」）全資擁有。目標公司的註冊辦事處地址為中國北京市海澱區中關村南大街6號中電信息大廈17樓。

除另有指明者外，目標集團的財務資料（「財務資料」）以人民幣千元為單位。

### 2. 重大會計政策概要

編製本財務資料所採用的主要會計政策載列如下。除另有指明者外，此等政策一直貫徹應用於所有有關期間內。

#### 2.1 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及按歷史成本常規法而編製，並就投資性房地產的重估按公允值列賬而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務資料須使用若干關鍵之會計估算，管理層在運用目標公司的會計政策過程中亦須行使其判斷。對本財務資料而言涉及高度判斷或複雜性的事項，或涉及重要範疇的假設及估算，在附註4中披露。

(a) 新訂準則、準則修訂及詮釋

於2013年1月1日起的財政年度強制執行的所有新訂準則、準則修訂及詮釋已一直貫徹應用於目標集團的有關期間。

目標集團並未提早採納下列於2013年1月1日起的財政年度已頒佈但尚未生效之新訂準則及準則修訂。

- 對香港會計準則第32號「金融工具：呈列」內金融資產與金融負債之抵銷之修訂，該等修訂提供在香港會計準則第32號「金融工具：呈列」下的應用指引，及澄清於資產負債表上抵銷金融資產和金融負債時的一些要求。而此修訂自2014年1月1日或其後開始之年度期間起生效。
- 對香港財務報告準則第10號，香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號「投資實體」之修訂，並為在根據香港財務報告準則第10號之綜合入賬規定提供例外情況而要求投資實體就若干附屬公司以公允值於損益列賬的方式入賬（而非將其綜合入賬）。該修訂亦載列對有關投資實體的披露要求。該修訂自2014年1月1日生效，並容許提早採納以允許投資實體應用該修訂的同時也可首次應用香港財務報告準則第10號之其餘部分。

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」論述金融資產與金融負債之分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號已於2009年11月及2010年10月頒佈。它取代部份由香港會計準則第39號有關金融工具之分類及計量。香港財務報告準則第9號要求金融資產須分類為兩種計量類別：按公允值計量及按攤銷成本計量。分類須於首次確認時確定，其取決於機構管理其金融工具之業務模式及工具之約定現金流量特性。就金融負債而言，該準則保留大部份香港會計準則第39號的要求，而主要之改變為當公允值選擇為金融負債被揀選後，除非將構成會計上的錯配，否則就機構本身之信貸風險引致之公允值改變部份須於其他全面收益表入賬（而非於收益表入賬）。而此新準則自2015年1月1日或其後開始之年度期間起生效。
- 對香港財務報告準則第9號和香港財務報告準則第7號內強制性生效日期和過渡性披露之修訂，其修訂了香港財務報告準則第9號「金融工具」之生效日期為2015年1月1日或其後開始之年度期間，並修改重列比較期間的豁免及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」內之相關披露。

目標集團正在就首次應用上述準則及準則修訂對目標集團財務報表引致之影響作出評估。

(b) 持續經營基準

於2013年4月30日，目標集團之流動負債超過其流動資產約人民幣247,551,000元，目標集團之流動負債主要包括借貸、貿易及其他應付款項、應付所得稅款項。根據目標集團過往取得融資之紀錄、其經營狀況、由中國電子財務有限責任公司（「中電財務」）（中國電子集團之附屬公司）提供數額為人民幣4億元之無抵押借貸備用額、及其於未來12個月之營運資金預測及財務責任。目標公司董事認為，目標集團將有足夠的資源以應付其於預見未來到期之負債及持續經營其業務。據此，目標公司之董事已經按持續經營之基準編製財務資料。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 綜合賬目

附屬公司指目標集團有控制權的所有實體（包括特殊目的實體）。目標集團當因參與該實體而面對或擁有可變動回報及有能力透過其對該實體的權利影響該等回報，目標集團即控制該實體。附屬公司自控制權轉撥入目標集團日期起全面合併入賬。於控制權終止日期起將附屬公司終止合併入賬。

目標集團採用收購會計法將業務合併入賬。收購一附屬公司所轉讓的對價，乃根據轉讓資產、承擔的負債，及目標集團發行的股本權益的公允值計算。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產或負債的公允值。相關交易收購成本於產生時確認為費用。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於收購日期的公允值計量。就個別收購之收購基準而言，目標集團可按公允值或按非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

所轉讓對價、被收購方的任何非控制性權益數額及之前在被收購方之任何權益在收購日期的公允值之總和，超過購入可識別淨資產公允值的數額記錄為商譽。如所轉讓對價、確認的任何非控制性權益及之前持有的權益之總和，低於購入可識別淨資產的公允值，則將該數額直接在收益表中確認。

集團內公司之間的交易、結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與目標集團所採納的政策一致。

倘業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，將按收購日期的公允值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在收益表中確認。

目標集團所轉讓的任何或有對價將在收購當日按公允值確認。或有對價公允值後續變動，將被視為一項資產或負債，並確認於損益或其他全面收益中。分類為權益的或有對價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

#### 2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由目標公司按已收及應收股息入賬。

當從附屬公司收到股息而股息超過該附屬公司在股息宣佈期間之全面收益總額時，或若於獨立財務報表中，附屬公司投資之賬面值超過應佔被投資方於其綜合財務報表之淨資產（包括商譽）之賬面值時，則必須對有關附屬公司投資進行減值測試。

### 2.3 聯營公司及共同控制實體

聯營公司指目標集團對其有重大影響力但不持有控制權之一切實體，並通常持有20%至50%投票權的股權。共同控制實體指目標集團與其他人士以合約協議方式共同進行經濟活動，該活動受合營各方共同控制，任何一方均沒有單方面之控制。於聯營公司及共同控制實體之投資均以權益法入賬。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及共同控制實體之投資包括收購時已確認的商譽。

目標集團應佔其聯營公司及共同控制實體收購後的溢利或虧損於收益中確認，而應佔收購後的其他全面收益變動於其他全面收益中確認，並相應調整投資賬面值。當目標集團應佔聯營公司及共同控制實體虧損等於或大於其在該聯營公司及共同控制實體的權益（包括任何其他無抵押之應收款項）時，目標集團不再確認進一步的虧損（除非目標集團已向該聯營公司及共同控制實體已承擔法定或推定責任或已代其支付款項）。

目標集團在每個報告日期評估於聯營公司及共同控制實體之投資是否出現減值的客觀證據。如評估減值屬實，目標集團應以聯營公司及共同控制實體可收回價值與其賬面值的差額計算減值數額，並在收益表中確認於「應佔聯營公司溢利／（虧損）及應佔共同控制實體溢利／（虧損）份額」旁。

目標集團與其聯營公司及共同控制實體之間的向上和向下交易產生的溢利和虧損，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及共同控制實體權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司及共同控制實體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。

## 2.4 分部報告

營運分部之呈報方式與提供予主要營運決策者之內部報告一致。負責分配資源及評估營運分部的表現之主要營運決策者為作出策略決定之董事會。

## 2.5 外幣換算

### (a) 功能貨幣及列賬貨幣

目標集團旗下各實體財務報表內之項目乃以該實體營運所在主要經濟環境所使用之貨幣（「功能貨幣」）計算。財務資料以人民幣呈報，人民幣為目標公司的功能貨幣及目標集團的列賬貨幣。

### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期或估值日期（如交易需重新計量）的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧及將以外幣計值的貨幣資產和負債按年終匯率換算產生的匯兌盈虧在收益表確認。

## 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在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入目標集團及項目成本能可靠計量時，方會計入該資產賬面值或確認為一項獨立資產（視乎情況而定）。當資產之部件被更換時，相關之賬面值即被終止確認。所有其他維修及保養成本在其產生之財務期間內於收益表支銷。

物業、廠房及設備之折舊乃以直線法計算，按其估計可使用年期分攤計及其剩餘價值後之成本，有關估計可使用年期如下：

樓宇	20年
車輛	5至10年
辦公設備及其他	5至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2.8）。

出售或報廢的盈虧按所得款項與相關資產賬面值的差額釐定，並在綜合全面收益表內的「其他收益／（虧損）－淨額」中確認。

在建工程指興建物業之直接成本減去任何減值虧損後列帳。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會計提折舊撥備。當在建工程於竣工並達到可使用狀態時，其成本轉撥至適當類別的物業、廠房及設備中。

## 2.7 投資性房地產

投資性房地產，主要由租賃土地和樓宇組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由目標集團佔用。此項目亦包括現正興建或發展供未來作為投資性房地產的物業。以經營租賃持有的土地，如符合投資性房地產的其餘定義，按投資性房地產入賬。在此等情況下，相關的經營租賃猶如其為融資租賃而入賬。

投資性房地產始初按成本列賬，包括相關的交易成本及（如適用）借貸成本。

在始初確認後，投資性房地產按公允值列賬，公允值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。公允值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，目標集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。重建並持續用作投資性房地產之投資性房地產，或其市場活躍度下降之投資性房地產繼續按公允值計量。

投資性房地產之公允值反映（其中包括）來自現有租賃之租金收入及按現行市況預期之未來租金收入。公允值亦反映，在類似基準下物業預期的任何現金流出。

資產之其後發生之成本只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團及項目成本能可靠計量時，方會計入資產賬面值。所有其他維修及保養成本在其產生之財政期間內於收益表支銷。

公允值變動將列作估值收益或虧損並在收益表內的其他收益／（虧損）－淨額中確認。

倘一項投資性房地產成為自用物業，則須被重新分類為物業、廠房及設備，其於重新分類日期之公允值，就會計目的而言成為其成本。現正興建或發展供日後用作投資性房地產的物業，被分類為在建投資性房地產。當在建投資性房地產之公允值未能可靠計量時，該物業會以成本值計量，直至物業落成之日期或公允值能夠可靠計量之日期兩者之較早者為止。

倘一項物業、廠房及設備因改變用途而成為投資性房地產，該項物業之賬面值與於轉撥當日之公允值之差額確認為重估。重估產生之賬面值的增加於其他全面收益確認並增加權益中之重估盈餘。然而，倘公允值收益可抵銷過往減值虧損，則該收益乃於損益中確認，其餘的增加於其他全面收益確認並增加權益中之重估盈餘。

## 2.8 非金融資產之減值

沒有確定使用年期之資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時須就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回價值之數額確認。可收回價值以資產之公允值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。為評估減值，資產按可分開識別現金流量（現金產生單位）的最低層次分類。除商譽外，已減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回而進行檢討。

## 2.9 持作出售的非流動資產（或出售組合）及終止經營之業務

當非流動資產（或出售組合）的賬面值將主要透過一項出售交易收回而該項出售被視為極可能時，分類為持作出售的資產。該等非流動資產（不包括如以下解釋的若干資產（或出售組合））按賬面值與公允值減去處置費用兩者的較低者列賬。即使持作出售之遞延稅項資產、僱員福利產生之資產、金融資產（於附屬公司和聯營公司的投資除外）和投資性房地產，將繼續根據附註2所載的政策計量。

終止經營之業務為目標集團業務的組成部份，其經營和現金流量可清晰地與目標集團其餘業務分開，並為一項主要及獨立之分部業務或地域營運，或是出售一項主要及獨立之分部業務或地域營運的單一協調計劃的一部分，或是一家全為了轉售而購入的附屬公司。

當一項業務被分類為終止經營之業務時，該終止經營之業務的除稅後溢利或虧損、及就公允值減去處置費用或於出售時包括構成終止經營業務的資產或出售組合的計量而確認的除稅後收益或虧損之總和於收益表中以單一數額呈列。

## 2.10 金融資產

### (a) 分類

目標集團將其金融資產項目劃分為貸款及應收款項。分類方法乃取決於金融資產之購入目的劃分。管理層於始初確認時為其金融資產分類。

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等項目包括於流動資產內，但若到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。目標集團之貸款及應收款項包括綜合資產負債表中之「貿易及其他應收款項」及「現金及現金等價物」。

### (b) 確認及計量

按照一般市場規定或慣例購入及出售的投資在交易日予以確認—交易日指目標集團承諾購入或出售該資產之日期。所有金融資產投資始初按公允值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而目標集團已將擁有權之絕大部份風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。貸款及應收款項以實際利息法按攤銷成本列賬。

## 2.11 財務擔保合約

財務擔保合約是指發行人須就某指定債務人未能根據債務票據的條款支付到期債務時須向合約持有人支付指定款項以償付其損失的合約。有關財務擔保為有關人士向銀行、財務機構及其他實體作出，以協助其獲取貸款、透支及其他銀行融資。

財務擔保始初按擔保提供之日的公允值於財務報表中確認。有關未來溢價的應收款項不予確認。始初確認後，目標集團於該項擔保下的負債按初始金額減根據香港會計準則第18號「收入」已確認的費用攤銷與償付擔保債務所需金額的最佳估計的較高者計量。該等估計乃根據類似交易經驗及過往虧損歷史並輔以管理層的判斷而釐定。擔保責任的任何增加於綜合全面收益表中「其他收益／（虧損）－淨額」內確認。

財務擔保負債只能夠在合約中訂明的債務獲解除、取消或屆滿時自綜合資產負債表取消確認。

如與附屬公司或聯營公司的貸款或其他應收款有關的擔保是以免償方式提供，公允值入賬為出資並確認為目標公司財務報表的投資成本之一部份。

#### **2.12 按攤銷成本列賬的金融資產減值**

目標集團於每個報告期末評估金融資產或一組金融資產是否出現減值的客觀證據。若於首次確認資產後發生一宗或多宗事件而出現減值的客觀證據（「虧損事件」），而該宗或該等虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流構成可合理估計的影響，則有關金融資產或該組金融資產即出現減值並產生減值虧損。

減值證據可能包括以下跡象：債務人或一組債務人正處於重大財政困難、違約或拖欠利息或本金付款、有可能破產或進行其他財務重組，以及當有可觀察數據顯示，估計未來現金流量有可計量的減少，例如與違約相關的欠款變動或經濟狀況變動。

虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原有實際利率貼現的估計未來現金流（不包括尚未產生的未來信貸虧損）的現值兩者間的差額計量。資產的賬面值會予以減少，而虧損金額會在收益表確認。倘一項貸款使用浮動利率，則計量任何減值虧損的貼現率為按合約釐定的現行實際利率。在實際運作上，目標集團可採用該工具可觀察的市價釐定公允值並計量減值。

倘其後減值虧損金額減少，而此可客觀地與確認減值後發生的事件（如債務人信貸評級改善）有關，則會在收益表確認撥回先前確認的減值虧損金額。

### **2.13 土地使用權**

目標集團為獲取經營性租賃之土地使用權預付款項。如土地使用權的持有是為待售，該預付款項作為持作出售土地使用權進行確認。持作出售土地使用權按照成本值及可變現淨值二者之較低者入帳。可變現淨值乃經參考於日常業務過程中出售的土地使用權銷售所得款項（扣除適用浮動銷售開支），或管理層根據現行市況作估計後釐定。倘土地使用權是為目標集團自用，該預付款項是以一項單獨資產列賬並於租賃期限內以直線法攤銷於收益表中。

### **2.14 貿易及其他應收款項**

貿易應收款項為在日常業務過程中就物業銷售或服務執行而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項的收回預期在一年或以內（或一般營運業務週期內（如較長）），則被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

貿易及其他應收款項始初按公允值確認，其後以實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

### 2.15 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現金、銀行及其他財務機構通知存款及原到期日為3個月或以下的其他短期高流動性投資。

### 2.16 實收資本

實收資本歸類為權益。

### 2.17 貿易應付款項

貿易應付款項為在日常業務過程中就向供應商取得服務而應支付的責任。如貿易應付款項的支付日期在一年或以內（或一般營運業務週期內（如較長）），則被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易應付款項始初按公允值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

### 2.18 借貸

借貸始初按公允值並扣除產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額以實際利息法於借貸期間內在收益表確認。

除非目標集團有無條件權利將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則借貸分類為流動負債。

### 2.19 借貸成本

可直接歸屬且需經較長時間的購建或生產活動方能達至預定可使用或出售狀態的合資格資產的一般及特定借貸成本，計入該等資產的成本，直至達至其預定可使用或出售狀況為止。

尚未使用於合資格資產的特定借貸作短期投資賺取的投資收入，於合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間於收益表確認。

## 2.20 當期及遞延稅項

稅項開支包括當期和遞延稅項。稅項在收益表中確認，但與在其他全面收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

### (a) 當期稅項

當期稅項支出根據目標集團及其附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅的狀況，並在適當情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

### (b) 遞延稅項

#### (i) 內在差異

遞延稅項以負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在財務資料的賬面值之暫時差異確認。然而，若遞延稅項來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的始初確認，而在交易時不影響會計盈虧或應課稅盈虧，則不予確認。遞延稅項採用在結算日已頒佈或實質頒佈，並預期在變現有關之遞延稅項資產或償付遞延稅項負債時適用之稅率（及法例）而釐定。

倘日後應課稅溢利很有可能抵銷可動用之暫時差異，暫時差異方會確認為遞延稅項資產。

(ii) 外在差異

遞延稅項就附屬公司及聯營公司投資產生之暫時差異作出撥備，但假若目標集團可以控制暫時差異之撥回時間；而暫時差異在可預見將來很有可能不會撥回者除外。

(c) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產和負債涉及由同一稅務機關向應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅，並有意按淨額結算餘款，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。

### 2.21 僱員福利

目標集團參與由政府機關根據相關法例舉辦的僱員福利計劃，包括退休金、醫療及其他福利。除上述社會保障福利外，目標集團並無任何其他重大的其他僱員福利承擔。根據有關法例，保費及福利供款乃匯往社會福利機構，並按僱員總薪金的百分比計算，惟設有若干上限。計劃供款於產生時列賬為開支。

## 2.22 收入確認

收入按就於目標集團業務的日常業務過程中已收或應收對價之公允價值計量，並扣除折扣後列示。收入確認如下：

### (a) 銷售土地使用權

銷售土地使用權的收入於土地使用權的風險及回報轉移予買家時，即土地使用權所有權證已轉移予買家，且已合理確定可收回有關應收款項時確認。於收入確認日期前就售出土地使用權收取的按金及分期付款計入綜合資產負債表中流動負債項下的客戶預付款項。

### (b) 銷售物業

銷售物業的收入於物業的風險及回報轉移予買家時，即有關物業建築工程完成及物業已交付買家，且已合理確定可收回有關應收款項時確認。於收入確認日期前就售出物業收取的按金及分期付款計入綜合資產負債表中流動負債項下的客戶預付款項。

### (c) 租金收入

經營租賃下出租物業的租金收入按租賃期採用直線法確認。

### (d) 提供諮詢服務

提供諮詢服務之收入於提供服務時之會計期間內確認並在綜合全面收益表內的「其他收入」中確認。

### 2.23 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。倘貸款和應收款項出現減值，目標集團會將賬面值減至可收回價值，即估計的未來現金流量按該工具的原實際利率貼現值，並繼續將貼現計算並確認為利息收入。已減值貸款和應收款項的利息收入利用原實際利率確認。

### 2.24 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取，而目標集團將會符合所有附帶條件時，則政府補助按其公允值確認入賬。

與開支項目有關之政府補助遞延入賬，並按該開支及補助之間之合理關係在補助之成本發生的期間在收益表中確認為收入。

與自用之土地使用權、持作出售土地使用權、發展中物業、廠房及設備以及投資性房地產有關之政府補助自其各自之賬面值扣除。

### 2.25 租賃

凡擁有權的絕大部份風險及回報乃歸出租人所有的租賃，均歸類為經營租賃。

- (a) 目標集團作為承租人—根據經營租賃需支付之款項（扣除出租人給予之任何獎勵），乃於租賃期內以直線法在收益表內確認為費用。
- (b) 目標集團作為出租人—於資產根據經營租賃出租時，資產將按其性質入帳至資產負債表。租金收入於租賃期內以直線法確認。

### 2.26 股息分派

向目標公司權益持有者分派的股息在股息獲目標公司權益持有者（或董事會，適當的情況下）批准的期間內於目標集團和目標公司的財務報表內列為負債。

### 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業務及其經營活動承受各種不同財務風險：市場風險（主要包括利率風險）、信貸風險及流動資金風險。目標集團的整體風險管理計劃針對金融市場的不確定性，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) 現金流量利率風險

除存放於銀行之存款外，目標集團並無重大之附息資產。市場利率波動對目標集團的業績並無重大影響。

目標集團對利率變動的風險主要來自浮息借貸，故目標集團須承受現金流量利率風險。於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，假若借貸利率增加或減少50基點，而所有其他因素維持不變，則目標集團於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2013年4月30日止4個月的除稅後溢利分別減少或增加約人民幣1,463,000元、人民幣1,506,000元、人民幣1,538,000元及人民幣451,000元，此乃較高或較低利息開支的浮息借貸所致。

目標公司對利率變動的風險主要來自浮息借貸，故目標公司須承受現金流量利率風險。於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，假若借貸利率增加或減少50基點，而所有其他因素維持不變，則目標公司於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2013年4月30日止4個月的除稅後溢利分別減少或增加約人民幣717,000元、人民幣705,000元、人民幣838,000元及人民幣267,000元，此乃較高或較低利息開支的浮息借貸所致。

(b) 信貸風險

目標集團之信貸風險主要因為現金及現金等價物和貿易及其他應收款項而產生。該等結餘的賬面值相當於目標集團涉及與此金融資產有關的最高信貸風險。

於結算日，所有目標集團之存款主要存入位於中國之國有財務機構。目標公司之董事會認為該等財務機構均為信貸質素優良，亦不預期因對方任何不履約的行為而產生虧損。

就貿易及其他應收款項而言，交易對手之信貸質素透過考慮其財務狀況、信貸記錄及其他因素而作出評估。個別信貸限額按照信貸質素評估而訂定。基於其還款記錄及對交易對手作信貸評估之結果，目標公司董事會認為該等交易對手拖欠款項之風險並不大。

(c) 流動資金風險

目標集團旨在透過已承諾信貸備用額維持充足的現金及資金來源，並透過維持已承諾信貸額度以維持資金供應之靈活性。為了管理流動資金風險，管理層已根據預期現金流量監控目標集團的流動資金儲備及現金及現金等價物的滾動預測。目標集團預期從內部經營產生的現金流量及已承諾信貸備用額以提供未來現金流量需求。

下表載列目標集團將結算之非衍生金融負債，此乃按照相關到期組別，根據由結算日至合約到期日之剩餘期間進行分析。於表中披露之金額乃根據合約之未貼現現金流量計算。

### 目標集團

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2010年12月31日</b>				
借貸本金	137,000	12,000	131,000	280,000
借貸利息	14,274	7,961	12,961	35,196
貿易及其他應付款項(不包括 其他應付稅項及應付薪金)	26,912	-	-	26,912
	<u>178,186</u>	<u>19,961</u>	<u>143,961</u>	<u>342,108</u>
<b>於2011年12月31日</b>				
借貸本金	145,400	68,000	104,000	317,400
借貸利息	19,903	8,870	7,004	35,777
貿易及其他應付款項(不包括 其他應付稅項及應付薪金)	46,408	-	-	46,408
財務擔保合約	-	-	5,000	5,000
	<u>211,711</u>	<u>76,870</u>	<u>116,004</u>	<u>404,585</u>
<b>於2012年12月31日</b>				
借貸本金	222,400	52,000	52,000	326,400
借貸利息	15,544	5,239	1,744	22,527
貿易及其他應付款項(不包括 其他應付稅項及應付薪金)	109,749	-	-	109,749
財務擔保合約	-	5,000	-	5,000
	<u>347,693</u>	<u>62,239</u>	<u>53,744</u>	<u>463,676</u>
<b>於2013年4月30日</b>				
借貸本金	207,400	52,000	52,000	311,400
借貸利息	12,527	4,104	581	17,212
貿易及其他應付款項(不包括 其他應付稅項及應付薪金)	96,567	-	-	96,567
財務擔保合約	-	5,000	-	5,000
	<u>316,494</u>	<u>61,104</u>	<u>52,581</u>	<u>430,179</u>

## 目標公司

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2010年12月31日</b>					
借貸本金	130,000	-	-	-	130,000
借貸利息	5,800	-	-	-	5,800
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付稅項及 應付薪金)	5,132	-	-	-	5,132
	<u>140,932</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>140,932</u>
<b>於2011年12月31日</b>					
借貸本金	120,000	20,000	-	-	140,000
借貸利息	8,528	358	-	-	8,886
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付稅項及 應付薪金)	5,528	-	-	-	5,528
應付附屬公司款項	-	-	-	2,970	2,970
財務擔保合約	15,000	21,000	5,000	-	41,000
	<u>149,056</u>	<u>41,358</u>	<u>5,000</u>	<u>2,970</u>	<u>198,384</u>
<b>於2012年12月31日</b>					
借貸本金	160,000	-	-	-	160,000
借貸利息	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)	3,831	-	-	-	3,831
應付附屬公司款項	-	-	-	2,970	2,970
財務擔保合約	36,000	5,000	-	-	41,000
	<u>206,816</u>	<u>5,000</u>	<u>-</u>	<u>2,970</u>	<u>214,786</u>
<b>於2013年4月30日</b>					
借貸本金	160,000	-	-	-	160,000
借貸利息	5,007	-	-	-	5,007
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付稅項及 應付薪金)	3,255	-	-	-	3,255
應付附屬公司款項	-	-	-	2,970	2,970
財務擔保合約	21,000	5,000	-	-	26,000
	<u>189,262</u>	<u>5,000</u>	<u>-</u>	<u>2,970</u>	<u>197,232</u>

### 3.2 資本風險管理

目標集團管理資本的目標為保持目標公司持續經營的能力，以為權益持有者帶來回報和為其他持有者帶來利益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。

目標集團定期檢討資本結構以監察資本風險。作為檢討一部份，目標公司董事會已考慮資本成本及與實收資本有關之風險。為了管理資本風險，目標集團可能向權益持有者尋求額外的資金，調整支付予其權益持有者的股息數額或向其權益持有者退還資本。

## 4. 主要會計估計及判斷

用以編製財務資料的各估計及判斷會根據過往經驗及其他因素（包括在該情況下對未來事件的預期而被認為是合理的）被持續修正。目標集團對未來作出估計及假設。嚴格而言，所產生的會計估計甚少與有關的實際結果相同。可能存在重大風險而會對下個財政年度的資產與負債的賬面值造成大幅調整的估計及假設討論如下。

### (a) 所得稅及遞延稅項

於釐定所得稅項撥備時需作出重大判斷。於日常業務過程中存在交易及計算均難以確定其最終之稅務釐定。倘該等事項之最終稅務結果有別於始初確認之金額，該等差異的釐定將對當期之所得稅及遞延稅項撥備產生影響。

與若干暫時差異及稅務虧損有關的遞延稅項資產，按管理層認為未來有可能出現應課稅溢利可用作抵銷該等暫時差異或稅務虧損時確認。其實際使用的結果或會有異。

**(b) 管理層對投資性房地產公允值估計的主要假設**

投資性房地產之公允值每年均由獨立專業估值師作出重估。該估值乃使用收益法進行，其根據任何現有租約之條款及其他外在證據（如於附近地點同類型物業之現時市場租金或銷售價格）並使用可反映對所估值之資產之現時市場預期之資本化比率計算。

**(c) 應收款項減值估計**

目標集團基於對應收款項可收回性的評估作出減值撥備。撥備適用於因為事件或情況變化使餘額可能無法收回的應收款項。應收款項減值的識別需要運用判斷及估計。當預期和原先估計有別，該等差異將會影響更改估算年度之應收款項的賬面值及其減值撥備。

**5. 收入及分部資料****(a) 收入**

	截至12月31日止年度			截至4月30日止4個月	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
銷售土地使用權	14,960	10,934	5,913	-	-
銷售物業	16,522	-	-	-	-
租金收入	2,739	3,367	3,102	1,001	987
	<u>34,221</u>	<u>14,301</u>	<u>9,015</u>	<u>1,001</u>	<u>987</u>

**(b) 分部資料**

管理層已根據目標公司之董事會（主要營運決策者）審閱作評估表現及分配資源用的目標集團內部報告，確定營運分部。

目標公司董事會認為目標集團經營之業務以單一分部營運及管理，故無披露營運分部資料。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年之收入分別約為人民幣31,482,000元、人民幣10,934,000元及人民幣5,913,000元並來自三名、兩名及一名外界客戶。該等收入源自銷售若干土地使用權及物業所得。截至2012年及2013年4月30日止4個月，概無自單一客戶取得的收入高於目標集團收入的5%。

除遞延稅項資產外，目標集團之非流動資產均位於中國。

## 6. 物業、廠房及設備

### 目標集團

	樓宇 人民幣千元	車輛 人民幣千元	辦公設備 及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2010年1月1日</b>					
成本	8,494	3,152	1,012	3,614	16,272
累計折舊	(639)	(351)	(182)	-	(1,172)
賬面淨值	<u>7,855</u>	<u>2,801</u>	<u>830</u>	<u>3,614</u>	<u>15,100</u>
<b>截至2010年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	7,855	2,801	830	3,614	15,100
資本化利息(附註24)	-	-	-	389	389
添置	284	-	968	3,978	5,230
收取政府補助	-	-	-	(2,927)	(2,927)
折舊	(403)	(280)	(261)	-	(944)
出售	-	-	(6)	-	(6)
年末賬面淨值	<u>7,736</u>	<u>2,521</u>	<u>1,531</u>	<u>5,054</u>	<u>16,842</u>
<b>於2010年12月31日</b>					
成本	8,778	3,152	1,970	5,054	18,954
累計折舊	(1,042)	(631)	(439)	-	(2,112)
賬面淨值	<u>7,736</u>	<u>2,521</u>	<u>1,531</u>	<u>5,054</u>	<u>16,842</u>

	樓宇 人民幣千元	車輛 人民幣千元	辦公設備 及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2011年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	7,736	2,521	1,531	5,054	16,842
資本化利息 (附註24)	-	-	-	9	9
添置	-	1,834	189	273	2,296
轉撥	5,336	-	-	(5,336)	-
折舊	(594)	(378)	(339)	-	(1,311)
出售	-	(512)	(241)	-	(753)
年末賬面淨值	<u>12,478</u>	<u>3,465</u>	<u>1,140</u>	<u>-</u>	<u>17,083</u>
<b>於2011年12月31日</b>					
成本	14,114	4,312	1,793	-	20,219
累計折舊	<u>(1,636)</u>	<u>(847)</u>	<u>(653)</u>	<u>-</u>	<u>(3,136)</u>
賬面淨值	<u>12,478</u>	<u>3,465</u>	<u>1,140</u>	<u>-</u>	<u>17,083</u>
<b>截至2012年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	12,478	3,465	1,140	-	17,083
添置	561	-	159	-	720
收取政府補助	(3,658)	-	-	-	(3,658)
折舊	(787)	(408)	(349)	-	(1,544)
出售	-	(136)	-	-	(136)
年末賬面淨值	<u>8,594</u>	<u>2,921</u>	<u>950</u>	<u>-</u>	<u>12,465</u>
<b>於2012年12月31日</b>					
成本	11,017	4,100	1,952	-	17,069
累計折舊	<u>(2,423)</u>	<u>(1,179)</u>	<u>(1,002)</u>	<u>-</u>	<u>(4,604)</u>
賬面淨值	<u>8,594</u>	<u>2,921</u>	<u>950</u>	<u>-</u>	<u>12,465</u>
<b>截至2013年4月30日止期間</b>					
期初賬面淨值	8,594	2,921	950	-	12,465
添置	276	186	201	-	663
收取政府補助	(145)	-	-	-	(145)
折舊	<u>(172)</u>	<u>(135)</u>	<u>(105)</u>	<u>-</u>	<u>(412)</u>
期末賬面淨值	<u>8,553</u>	<u>2,972</u>	<u>1,046</u>	<u>-</u>	<u>12,571</u>

	樓宇 人民幣千元	車輛 人民幣千元	辦公設備 及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2013年4月30日					
成本	11,148	4,286	2,153	-	17,587
累計折舊	(2,595)	(1,314)	(1,107)	-	(5,016)
賬面淨值	<u>8,553</u>	<u>2,972</u>	<u>1,046</u>	<u>-</u>	<u>12,571</u>

折舊開支已計入綜合全面收益表中之行政開支。

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，已作貸款抵押之樓宇及在建工程的賬面值如下：

	於12月31日			於4月30日
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
已作貸款抵押之樓宇及在建工程 (附註17)	<u>12,790</u>	<u>12,478</u>	<u>8,594</u>	<u>8,553</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，目標集團尚未取得賬面總值分別約為人民幣534,000元、人民幣5,163,000元、人民幣1,695,000元及人民幣1,793,000元之目標集團之若干樓宇之所有權證。經諮詢目標公司之法律顧問後，目標公司董事會認為，目標集團於申請及取得該等樓宇之所有權證並無法律限制。

### 目標公司

	樓宇 人民幣千元	車輛 人民幣千元	辦公設備 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2010年1月1日</b>				
成本	8,494	2,270	628	11,392
累計折舊	(639)	(290)	(160)	(1,089)
賬面淨值	<u>7,855</u>	<u>1,980</u>	<u>468</u>	<u>10,303</u>
<b>截至2010年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	7,855	1,980	468	10,303
添置	-	-	215	215
折舊	(403)	(216)	(129)	(748)
出售	-	-	(6)	(6)
年末賬面淨值	<u>7,452</u>	<u>1,764</u>	<u>548</u>	<u>9,764</u>
<b>於2010年12月31日</b>				
成本	8,494	2,270	833	11,597
累計折舊	(1,042)	(506)	(285)	(1,833)
賬面淨值	<u>7,452</u>	<u>1,764</u>	<u>548</u>	<u>9,764</u>
<b>截至2011年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	7,452	1,764	548	9,764
添置	-	1,400	24	1,424
折舊	(403)	(240)	(153)	(796)
出售	-	(512)	(82)	(594)
年末賬面淨值	<u>7,049</u>	<u>2,412</u>	<u>337</u>	<u>9,798</u>

	樓宇 人民幣千元	車輛 人民幣千元	辦公設備 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2011年12月31日</b>				
成本	8,494	2,996	689	12,179
累計折舊	(1,445)	(584)	(352)	(2,381)
賬面淨值	<u>7,049</u>	<u>2,412</u>	<u>337</u>	<u>9,798</u>
<b>截至2012年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	7,049	2,412	337	9,798
添置	-	-	34	34
折舊	(403)	(285)	(121)	(809)
年末賬面淨值	<u>6,646</u>	<u>2,127</u>	<u>250</u>	<u>9,023</u>
<b>於2012年12月31日</b>				
成本	8,494	2,996	723	12,213
累計折舊	(1,848)	(869)	(473)	(3,190)
賬面淨值	<u>6,646</u>	<u>2,127</u>	<u>250</u>	<u>9,023</u>
<b>截至2013年4月30日止期間</b>				
期初賬面淨值	6,646	2,127	250	9,023
添置	-	-	205	205
折舊	(134)	(95)	(38)	(267)
期末賬面淨值	<u>6,512</u>	<u>2,032</u>	<u>417</u>	<u>8,961</u>
<b>於2013年4月30日</b>				
成本	8,494	2,996	928	12,418
累計折舊	(1,982)	(964)	(511)	(3,457)
賬面淨值	<u>6,512</u>	<u>2,032</u>	<u>417</u>	<u>8,961</u>

折舊開支已計入全面收益表中之行政開支。

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，已作貸款抵押之樓宇的賬面值如下：

	於12月31日		於4月30日	
	2010	2011	2012	2013
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已作貸款抵押之樓宇 (附註17)	7,452	7,049	6,646	6,512

## 7. 投資性房地產

## 目標集團

	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2010	2011	2012	止4個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2013 人民幣千元
年初／期初結餘	132,969	213,691	253,277	286,792
資本化利息開支 (附註24)	12,526	13,634	5,384	-
添置	98,932	31,682	16,134	12,918
收取政府補助	(40,976)	(3,200)	(46,741)	(3,876)
公允值收益／(虧損) (附註22)	10,240	(2,530)	58,738	14,250
	<u>213,691</u>	<u>253,277</u>	<u>286,792</u>	<u>310,084</u>

該等投資性房地產均位於中國並以1至20年期之多項租約持有。

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年4月30日止4個月，投資性房地產已在綜合全面收益表內確認的金額如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止4個月	
	2010	2011	2012	2012	2013
	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	2,739	3,367	3,102	1,001	987
產生租金收入的投資性房地產的 直接經營費用	<u>217</u>	<u>389</u>	<u>369</u>	<u>121</u>	<u>125</u>

投資性房地產已由獨立專業物業估值師於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年4月30日作出重估。該估值乃使用收益法進行，其根據任何現有租約之條款及其他外在證據（如於附近地點同類型物業之現時市場租金或銷售價格）並使用反映對所估值之資產之現時市場預期之資本化比率計算。

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，已作貸款抵押之投資性房地產的公允值如下：

	於12月31日			於4月30日
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
已作貸款抵押之 投資性房地產 (附註17)	176,852	180,802	185,913	196,863

若干投資性房地產已根據長期經營租賃並以每月支付租金形式出租予租戶。投資性房地產租賃之最低應收租金已於附註27內列示。

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，目標集團尚未取得公允值總值分別約為人民幣201,313,000元、人民幣239,935,000元、人民幣221,183,000元及人民幣175,801,000元之目標集團之若干投資性房地產之所有權證。經諮詢目標公司之法律顧問後，目標公司董事會認為，目標集團於申請及取得該等投資性房地產之所有權證並無法律限制。

#### 目標公司

	截至12月31日止年度			截至4月30日 止4個月
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
年初／期初結餘	11,200	12,378	13,342	14,974
公允值收益	1,178	964	1,632	183
年末／期末結餘	12,378	13,342	14,974	15,157

該等投資性房地產均位於中國並以1至2年期之多項租約持有。

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年4月30日止4個月，投資性房地產已在全面收益表內確認的金額如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止4個月	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
租金收入	696	686	732	166	166
產生租金收入的投資性房地產的 直接經營費用	105	242	239	75	76

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，已作貸款抵押之投資性房地產的公允值如下：

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
已作貸款抵押之投資性房地產 (附註17)	12,378	13,342	14,974	15,157

若干投資性房地產已根據長期經營租賃並以每月支付租金形式出租予租戶。投資性房地產租賃之最低應收租金已於附註27內列示。

## 8. 自用之土地使用權

	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	止4個月 2013 人民幣千元
年初／期初結餘	1,247	1,221	1,196	1,696
添置	-	-	526	-
收取政府補助	-	-	-	(394)
攤銷	(26)	(25)	(26)	(11)
年末／期末結餘	<u>1,221</u>	<u>1,196</u>	<u>1,696</u>	<u>1,291</u>
	於12月31日			於4月30日
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
在香港以外及在中國內持有： - 10至50年期的租賃	<u>1,221</u>	<u>1,196</u>	<u>1,696</u>	<u>1,291</u>

所有土地使用權均位於中國及作自用用途。

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，已作貸款抵押之土地使用權的賬面值如下：

	於12月31日			於4月30日
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
已作貸款抵押之土地使用權 (附註17)	<u>1,221</u>	<u>1,196</u>	<u>1,696</u>	<u>1,291</u>

## 9. 附屬公司投資及應收／應付附屬公司款項

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
投資，按成本值，非上市	150,000	153,000	153,000	153,000
應收附屬公司款項				
—應收股息	—	—	12,000	12,000
—其他	—	7,000	14,186	22,277
	—	7,000	26,186	34,277
應付附屬公司款項	—	2,970	2,970	2,970

應收附屬公司款項均為無抵押、免息，且須按要求隨時償還之款項。於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，應收附屬公司款項均不存在減值跡象。

應付附屬公司款項均為無抵押、免息，且無固定還款期。

於2013年4月30日，目標集團持有之主要附屬公司列示如下，所列公司為在中國註冊和經營的有限責任公司：

名稱	成立年份	所佔權益 直接	註冊及 實收資本 人民幣千元	主要業務
中國電子北海產業園發展有限公司(「中電北海」)	2009	100%	150,000	電子信息產業園之發展及管理

## 10. 於一間共同控制實體投資

	截至12月31日 止年度 <b>2012</b> 人民幣千元	截至4月30日 止4個月 <b>2013</b> 人民幣千元
年初／期初結餘	-	18,260
資本投入	64,768	-
應佔(虧損)／溢利	(858)	3
轉撥至持作出售資產(附註15)	(45,650)	(2)
年末／期末結餘	<u>18,260</u>	<u>18,261</u>

於2012年，中電北海與廣西浦房投資管理有限公司(「廣西浦房」)成立一間共同控制實體，廣西中電未來投資置業有限公司(「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70%及30%股權。中電北海之資本投入乃透過注入土地使用權而作出。人民幣64,768,000元之資本投入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變現土地使用權之公允值收益人民幣40,338,000元。

根據廣西未來置業之組織章程細則，所有重要營運及財務決策須由兩間合營方批准，因此，廣西未來置業入賬為目標集團之一間共同控制實體。

於2012年12月31日，目標集團應佔其共同控制實體（非上市）之業績及其總資產和負債如下：

名稱	註冊 成立國家	資產	負債	收入	虧損	持有權益%
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
廣西未來置業	中國	84,868	20,958	-	(858)	70%

於2013年4月30日，目標集團應佔其共同控制實體（非上市）之業績及其總資產和負債如下：

名稱	註冊 成立國家	資產	負債	收入	溢利	持有權益%
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
廣西未來置業	中國	94,989	31,076	-	3	70%

## 11. 聯營公司投資

### 目標集團

	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2010	2011	2012	止4個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2013 人民幣千元
年初／期初結餘	41,285	28,459	52,661	69,425
資本投入	9,450	22,050	-	-
應佔（虧損）／溢利	(1,776)	27,152	32,764	(9,493)
投資成本回報	(20,500)	(13,000)	-	-
股息	-	(12,000)	(16,000)	-
年末／期末結餘	<u>28,459</u>	<u>52,661</u>	<u>69,425</u>	<u>59,932</u>

### 目標公司

	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2010	2011	2012	止4個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2013 人民幣千元
年初／期初結餘	37,500	26,450	35,500	35,500
資本投入	9,450	22,050	-	-
投資成本回報	(20,500)	(13,000)	-	-
年末／期末結餘	<u>26,450</u>	<u>35,500</u>	<u>35,500</u>	<u>35,500</u>

目標公司持有兩間聯營公司：海南生態軟件園投資發展有限公司（「海南生態軟件園」）及中國電子西安產業園發展有限公司（「中電西安」）。

於2010年12月31日，目標集團應佔其聯營公司（非上市）之業績及其總資產和負債如下：

名稱	註冊 成立國家	資產	負債	收入	虧損	持有權益%
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
海南生態軟件園	中國	132,907	85,623	402	(1,702)	40%
中電西安	中國	8,412	19	-	(74)	27.27%
		<u>141,319</u>	<u>85,642</u>	<u>402</u>	<u>(1,776)</u>	

於2011年12月31日，目標集團應佔其聯營公司（非上市）之業績及其總資產和負債如下：

名稱	註冊 成立國家	資產	負債	收入	溢利/ (虧損)	持有權益%
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
海南生態軟件園	中國	175,785	116,555	82,950	28,947	40%
中電西安	中國	28,769	2,250	79	(1,795)	27.27%
		<u>204,554</u>	<u>118,805</u>	<u>83,029</u>	<u>27,152</u>	

於2012年12月31日，目標集團應佔其聯營公司（非上市）之業績及其總資產和負債如下：

名稱	註冊 成立國家	資產	負債	收入	溢利/ (虧損)	持有權益%
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
海南生態軟件園	中國	183,066	105,515	73,081	34,321	40%
中電西安	中國	26,845	1,885	-	(1,557)	27.27%
		<u>209,911</u>	<u>107,400</u>	<u>73,081</u>	<u>32,764</u>	

於2013年4月30日，目標集團應佔其聯營公司（非上市）之業績及其總資產和負債如下：

名稱	註冊 成立國家	資產	負債	收入	虧損	持有權益%
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
海南生態軟件園	中國	198,597	129,912	121	(8,866)	40%
中電西安	中國	26,212	1,878	-	(627)	27.27%
		<u>224,809</u>	<u>131,790</u>	<u>121</u>	<u>(9,493)</u>	

## 12. 持作出售土地使用權

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
在正常營運週期， 包括在流動資產中：				
— 一年以內變現	<u>15,858</u>	<u>16,093</u>	<u>4,335</u>	<u>652</u>
金額包括：				
— 土地使用權成本	193,382	181,611	33,804	33,805
減：收取政府補助	<u>(177,524)</u>	<u>(165,518)</u>	<u>(29,469)</u>	<u>(33,153)</u>
	<u>15,858</u>	<u>16,093</u>	<u>4,335</u>	<u>652</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，已作貸款抵押之持作出售土地使用權的賬面值如下：

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
已作貸款抵押之 持作出售土地使用權 (附註17)	1,197	897	4,335	652

持作出售土地使用權之賬面值分析如下：

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
在香港以外及在中國內持有： - 10至50年期的租賃	15,858	16,093	4,335	652

### 13. 貿易及其他應收款項

#### 目標集團

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))	29,334	33,559	32,906	27,096
應收一間聯營公司股息	5,000	-	16,000	-
應收一間共同控制實體款項	-	-	1,050	22,050
應收關聯人士款項	982	762	1,458	1,584
應收廣西浦房款項	-	-	23,000	22,110
其他應收款項	23,803	35,399	26,201	27,308
預付款項	796	1,288	1,910	2,184
	<u>59,915</u>	<u>71,008</u>	<u>102,525</u>	<u>102,332</u>
減：貿易應收款項之非即期部份	(16,523)	(17,585)	-	-
減：其他應收款項之非即期部份	(14,327)	(13,413)	(9,011)	(9,185)
	<u>(30,850)</u>	<u>(30,998)</u>	<u>(9,011)</u>	<u>(9,185)</u>
即期部份	<u>29,065</u>	<u>40,010</u>	<u>93,514</u>	<u>93,147</u>

## 目標公司

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
應收一間聯營公司股息	5,000	-	16,000	-
應收關聯人士款項	882	662	1,359	1,484
其他應收款項	18,087	16,815	12,346	12,080
	<u>23,969</u>	<u>17,477</u>	<u>29,705</u>	<u>13,564</u>
減：其他應收款項之非即期部份	(14,327)	(13,413)	(9,011)	(9,185)
即期部份	<u>9,642</u>	<u>4,064</u>	<u>20,694</u>	<u>4,379</u>

非流動貿易應收款項乃因向一名第三方客戶銷售物業而產生。根據有關銷售協議，銷售物業之應收款項於3年內到期。

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。根據有關服務協議，提供安裝服務之應收款項於5年分期內到期。

非流動應收款項之公允值如下：

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
非流動貿易應收款項	16,523	17,298	-	-
非流動其他應收款項	14,176	13,180	8,958	9,145
	<u>30,699</u>	<u>30,478</u>	<u>8,958</u>	<u>9,145</u>

於2010年及2011年12月31日，非流動貿易應收款項之公允值是根據現金流量分別以中國人民銀行現時頒布之借貸利率5.85%及6.65%貼現計算。

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，非流動其他應收款項之公允值是根據現金流量分別以中國人民銀行現時頒布之借貸利率6.22%、6.90%、6.40%及6.40%貼現計算。

非流動貿易應收款項於2010年及2011年12月31日之實際利率為6.44%。

非流動其他應收款項於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日之實際利率為5.76%。

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，由於貿易及其他應收款項期限偏短，其即期部份之公允值與賬面值相若。

- (a) 貿易應收款項主要來自土地使用權銷售，物業銷售及投資性房地產之租金收入。目標集團一般給予銷售土地客戶1至9個月之信貸期。而銷售物業客戶可獲授3年之信貸期。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4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
3個月內	19,322	1,527	582	738
3個月以上及6個月內	-	545	582	582
6個月以上及1年內	10,012	1,091	1,163	582
1年以上及2年內	-	30,396	3,163	2,145
2年以上及3年內	-	-	27,416	22,175
3年以上	-	-	-	874
	<u>29,334</u>	<u>33,559</u>	<u>32,906</u>	<u>27,096</u>

貿易應收款項分析如下：

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
信貸期內全數履行	19,322	20,748	21,043	21,019
已逾期但並無減值	10,012	12,811	11,863	6,077
	<u>29,334</u>	<u>33,559</u>	<u>32,906</u>	<u>27,096</u>

已逾期但並無減值之應收款項主要為銷售持作出售土地使用權及投資性房地產之租金收入之應收款項。目標公司董事會認為，該等應收款項將可收回，因此，並無於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4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分析如下：

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
6個月以上及1年內	10,012	-	-	-
1年以上及2年內	-	12,811	3,163	2,145
2年以上及3年內	-	-	8,700	3,058
3年以上	-	-	-	874
	<u>10,012</u>	<u>12,811</u>	<u>11,863</u>	<u>6,077</u>

於每個報告期末面對之最高信貸風險為貿易及其他應收款項之賬面值。

#### 14. 現金及現金等價物

##### 目標集團

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
現金及現金等價物：				
— 銀行結存及現金	15,108	16,301	54,575	7,632
— 中電財務結存 (附註28)	20,691	19,130	4,015	2,755
	<u>35,799</u>	<u>35,431</u>	<u>58,590</u>	<u>10,387</u>

## 目標公司

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
現金及現金等價物：				
– 銀行結存及現金	2,951	2,960	2,931	1,774
– 中電財務結存 (附註28)	20,691	19,130	4,015	2,029
	<u>23,642</u>	<u>22,090</u>	<u>6,946</u>	<u>3,803</u>

現金及現金等價物之公允值與其賬面值相若。所有現金及現金等價物均以人民幣結算。

## 15. 持作出售資產

於2012年12月17日，中電北海公佈以對價人民幣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）為有興趣收購出售權益之人士，並已於2013年4月30日支付合共人民幣72,000,000元之按金。該交易預期於1年內完成。

持作出售資產之分析如下：

	於12月31日	於4月30日
	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
轉撥自一間共同控制實體 投資 (附註10)	<u>45,650</u>	<u>45,652</u>

## 16. 實收資本及其他儲備

## 目標集團

	於12月31日			於4月30日
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
實收資本	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
其他儲備 (附註(a))	<u>19,670</u>	<u>24,733</u>	<u>26,887</u>	<u>26,887</u>

## 目標公司

	於12月31日			於4月30日
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
實收資本	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
其他儲備 (附註(a))	<u>19,670</u>	<u>20,173</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 (附註(i))	法定盈餘儲備 人民幣千元 (附註(ii))	其他儲備 人民幣千元 (附註(iii))	合計 人民幣千元
於2010年1月1日、 2010年12月31日及 2011年1月1日之結餘	19,610	60	-	19,670
分派自保留溢利	-	503	-	503
視作自目標公司權益 持有者之注資	-	-	4,560	4,560
於2011年12月31日之結餘	<u>19,610</u>	<u>563</u>	<u>4,560</u>	<u>24,733</u>
於2012年1月1日之結餘	19,610	563	4,560	24,733
分派自保留溢利	-	2,154	-	2,154
於2012年12月31日、 2013年1月1日及 2013年4月30日之結餘	<u>19,610</u>	<u>2,717</u>	<u>4,560</u>	<u>26,887</u>

## 目標公司

	資本儲備 人民幣千元 (附註(i))	法定盈餘 儲備 人民幣千元 (附註(ii))	合計 人民幣千元
於2010年1月1日、 2010年12月31日及 2011年1月1日之結餘	19,610	60	19,670
分派自保留溢利	—	503	503
於2011年12月31日之結餘	19,610	563	20,173
分派自保留溢利	—	2,154	2,154
於2012年12月31日、 2013年1月1日及 2013年4月30日之結餘	<u>19,610</u>	<u>2,717</u>	<u>22,327</u>

- (i) 指來自目標公司權益持有者(中國電子集團)之資本投入超出目標公司註冊資本的差額。
- (ii) 指法定盈餘儲備,目標集團於中國成立之公司需每年將其根據中國法定賬目呈報之稅後溢利之10%轉撥至法定盈餘儲備。直至該法定盈餘儲備結餘達至其註冊資本之50%為止。該儲備可用於彌補虧損或增加資本,惟僅以(彌補虧損除外)在動用法定盈餘儲備後,餘額不得低於註冊資本之25%為限。
- (iii) 指從目標公司權益持有者(中國電子集團)收取之補助,用以補償中電北海產生之建築成本。

## 17. 借貸

### 目標集團

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
列入非流動負債之借貸:				
銀行借貸				
—有抵押(附註(a))	150,000	141,400	130,400	130,400
—無抵押有擔保(附註(b))	—	36,000	21,000	16,000
中電財務之借貸(附註28)				
—無抵押有擔保(附註(b))	—	20,000	20,000	—
減:即期部份	(7,000)	(25,400)	(67,400)	(42,400)
	<u>143,000</u>	<u>172,000</u>	<u>104,000</u>	<u>104,000</u>

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
列入流動負債之借貸：				
銀行借貸				
— 無抵押有擔保 (附註(b))	100,000	100,000	-	-
中電財務之借貸 (附註28)				
— 有抵押 (附註(a))	10,000	20,000	20,000	20,000
— 無抵押有擔保 (附註(b))	20,000	-	120,000	140,000
中電西安之借貸 (附註28)				
— 無抵押有擔保 (附註(b))	-	-	15,000	5,000
非流動借貸之即期部份	7,000	25,400	67,400	42,400
	<u>137,000</u>	<u>145,400</u>	<u>222,400</u>	<u>207,400</u>
	<u>280,000</u>	<u>317,400</u>	<u>326,400</u>	<u>311,400</u>

(a) 於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，目標集團用作借貸之抵押物如下：

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
樓宇及在建工程 (附註6)	12,790	12,478	8,594	8,553
投資性房地產 (附註7)	176,852	180,802	185,913	196,863
自用之土地使用權 (附註8)	1,221	1,196	1,696	1,291
持作出售土地使用權 (附註12)	1,197	897	4,335	652
	<u>192,060</u>	<u>195,373</u>	<u>200,538</u>	<u>207,359</u>

(b) 此等借貸之擔保人：

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
中國電子集團 (附註28)	120,000	120,000	140,000	140,000
目標公司	—	36,000	36,000	21,000
	<u>120,000</u>	<u>156,000</u>	<u>176,000</u>	<u>161,000</u>

(c) 各項借貸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。

借貸還款期限列示如下：

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
1年內	137,000	145,400	222,400	207,400
1至2年	12,000	68,000	52,000	52,000
2至5年	131,000	104,000	52,000	52,000
	<u>280,000</u>	<u>317,400</u>	<u>326,400</u>	<u>311,400</u>

加權平均實際利率如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日 止4個月
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
借貸	<u>5.63%</u>	<u>6.91%</u>	<u>6.43%</u>	<u>6.38%</u>

## 目標公司

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
列入非流動負債之借貸：				
中電財務之借貸				
— 無抵押有擔保 (附註(b))	—	20,000	20,000	—
減：即期部份	—	—	(20,000)	—
	—	20,000	—	—
列入流動負債之借貸：				
銀行借貸				
— 無抵押有擔保 (附註(b))	100,000	100,000	—	—
中電財務之借貸				
— 有抵押 (附註(a))	10,000	20,000	20,000	20,000
— 無抵押有擔保 (附註(b))	20,000	—	120,000	140,000
非流動借貸之即期部份	—	—	20,000	—
	130,000	120,000	160,000	160,000
	130,000	140,000	160,000	160,000

(a) 於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，目標公司用作借貸之抵押物如下：

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
樓宇 (附註6)	7,452	7,049	6,646	6,512
投資性房地產 (附註7)	12,378	13,342	14,974	15,157
	19,830	20,391	21,620	21,669

- (b) 此等借貸由中國電子集團作擔保。
- (c) 各項借貸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。

借貸還款期限列示如下：

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
1年內	130,000	120,000	160,000	160,000
1至2年	—	20,000	—	—
	<u>130,000</u>	<u>140,000</u>	<u>160,000</u>	<u>160,000</u>

加權平均實際利率如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日 止4個月
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
借貸	<u>5.46%</u>	<u>6.98%</u>	<u>5.33%</u>	<u>6.00%</u>

各項借貸之公允值與其賬面值相若。所有借貸均以人民幣結算。

## 18. 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4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
遞延稅項資產：				
— 將於12個月內收回	1,605	14,292	24,346	24,254
— 將於12個月後收回	61,148	48,611	18,909	16,845
	<u>62,753</u>	<u>62,903</u>	<u>43,255</u>	<u>41,099</u>
遞延稅項負債：				
— 將於12個月後收回	(1,627)	(1,947)	(2,435)	(2,507)
遞延稅項資產－淨額	<u>61,126</u>	<u>60,956</u>	<u>40,820</u>	<u>38,592</u>

## 目標公司

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
遞延稅項負債：				
— 將於12個月後收回	(1,627)	(1,947)	(2,435)	(2,507)
	<u>(1,627)</u>	<u>(1,947)</u>	<u>(2,435)</u>	<u>(2,507)</u>

遞延稅項賬的淨變動如下：

## 目標集團

	截至12月31日止年度			截至4月30日 止4個月
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
年初／期初結餘	44,094	61,126	60,956	40,820
於損益內確認 (附註25)	17,032	(170)	(20,136)	(2,228)
年末／期末結餘	<u>61,126</u>	<u>60,956</u>	<u>40,820</u>	<u>38,592</u>

## 目標公司

	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2010	2011	2012	2013
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初結餘	1,253	1,627	1,947	2,435
於損益內確認	374	320	488	72
年末／期末結餘	<u>1,627</u>	<u>1,947</u>	<u>2,435</u>	<u>2,507</u>

遞延稅項資產和負債（沒有考慮結餘可在同一徵稅區內抵銷）的變動如下：

遞延稅項資產：

## 目標集團

	政府補助	稅項虧損	投資性 房地產之 公允價值 低於其稅基	其他	合計
	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
於2010年1月1日	41,156	-	4,191	-	45,347
於損益內確認	<u>7,172</u>	<u>-</u>	<u>7,803</u>	<u>2,431</u>	<u>17,406</u>
於2010年12月31日	48,328	-	11,994	2,431	62,753
於損益內確認	<u>(3,085)</u>	<u>4,434</u>	<u>(933)</u>	<u>(266)</u>	<u>150</u>
於2011年12月31日	45,243	4,434	11,061	2,165	62,903
於損益內確認	<u>(9,606)</u>	<u>(4,434)</u>	<u>(5,326)</u>	<u>(282)</u>	<u>(19,648)</u>
於2012年12月31日	35,637	-	5,735	1,883	43,255
於損益內確認	<u>1,009</u>	<u>655</u>	<u>(3,738)</u>	<u>(82)</u>	<u>(2,156)</u>
於2013年4月30日	<u>36,646</u>	<u>655</u>	<u>1,997</u>	<u>1,801</u>	<u>41,099</u>

遞延稅項負債：

目標集團及目標公司

	投資性房 地產之 公允值高 於其稅基 人民幣千元
於2010年1月1日	1,253
於損益內確認	<u>374</u>
於2010年12月31日	1,627
於損益內確認	<u>320</u>
於2011年12月31日	1,947
於損益內確認	<u>488</u>
於2012年12月31日	2,435
於損益內確認	<u>72</u>
於2013年4月30日	<u><u>2,507</u></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2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4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21,912,000元、人民幣37,332,000元、人民幣58,360,000元及人民幣64,012,000元確認遞延稅項資產。此等稅項虧損將分別於2015年、2016年及2017年前（包括2015年、2016年及2017年）到期。

#### 19. 客戶預付款項

客戶預付款項主要指土地使用權銷售之所得款項。

## 20. 貿易及其他應付款項

## 目標集團

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
貿易應付款項	2,450	1,199	904	1,781
廣西浦房按金 (附註(15))	–	10,000	72,000	72,000
應收關聯人士款項	3,198	3,625	1,720	1,512
應付補助款項 (附註(a))	8,560	9,062	5,952	18
應付建築成本	9,302	20,482	20,903	13,703
其他應付稅項	1,389	3,732	5,613	4,939
應付薪金	4,760	4,689	7,032	1,662
其他應付款項	3,402	2,040	8,270	7,553
	<u>33,061</u>	<u>54,829</u>	<u>122,394</u>	<u>103,168</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份政府補助。

## 目標公司

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
應付關聯人士款項	3,198	3,625	1,710	1,497
其他應付稅項	338	222	262	447
應付薪金	3,074	3,443	4,733	312
其他應付款項	1,934	1,903	2,121	1,758
	<u>8,544</u>	<u>9,193</u>	<u>8,826</u>	<u>4,014</u>

貿易及其他應付款項 (不包括其他應付稅項及應付薪金) 之公允值與其賬面值相若, 並以人民幣結算。

貿易應收款項之賬齡分析如下：

目標集團

	於12月31日			於4月30日
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
3個月內	2,213	343	–	1,619
3個月以上及6個月內	29	110	–	–
6個月以上及1年內	51	536	279	–
1年以上及2年內	157	210	418	8
2年以上及3年內	–	–	207	154
	<u>2,450</u>	<u>1,199</u>	<u>904</u>	<u>1,781</u>

21. 按性質劃分之費用

	截至12月31日止年度			截至4月30日止4個月	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
出售土地使用權之成本	10,970	6,894	4,336	–	–
出售物業之成本	25,312	–	–	–	–
僱員福利開支 (附註23)	10,825	10,199	11,535	2,769	2,249
物業、廠房及設備折舊 (附註6)	944	1,311	1,544	453	412
土地使用權攤銷 (附註8)	26	25	26	9	11
營業稅及其他徵稅	3,174	3,569	3,888	541	196
業務招待開支	1,587	2,882	3,352	1,101	938
專業及諮詢費用	140	705	2,635	295	1,532
市場推廣及差旅費用	2,402	2,903	1,406	419	319
公用事務及辦公用品開支	2,135	1,752	2,433	652	112
物業管理開支	1,180	1,444	2,491	347	884
租賃開支	308	246	123	22	72
其他	5,545	4,926	4,313	1,174	1,530
	<u>64,548</u>	<u>36,856</u>	<u>38,082</u>	<u>7,782</u>	<u>8,255</u>
銷售成本、銷售及市場推廣成本和 行政開支總額					

## 22. 其他收益／（虧損）－淨額

	截至12月31日止年度			截至4月30日止4個月	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
投資性房地產公允值收益／ （虧損）（附註7）	10,240	(2,530)	58,738	4,971	14,250
作為注資而轉讓至廣西未來置業之 土地使用權之公允值收益 （附註(a)）	-	-	40,338	-	-
物業、廠房及設備之處置虧損	-	(326)	(63)	-	-
政府補助	50	200	-	-	-
其他	638	(43)	55	(70)	(99)
	<u>10,928</u>	<u>(2,699)</u>	<u>99,068</u>	<u>4,901</u>	<u>14,151</u>

(a) 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值收益（附註10）。

## 23. 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至4月30日止4個月	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
薪酬工資及花紅	8,804	7,672	8,787	2,127	1,398
退休金開支	460	570	613	163	225
其他	1,561	1,957	2,135	479	626
	<u>10,825</u>	<u>10,199</u>	<u>11,535</u>	<u>2,769</u>	<u>2,249</u>

**(a) 董事及最高行政人員酬金**

目標公司之各董事及最高行政人員於截至2010年12月31日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	薪金	酌情花紅	退休金	其他	合計
	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
聶玉春先生(i)	-	-	-	-	-
蘇端先生(ii)	100	319	12	15	446
謝慶華先生(v)	240	638	28	165	1,071
鐘際民先生	-	-	-	-	-
李曉春先生(i)	-	-	-	-	-
吳列平先生	-	-	-	-	-
	<u>340</u>	<u>957</u>	<u>40</u>	<u>180</u>	<u>1,517</u>

目標公司之各董事及最高行政人員於截至2011年12月31日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	薪金	酌情花紅	退休金	其他	合計
	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
蘇端先生	240	529	30	42	841
謝慶華先生(v)	240	368	30	45	684
鐘際民先生	-	-	-	-	-
陳建十先生(iv)	-	-	-	-	-
黃明岩先生(iv)	-	-	-	-	-
吳列平先生(iii)	-	-	-	-	-
	<u>480</u>	<u>898</u>	<u>60</u>	<u>87</u>	<u>1,525</u>

目標公司之各董事及最高行政人員於截至2012年12月31日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	薪金	酌情花紅	退休金	其他	合計
	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
蘇端先生	121	397	16	23	557
謝慶華先生(v)	162	551	22	29	764
鐘際民先生	-	-	-	-	-
陳建十先生	-	-	-	-	-
黃明岩先生	-	-	-	-	-
	<u>283</u>	<u>948</u>	<u>38</u>	<u>52</u>	<u>1,321</u>

目標公司之各董事及最高行政人員於截至2012年4月30日止4個月之酬金載列如下：

董事姓名	薪金	酌情花紅	退休金	其他	合計
	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
蘇端先生	83	-	10	14	107
謝慶華先生(v)	83	-	10	14	107
鐘際民先生	-	-	-	-	-
陳建十先生	-	-	-	-	-
黃明岩先生	-	-	-	-	-
	<u>166</u>	<u>-</u>	<u>20</u>	<u>28</u>	<u>214</u>

目標公司之各董事及最高行政人員於截至2013年4月30日止4個月之酬金載列如下：

董事姓名	薪金	酌情花紅	退休金	其他	合計
	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
蘇端先生	-	-	-	-	-
謝慶華先生(v)	-	-	-	-	-
鐘際民先生	-	-	-	-	-
陳建十先生	-	-	-	-	-
黃明岩先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- (i) 截至2010年12月31日止年度內，聶玉春先生和李曉春先生辭任董事之職務。
- (ii) 截至2010年12月31日止年度內，蘇端先生獲委任為董事。
- (iii) 截至2011年12月31日止年度內，吳列平先生辭任董事之職務。
- (iv) 截至2011年12月31日止年度內，陳建十先生和黃明岩先生獲委任為董事。
- (v) 截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度內，謝慶華先生獲委任為目標公司之董事及最高行政人員。

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度內，除蘇端先生及謝慶華先生外，目標公司之其他董事就彼等向目標集團提供服務而自中國電子集團收取酬金。於截至2013年4月30日止4個月，目標公司之所有董事就彼等向目標集團提供服務而自中國電子集團收取酬金。

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目標集團之獎勵或作為離任之補償。

**(b) 五名最高薪酬人士**

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年4月30日止4個月，目標集團之五名最高薪酬人士當中分別有兩名、兩名、兩名、兩名及全為非目標公司董事。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年4月30日止4個月，已付及應付予餘下三名、三名、三名、三名及五名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止4個月	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
薪金及實物福利	1,988	1,863	2,222	205	314
退休金	64	70	65	23	46
其他	212	101	86	39	75
	<u>2,264</u>	<u>2,034</u>	<u>2,373</u>	<u>267</u>	<u>435</u>

彼等人士之酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止4個月	
	2010	2011	2012	2012	2013
			人數	(未經審核)	
零至1,000,000港元	2	3	1	3	5
1,000,001港元至 2,000,000港元	1	-	2	-	-

#### 24. 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度			截至4月30日止4個月	
	2010	2011	2012	2012	2013
	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
				(未經審核)	
融資成本：					
－借貸利息支出	15,719	19,616	22,106	6,672	5,943
減：投資性房地產的 資本化金額(附註7)	(12,526)	(13,634)	(5,384)	(1,408)	-
減：在建工程的資本化 金額(附註6)	(389)	(9)	-	-	-
減：發展中物業的資本化金額	(1,475)	-	-	-	-
	<u>1,329</u>	<u>5,973</u>	<u>16,722</u>	<u>5,264</u>	<u>5,943</u>
融資收入：					
－存款利息收入	(120)	(1,381)	(106)	(27)	(71)
－長期應收款項利息收入	(780)	(1,888)	(1,904)	(635)	(575)
	<u>(900)</u>	<u>(3,269)</u>	<u>(2,010)</u>	<u>(662)</u>	<u>(646)</u>
融資成本－淨額	<u>429</u>	<u>2,704</u>	<u>14,712</u>	<u>4,602</u>	<u>5,297</u>

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年，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為5.37%、6.51%及6.63%。

## 25. 稅項

	截至12月31日止年度			截至4月30日止4個月	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
當期稅項：					
－中國企業所得稅	2,405	－	1,217	－	－
－中國土地增值稅	8,186	5,984	3,236	－	－
	<u>10,591</u>	<u>5,984</u>	<u>4,453</u>	<u>－</u>	<u>－</u>
遞延稅項：					
－中國企業所得稅	(17,032)	170	20,136	(179)	2,228
	<u>(6,441)</u>	<u>6,154</u>	<u>24,589</u>	<u>(179)</u>	<u>2,228</u>

目標集團對除稅前（虧損）／溢利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4月30日止4個月	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
除稅前（虧損）／溢利	(21,604)	244	87,195	(4,841)	(7,904)
加：應佔一間共同控制實體 虧損／（溢利）	－	－	858	－	(3)
加：應佔聯營公司虧損／（溢利）	1,776	(27,152)	(32,764)	(1,641)	9,493
	<u>(19,828)</u>	<u>(26,908)</u>	<u>55,289</u>	<u>(6,482)</u>	<u>1,586</u>
按中國企業所得稅稅率25%					
計算之稅項	(4,957)	(6,727)	13,822	(1,621)	397
不可扣稅開支	5,650	4,538	3,083	501	418
並無確認遞延稅項資產之稅項虧損	2,959	3,855	5,257	941	1,413
所得稅退稅	(16,232)	－	－	－	－
可抵扣中國企業所得稅的 中國土地增值稅	(2,047)	(1,496)	(809)	－	－
	<u>(14,627)</u>	<u>170</u>	<u>21,353</u>	<u>(179)</u>	<u>2,228</u>
中國土地增值稅	8,186	5,984	3,236	－	－
稅項	<u>(6,441)</u>	<u>6,154</u>	<u>24,589</u>	<u>(179)</u>	<u>2,228</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的公司的應課稅收入，按照中國的相關規定計算。

目標公司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%。計算基數為土地增值額，即土地使用權銷售所得款項扣減土地成本和物業開發成本等可抵扣項。

**26. 經營產生／（所用）之現金**

	截至12月31日止年度			截至4月30日止4個月	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
除稅前（虧損）／溢利	(21,604)	244	87,195	(4,841)	(7,904)
調整：					
物業、廠房及設備折舊（附註6）	944	1,311	1,544	453	412
土地使用權攤銷（附註8）	26	25	26	9	11
物業、廠房及設備之處置虧損 （附註22）	-	326	63	-	-
投資性房地產公允價值 （收益）／虧損（附註22）	(10,240)	2,530	(58,738)	(4,971)	(14,250)
融資收入（附註24）	(900)	(3,269)	(2,010)	(662)	(646)
融資成本（附註24）	1,329	5,973	16,722	5,264	5,943
應佔一間共同控制實體 虧損／（溢利）（附註10）	-	-	858	-	(3)
應佔聯營公司虧損／（溢利） （附註11）	1,776	(27,152)	(32,764)	(1,641)	9,493

	截至12月31日止年度			截至4月30日止4個月	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
營運資金變動：					
持作出售土地使用權及已完工之					
持作出售物業減少／(增加)	39,349	(235)	(42,960)	-	3,683
貿易及其他應收款項減少／(增加)	15,641	(14,205)	(13,613)	(2,296)	(15,232)
客戶預付款項增加／(減少)	2,367	14,332	(4,691)	334	3,554
貿易及其他應付款項增加／(減少)	9,907	11,768	5,565	1,170	(19,226)
經營產生／(所用)之現金	<u>38,595</u>	<u>(8,352)</u>	<u>(42,803)</u>	<u>(7,181)</u>	<u>(34,165)</u>

在現金流量表中，處置物業、廠房及設備所得款項包括：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止4個月	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
賬面淨值(附註6)	6	753	136	-	-
處置虧損(附註22)	-	(326)	(63)	-	-
處置所得款項	<u>6</u>	<u>427</u>	<u>73</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

#### 非現金交易：

主要非現金交易為中電北海注入一幅土地之使用權作為廣西未來置業之資本投入(附註10)。

## 27. 承擔

## (a) 就資本及物業開發開支的承擔

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
已訂約但未撥備	12,586	9,072	5,733	-

## (b) 經營租賃承擔－目標集團及目標公司為出租人

## 目標集團

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，目標集團根據不可解除之投資性房地產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4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
1年內	2,900	3,040	2,389	2,716
1年以上5年內	9,168	9,157	8,934	8,216
5年以上	28,502	26,052	24,110	23,463
	40,570	38,249	35,433	34,395

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，目標集團根據多項協議出租投資性房地產，協議分別自2012年至2030年間、2012年至2030年間、2013年至2030年間，及2013年至2030年間屆滿。

## 目標公司

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，目標公司根據不可解除之投資性房地產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4月30日
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
1年內	494	670	-	327
1年以上5年內	-	359	584	-
	<u>494</u>	<u>1,029</u>	<u>584</u>	<u>327</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，目標公司根據多項協議出租投資性房地產，協議分別於2011年、自2012年至2013年間、於2013年及於2013年屆滿。

## 28. 關聯人士交易及結餘

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聯人士進行了下列各項重大交易：

## (a) 名稱及與關聯人士關係

關聯人士名稱	與目標公司的關係
中國電子集團	母公司
中電財務	受中國電子集團共同控制
北京中電瑞達物業有限公司(「中電瑞達」)	受中國電子集團共同控制
中國電子系統工程總公司	受中國電子集團共同控制
中國軟件與技術服務股份有限公司	受中國電子集團共同控制
長城電腦軟件與系統有限公司	受中國電子集團共同控制
海南生態軟件園	目標公司之聯營公司
中電西安	目標公司之聯營公司
廣西未來置業	中電北海之共同控制實體

## (b) 與關聯人士之交易

	截至12月31日止年度			截至4月30日止4個月	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
<b>諮詢服務收入：</b>					
中電西安	-	1,050	-	-	-
<b>借貸：</b>					
自中電財務新增借貸	40,000	40,000	150,000	10,000	20,000
向中電財務償還借貸	(10,000)	(30,000)	(30,000)	(10,000)	(20,000)
自中電西安新增借貸	-	-	15,000	-	-
向中電西安償還借貸	-	-	-	-	(10,000)
<b>存款利息收入：</b>					
中電財務	67	80	38	13	13
<b>借貸利息支出：</b>					
中電財務	1,738	3,851	3,922	674	2,501
中電西安	-	-	486	-	115
<b>借貸擔保費：</b>					
中國電子集團	1,853	1,073	151	-	-
<b>物業管理費：</b>					
中電瑞達	-	-	-	-	575

## (c) 與關聯人士之結餘

	於12月31日			於4月30日
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
存款：				
中電財務 (附註14)	20,691	19,130	4,015	2,755
貿易及其他應收款項：				
海南生態軟件園	5,000	-	16,000	-
廣西未來置業	-	-	1,050	22,050
中國電子系統工程總公司	410	365	897	897
中電西安	100	100	255	337
其他	472	297	306	350
	5,982	762	18,508	23,634
貿易及其他應付款項：				
中國電子系統工程總公司	2,645	2,510	679	459
中國軟件與技術服務 股份有限公司	510	510	510	510
海南生態軟件園	-	505	459	459
其他	43	100	72	84
	3,198	3,625	1,720	1,512
客戶預付款項：				
中電西安	1,050	-	-	-
列入流動負債之借貸：				
中電財務 (附註17)	30,000	20,000	160,000	160,000
中電西安 (附註17)	-	-	15,000	5,000
列入非流動負債之借貸：				
中電財務 (附註17)	-	20,000	-	-

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2013年4月30日止4個月，由中電財務提供之借貸分別按加權平均利率5.80%、5.76%、6.21%及6.00%計息。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2013年4月30日止4個月，存放於中電財務之存款均按加權平均利率0.3%計息。

來自中電西安之借貸乃指透過中電財務給予中電北海之委托貸款（無抵押及於一年內收回）。該貸款按年利率6.31%計息及由目標公司作擔保。

上述貿易及其他應收款項均為無抵押、免息，且須按要求隨時償還之款項。

**(d) 由中國電子集團擔保之借貸**

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
借貸	120,000	120,000	140,000	140,000

**(e) 就聯營公司之借貸提供之擔保**

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
中電西安	-	5,000	5,000	5,000

該等結餘的賬面值相當於目標公司涉及與此擔保的最高風險。

**(f) 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聯人士交易。該等交易主要包括於若干國有銀行存入現金及取得借貸。

**(g) 主要管理人員酬金**

	截至12月31日止年度			截至4月30日止4個月	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
薪金及實物福利	3,285	3,241	3,453	371	140
退休金	104	130	103	43	14
其他	392	188	138	67	28
	<u>3,781</u>	<u>3,559</u>	<u>3,694</u>	<u>481</u>	<u>182</u>

**29. 報告期後事項**

於2013年4月24日及2013年7月31日，目標公司與中國軟件與技術服務股份有限公司（「中軟」）及中國電子信息產業集團有限公司第六研究所（「第六研究所」）分別訂立權益轉讓協議。根據該權益轉讓協議，目標公司同意以人民幣18百萬元之代價收購由中軟持有之中電西安12.99%股本權益，及以人民幣36百萬元之代價收購由第六研究所持有之中電西安25.97%股本權益。根據中軟於2013年8月15日刊發之公告，收購中電西安之12.99%股本權益已完成。

**III. 期後財務報表**

目標公司或其任何附屬公司並無編製2013年4月30日後及截至本報告日期任何期間的經審核財務報表。於2013年4月30日後任何期間，目標公司或其任何附屬公司並無宣派或作出任何股息或分派。

此 致

中國電子集團控股有限公司  
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
執行會計師  
香港

2013年8月28日

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



羅兵咸永道

敬啟者：

我們就中國電子西安產業園發展有限公司（「中電西安」）的財務資料（「財務資料」）作出報告，當中包括中電西安於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日的資產負債表、中電西安自2010年11月12日（成立日期）至2010年12月31日止期間、截至2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2013年4月30日止4個月（「有關期間」）的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料。本財務資料乃由中國電子集團控股有限公司（「貴公司」）董事編製，並載於下文第I至III節內，以供載入 貴公司日期為2013年8月28日有關 貴公司建議收購中國電子科技開發有限公司（「中電科技」）（「收購事項」）的通函（「通函」）附錄三B內。

中電西安於2010年11月12日根據《中國公司法》在中華人民共和國（「中國」）註冊成立為有限公司。

中電西安董事須負責根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製中電西安於有關期間的財務報表（「相關財務報表」），以令相關財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。我們已按照另行訂立的委聘條款並根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」）審核相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表的基準編製，且並無作出任何調整。

### **董事對財務資料的責任**

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則及 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）採納的會計政策（詳見 貴公司截至2012年12月31日止年度的年報）編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

### **申報會計師的責任**

我們的責任為就財務資料發表意見，並向 閣下匯報。我們根據香港會計師公會頒佈的審計指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進程序。

### **意見**

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映中電西安於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日的財務狀況，以及中電西安於有關期間的業績及現金流量。

### 審閱追加期間比較財務資料

我們已審閱通函附錄三B所載下文第I至II節所載的追加期間比較財務資料，當中包括中電西安截至2012年4月30日止4個月的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料（「追加期間比較財務資料」）。

貴公司董事須負責按照下文第II節附註2所載的會計政策及 貴集團採納的會計政策（詳見 貴公司截至2012年12月31日止年度的年報）編製及公平地呈列追加期間比較財務資料。

我們的責任為根據我們的審閱，對追加期間比較財務資料發表意見。我們根據適用於實體獨立核數師對過往財務資料進行審閱之香港會計師公會頒佈的香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師進行中期財務資料審閱」進行審閱。追加期間比較財務資料的審閱主要包括向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

根據我們的審閱，就本報告而言，並無發現有任何事項導致我們相信追加期間比較財務資料在各重大方面未有按照下文第II節附註2所載的會計政策編製。

## I. 財務資料

以下為由本公司董事會編製之中電西安於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，以及由2010年11月12日（成立日期）至2010年12月31日止期間、截至2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年4月30日止4個月之財務資料。

## 資產負債表

		於12月31日		於4月30日	
	附註	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	6	96	1,971	3,085	7,180
遞延稅項資產	7	90	1,533	3,114	3,827
		<u>186</u>	<u>3,504</u>	<u>6,199</u>	<u>11,007</u>
<b>流動資產</b>					
發展中物業	8	–	3,363	31,147	33,679
其他應收款項及預付款項	9	1,715	5,344	38,427	34,775
現金及現金等價物	10	28,946	93,285	22,669	16,659
		<u>30,661</u>	<u>101,992</u>	<u>92,243</u>	<u>85,113</u>
<b>資產總額</b>		<u><b>30,847</b></u>	<u><b>105,496</b></u>	<u><b>98,442</b></u>	<u><b>96,120</b></u>
<b>權益及負債</b>					
<b>權益</b>					
實收資本	11	31,050	104,100	104,100	104,100
累計虧損		(273)	(6,854)	(12,569)	(14,868)
<b>權益總額</b>		<u><b>30,777</b></u>	<u><b>97,246</b></u>	<u><b>91,531</b></u>	<u><b>89,232</b></u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借貸	12	–	4,254	4,487	4,570
<b>流動負債</b>					
其他應付款項	13	70	3,996	2,424	2,318
<b>負債總額</b>		<u><b>70</b></u>	<u><b>8,250</b></u>	<u><b>6,911</b></u>	<u><b>6,888</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>30,847</b></u>	<u><b>105,496</b></u>	<u><b>98,442</b></u>	<u><b>96,120</b></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><b>30,591</b></u>	<u><b>97,996</b></u>	<u><b>89,819</b></u>	<u><b>82,795</b></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><b>30,777</b></u>	<u><b>101,500</b></u>	<u><b>96,018</b></u>	<u><b>93,802</b></u>

## 全面收益表

	附註	自2010年 11月12日至 12月31日 止期間		截至12月31日止年度		截至4月30日止4個月	
		2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元	
其他收益—淨額		—	229	246	77	—	
銷售及市場推廣成本	14	—	(931)	(1,422)	(476)	(397)	
行政開支	14	(376)	(7,470)	(7,013)	(2,102)	(2,794)	
經營虧損		(376)	(8,172)	(8,189)	(2,501)	(3,191)	
融資收入—淨額	16	13	148	893	128	179	
除稅前虧損		(363)	(8,024)	(7,296)	(2,373)	(3,012)	
稅項	17	90	1,443	1,581	525	713	
期內／年內虧損		<u>(273)</u>	<u>(6,581)</u>	<u>(5,715)</u>	<u>(1,848)</u>	<u>(2,299)</u>	
期內／年內全面虧損		<u>(273)</u>	<u>(6,581)</u>	<u>(5,715)</u>	<u>(1,848)</u>	<u>(2,299)</u>	
歸屬於中電西安權益持有者之 虧損		<u>(273)</u>	<u>(6,581)</u>	<u>(5,715)</u>	<u>(1,848)</u>	<u>(2,299)</u>	
歸屬於中電西安權益持有者之 全面虧損總額		<u>(273)</u>	<u>(6,581)</u>	<u>(5,715)</u>	<u>(1,848)</u>	<u>(2,299)</u>	

## 權益變動表

	實收資本 人民幣千元 (附註11)	權益總額 累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>2010年11月12日結餘</b>	-	-	-
期內虧損及總全面虧損	-	(273)	(273)
於權益直接確認的中電西安權益 持有者的投入的總額：			
注資	31,050	-	31,050
<b>2010年12月31日結餘</b>	<u>31,050</u>	<u>(273)</u>	<u>30,777</u>
<b>2011年1月1日結餘</b>	31,050	(273)	30,777
年內虧損及總全面虧損	-	(6,581)	(6,581)
於權益直接確認的中電西安權益 持有者的投入的總額：			
注資	73,050	-	73,050
<b>2011年12月31日結餘</b>	<u>104,100</u>	<u>(6,854)</u>	<u>97,246</u>
<b>2012年1月1日結餘</b>	104,100	(6,854)	97,246
年內虧損及總全面虧損	-	(5,715)	(5,715)
<b>2012年12月31日結餘</b>	<u>104,100</u>	<u>(12,569)</u>	<u>91,531</u>
<b>2013年1月1日結餘</b>	104,100	(12,569)	91,531
期內虧損及總全面虧損	-	(2,299)	(2,299)
<b>2013年4月30日結餘</b>	<u>104,100</u>	<u>(14,868)</u>	<u>89,232</u>
(未經審核)			
<b>2012年1月1日結餘</b>	104,100	(6,854)	97,246
期內虧損及總全面虧損	-	(1,848)	(1,848)
<b>2012年4月30日結餘</b>	<u>104,100</u>	<u>(8,702)</u>	<u>95,398</u>

## 現金流量表

	附註	自2010年 11月12日至 12月31日 止期間		截至12月31日止年度		截至4月30日止4個月	
		2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元	
<b>經營活動之現金流量</b>							
經營所用之現金	18	(2,018)	(11,684)	(69,889)	(3,410)	(1,790)	
支付利息		-	-	(50)	-	-	
經營活動所用之現金淨額		<u>(2,018)</u>	<u>(11,684)</u>	<u>(69,939)</u>	<u>(3,410)</u>	<u>(1,790)</u>	
<b>投資活動之現金流量</b>							
購買物業、廠房及設備		(99)	(2,175)	(2,620)	(2)	(4,399)	
政府補助所得款項		-	-	1,050	-	-	
收取利息		13	148	893	128	179	
投資活動(所用)/產生之現金淨額		<u>(86)</u>	<u>(2,027)</u>	<u>(677)</u>	<u>126</u>	<u>(4,220)</u>	
<b>融資活動之現金流量</b>							
中電西安權益持有者之資本投入		31,050	73,050	-	-	-	
借貸所得款項		-	5,000	-	-	-	
融資活動產生之現金淨額		<u>31,050</u>	<u>78,050</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>							
期初/年初之現金及現金等價物		28,946	64,339	(70,616)	(3,284)	(6,010)	
期末/年末之現金及現金等價物	10	<u>28,946</u>	<u>93,285</u>	<u>22,669</u>	<u>90,001</u>	<u>16,659</u>	

## II. 財務資料附註

### 1. 一般資料

中國電子西安產業園發展有限公司（「中電西安」）主要業務是在中國境內從事電子信息產業園之發展及管理。

中電西安於2010年11月12日在中國註冊成立為有限責任公司。其註冊辦事處地址為中國西安市鳳城十二路西安出口加工區凱瑞A座405室。中電西安權益持有者最初為中國電子科技開發有限公司（「中電科技」）、中國電子信息產業集團有限公司第六研究所（「第六研究所」）、中國軟件與技術服務股份有限公司（「中軟」）、西安經開城市投資建設管理有限責任公司及韓琳先生各分別持有中電西安之27.27%、25.97%、12.99%、23.38%及10.39%股本權益。於2013年4月24日及2013年7月31日，中電科技分別與中軟及第六研究所訂立權益轉讓協議。根據該權益轉讓協議，中電科技同意收購由中軟持有之中電西安12.99%股本權益及收購由第六研究所持有之中電西安25.97%股本權益。

於本報告日期，收購由中軟持有之中電西安12.99%股本權益已完成。於完成收購由第六研究所持有之中電西安25.97%股本權益後，中電西安之66.23%股本權益將由中電科技持有並成為中電科技之附屬公司，而中電西安之最終控股股東將為中國電子信息產業集團有限公司（「中國電子集團」）。

除另有指明者外，中電西安的財務資料（「財務資料」）以人民幣千元為單位。

### 2. 重大會計政策概要

編製本財務資料所採用的主要會計政策載列如下。除另有指明者外，此等政策一直貫徹應用於所有有關期間內。

#### 2.1 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及按歷史成本常規法而編製。

編製符合香港財務報告準則的財務資料須使用若干關鍵之會計估算，管理層在運用中電西安的會計政策過程中亦須行使其判斷。對本財務資料而言涉及高度判斷或複雜性的事項，或涉及重要範疇的假設及估算，在附註4中披露。

(a) 新訂準則、準則修訂及詮釋

於2013年1月1日起的財政年度強制執行的所有新訂準則、準則修訂及詮釋已一直貫徹應用於中電西安的有關期間。

中電西安並未提早採納下列於2013年1月1日起的財政年度已頒佈但尚未生效之新訂準則及準則修訂。

- 對香港會計準則第32號「金融工具：呈列」內金融資產與金融負債之抵銷之修訂，該等修訂提供在香港會計準則第32號「金融工具：呈列」下的應用指引，及澄清於資產負債表上抵銷金融資產和金融負債時的一些要求。而此修訂自2014年1月1日或其後開始之年度期間起生效。
- 香港財務報告準則第9號「金融工具」論述金融資產與金融負債之分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號已於2009年11月及2010年10月頒佈。它取代部份由香港會計準則第39號有關金融工具之分類及計量。香港財務報告準則第9號要求金融資產須分類為兩種計量類別：按公允值計量及按攤銷成本計量。分類須於首次確認時確定，其取決於機構管理其金融工具之業務模式及工具之約定現金流量特性。就金融負債而言，該準則保留大部份香港會計準則第39號的要求，而主要之改變為當公允值選擇為

金融負債被揀選後，除非將構成會計上的錯配，否則就機構本身之信貸風險引致之公允值改變部份須於其他全面收益表入賬（而非於收益表入賬）。而此新準則自2015年1月1日或其後開始之年度期間起生效。

- 對香港財務報告準則第9號和香港財務報告準則第7號內強制性生效日期和過渡性披露之修訂，其修訂了香港財務報告準則第9號「金融工具」之生效日期為2015年1月1日或其後開始之年度期間，並修改重列比較期間的豁免及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」內之相關披露。

中電西安正在就首次應用上述準則及準則修訂對中電西安財務報表引致之影響作出評估。

## 2.2 分部報告

營運分部之呈報方式與提供予主要營運決策者之內部報告一致。負責分配資源及評估營運分部的表現之主要營運決策者為作出策略決定之董事會。

## 2.3 外幣換算

### (a) 功能貨幣及列賬貨幣

中電西安財務報表內之項目乃以該實體營運所在主要經濟環境所使用之貨幣（「功能貨幣」）計算。財務資料以人民幣呈報，人民幣為中電西安的功能貨幣及列賬貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期或估值日期（如交易需重新計量）的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧及將以外幣計值的貨幣資產和負債按年終匯率換算產生的匯兌盈虧在收益表確認。

**2.4 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及減值虧損後列賬。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在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入中電西安及項目成本能可靠計量時，方會計入該資產賬面值或確認為一項獨立資產（視乎情況而定）。當資產之部件被更換時，相關之賬面值即被終止確認。所有其他維修及保養成本在其產生之財務期間內於收益表支銷。

物業、廠房及設備之折舊乃以直線法計算，按其估計可使用年期分攤計及其剩餘價值後之成本，有關估計可使用年期如下：

電子設備	5年
車輛	5年
辦公設備及其他	3至5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2.5）。

出售或報廢的盈虧按所得款項與相關資產賬面值的差額釐定，並在全面收益表內的「其他收益／（虧損）－淨額」中確認。

在建工程指興建物業之直接成本減去任何減值虧損後列帳。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會計提折舊撥備。當在建工程於竣工並達到可使用狀態時，其成本轉撥至適當類別的物業、廠房及設備中。

## 2.5 非金融資產之減值

沒有確定使用年期之資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時須就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回價值之數額確認。可收回價值以資產之公允值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。為評估減值，資產按可分開識別現金流量（現金產生單位）的最低層次分類。除商譽外，已減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回而進行檢討。

## 2.6 金融資產

### (a) 分類

中電西安將其金融資產項目劃分為貸款及應收款項。分類方法乃取決於金融資產之購入目的劃分。管理層於始初確認時為其金融資產分類。

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等項目包括於流動資產內，但若到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。中電西安之貸款及應收款項包括資產負債表中之「其他應收款項」及「現金及現金等價物」。

(b) 確認及計量

按照一般市場規定或慣例購入及出售的投資在交易日予以確認—交易日指中電西安承諾購入或出售該資產之日期。所有金融資產投資始初按公允值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而中電西安已將擁有權之絕大部份風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。貸款及應收款項以實際利息法按攤銷成本列賬。

**2.7 按攤銷成本列賬的金融資產減值**

中電西安於每個報告期末評估金融資產或一組金融資產是否出現減值的客觀證據。若於首次確認資產後發生一宗或多宗事件而出現減值的客觀證據（「虧損事件」），而該宗或該等虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流構成可合理估計的影響，則有關金融資產或該組金融資產即出現減值並產生減值虧損。

減值證據可能包括以下跡象：債務人或一組債務人正處於重大財政困難、違約或拖欠利息或本金付款、有可能破產或進行其他財務重組，以及當有可觀察數據顯示，估計未來現金流量有可計量的減少，例如與違約相關的欠款變動或經濟狀況變動。

虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原有實際利率貼現的估計未來現金流（不包括尚未產生的未來信貸虧損）的現值兩者間的差額計量。資產的賬面值會予以減少，而虧損金額會在收益表確認。倘一項貸款使用浮動利率，則計量任何減值虧損的貼現率為按合約釐定的現行實際利率。在實際運作上，中電西安可採用該工具可觀察的市價釐定公允值並計量減值。

倘其後減值虧損金額減少，而此可客觀地與確認減值後發生的事件（如債務人信貸評級改善）有關，則會在收益表確認撥回先前確認的減值虧損金額。

## 2.8 土地使用權

中電西安為獲取經營性租賃之土地使用權預付款項。如土地使用權的持有是為開發或待售，該預付款項作為發展中物業之成本進行確認（附註2.9）。

## 2.9 發展中物業

發展中物業按照成本值及可變現淨值二者之較低者入帳。可變現淨值乃經參考於日常業務過程中出售的發展中物業銷售所得款項（扣除適用浮動銷售開支及竣工前所預期需要成本），或管理層根據現行市況作估計後釐定。

物業開發成本主要包括土地使用權成本、建築成本、機器及設備折舊、及合資格資產可資本化之借貸成本及專業費用（於開發期間產生）。竣工後，該物業轉撥至持作出售之已完工物業。

當發展中物業開始興建時，相關物業分類為流動資產，除非相關物業開發項目的建築期間預期超過正常營運週期。

## 2.10 現金及現金等價物

於現金流量表中，現金及現金等價物包括現金、銀行及其他財務機構通知存款及原到期日為3個月或以下的其他短期高流動性投資。

### 2.11 實收資本

實收資本歸類為權益。

### 2.12 其他應付款項

其他應付款項始初按公允值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

### 2.13 借貸

借貸始初按公允值並扣除產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額以實際利息法於借貸期間內在收益表確認。

除非中電西安有無條件權利將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則借貸分類為流動負債。

### 2.14 借貸成本

可直接歸屬且需經較長時間的購建或生產活動方能達至預定可使用或出售狀態的合資格資產的一般及特定借貸成本，計入該等資產的成本，直至達至其預定可使用或出售狀況為止。

尚未使用於合資格資產的特定借貸作短期投資賺取的投資收入，於合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間於收益表確認。

### 2.15 當期及遞延稅項

稅項開支包括當期和遞延稅項。稅項在收益表中確認，但與在其他全面收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

#### (a) 當期稅項

當期稅項支出根據中電西安營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅的狀況，並在適當情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

#### (b) 遞延稅項

遞延稅項以負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在財務資料的賬面值之暫時差異確認。然而，若遞延稅項來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的始初確認，而在交易時不影響會計盈虧或應課稅盈虧，則不予確認。遞延稅項採用在結算日已頒佈或實質頒佈，並預期在變現有關之遞延稅項資產或償付遞延稅項負債時適用之稅率（及法例）而釐定。

倘日後應課稅溢利很有可能抵銷可動用之暫時差異，暫時差異方會確認為遞延稅項資產。

(c) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產和負債涉及由同一稅務機關向應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅，並有意按淨額結算餘款，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。

### 2.16 僱員福利

中電西安參與由政府機關根據相關法例舉辦的僱員福利計劃，包括退休金、醫療及其他福利。除上述社會保障福利外，中電西安並無任何其他重大的其他僱員福利承擔。根據有關法例，保費及福利供款乃匯往社會福利機構，並按僱員總薪金的百分比計算，惟設有若干上限。計劃供款於產生時列賬為開支。

### 2.17 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。倘貸款和應收款項出現減值，中電西安會將賬面值減至可收回價值，即估計的未來現金流量按該工具的原實際利率貼現值，並繼續將貼現計算並確認為利息收入。已減值貸款和應收款項的利息收入利用原實際利率確認。

### 2.18 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取，而中電西安將會符合所有附帶條件時，則政府補助按其公允值確認入賬。

與開支項目有關之政府補助遞延入賬，並按該開支及補助之間之合理關係在補助之成本發生的期間在收益表中確認為收入。

與物業、廠房及設備以及發展中物業有關之政府補助自其各自之賬面值扣除。

### **2.19 租賃**

凡擁有權的絕大部份風險及回報乃歸出租人所有的租賃，均歸類為經營租賃。

根據經營租賃需支付之款項（扣除出租人給予之任何獎勵），乃於租賃期內以直線法在收益表內確認為費用。

## **3. 財務風險管理**

### **3.1 財務風險因素**

中電西安於中國進行其業務及其經營活動承受各種不同財務風險：市場風險（主要包括利率風險）、信貸風險及流動資金風險。中電西安的整體風險管理計劃針對金融市場的不確定性，並務求盡量減低對中電西安財務表現的潛在不利影響。

#### **(a) 市場風險**

##### **(i) 現金流量利率風險**

除存放於銀行之存款外，中電西安並無重大之附息資產。市場利率波動對中電西安的業績並無重大影響。

中電西安之借貸為人民幣5,000,000元，按固定利率1%計息。據此，中電西安董事會認為承受之利率變動風險並不重大。

(b) 信貸風險

中電西安之信貸風險主要因為現金及現金等價物和其他應收款項而產生。該等結餘的賬面值相當於中電西安涉及與此金融資產有關的最高信貸風險。

於結算日，所有中電西安之存款主要存入位於中國之國有財務機構。中電西安董事會認為該等財務機構均為信貸質素優良，亦不預期因對方任何不履約的行為而產生虧損。

就其他應收款項而言，交易對手之信貸質素透過考慮其財務狀況、信貸記錄及其他因素而作出評估。個別信貸限額按照信貸質素評估而訂定。基於對交易對手作信貸評估之結果，中電西安董事會認為該等交易對手拖欠款項之風險並不大。

(c) 流動資金風險

中電西安旨在透過已承諾信貸備用額維持充足的現金及資金來源，並透過維持已承諾信貸額度以維持資金供應之靈活性。為了管理流動資金風險，管理層已根據預期現金流量監控中電西安的流動資金儲備及現金及現金等價物的滾動預測。中電西安預期從內部經營產生的現金流量及已承諾信貸備用額以提供未來現金流量需求。

下表載列中電西安將結算之非衍生金融負債，此乃按照相關到期組別，根據由結算日至合約到期日之剩餘期間進行分析。於表中披露之金額乃根據合約之未貼現現金流量計算。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2010年12月31日</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>於2011年12月31日</b>				
借貸本金	-	-	5,000	5,000
借貸利息	50	50	50	150
其他應付款項(不包括其他 應付稅項及應付薪金)	<u>3,295</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,295</u>
	<u>3,345</u>	<u>50</u>	<u>5,050</u>	<u>8,445</u>
<b>於2012年12月31日</b>				
借貸本金	-	5,000	-	5,000
借貸利息	50	50	-	100
其他應付款項(不包括其他 應付稅項及應付薪金)	<u>1,251</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,251</u>
	<u>1,301</u>	<u>5,050</u>	<u>-</u>	<u>6,351</u>
<b>於2013年4月30日</b>				
借貸本金	-	5,000	-	5,000
借貸利息	50	50	-	100
其他應付款項(不包括其他 應付稅項及應付薪金)	<u>1,568</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,568</u>
	<u>1,618</u>	<u>5,050</u>	<u>-</u>	<u>6,668</u>

### 3.2 資本風險管理

中電西安管理資本的目標為保持中電西安持續經營的能力，以為權益持有者帶來回報和為其他持有者帶來利益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。

中電西安定期檢討資本結構以監察資本風險。作為檢討一部份，中電西安董事會已考慮資本成本及與實收資本有關之風險。為了管理資本風險，中電西安可能調整支付予其權益持有者的股息數額或向其權益持有者退還資本。

## 4. 主要會計估計及判斷

用以編製財務資料的各估計及判斷會根據過往經驗及其他因素（包括在該情況下對未來事件的預期而被認為是合理的）被持續修正。中電西安對未來作出估計及假設。嚴格而言，所產生的會計估計甚少與有關的實際結果相同。可能存在重大風險而會對下個財政年度的資產與負債的賬面值造成大幅調整的估計及假設討論如下。

### (a) 所得稅及遞延稅項

於釐定所得稅項撥備時需作出重大判斷。於日常業務過程中存在交易及計算均難以確定其最終之稅務釐定。倘該等事項之最終稅務結果有別於始初確認之金額，該等差異的釐定將對當期之所得稅及遞延稅項撥備產生影響。

與若干暫時差異及稅務虧損有關的遞延稅項資產，按管理層認為未來有可能出現應課稅溢利可用作抵銷該等暫時差異或稅務虧損時確認。其實際使用的結果或會有異。

**(b) 發展中物業可變現淨值估計**

於2013年4月30日，發展中物業的賬面值為人民幣33,679,000。中電西安根據該等物業的可變現程度按其可變現淨值評估發展中物業的賬面值。發展中物業的可變現淨值乃經參考管理層根據現行市況對售價的估計（扣除適用浮動銷售開支及預計完成成本（包括土地成本））後釐定。根據管理層的最佳估計，於2013年4月30日，發展中物業並無減值。

**5. 分部資料**

管理層已根據中電西安之董事會（主要營運決策者）審閱作評估表現及分配資源用的中電西安內部報告，確定營運分部。

中電西安董事會認為中電西安經營之業務以單一分部營運及管理，故無披露營運分部資料。

除遞延稅項資產外，中電西安之非流動資產均位於中國。

## 6. 物業、廠房及設備

	電子設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	辦公設備 及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2010年12月31日止期間</b>					
期初賬面淨值	-	-	-	-	-
添置	-	-	99	-	99
折舊	-	-	(3)	-	(3)
期末賬面淨值	-	-	96	-	96
<b>於2010年12月31日</b>					
成本	-	-	99	-	99
累計折舊	-	-	(3)	-	(3)
賬面淨值	-	-	96	-	96
<b>截至2011年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	-	-	96	-	96
添置	-	1,969	206	-	2,175
折舊	-	(249)	(51)	-	(300)
年末賬面淨值	-	1,720	251	-	1,971
<b>於2011年12月31日</b>					
成本	-	1,969	305	-	2,274
累計折舊	-	(249)	(54)	-	(303)
賬面淨值	-	1,720	251	-	1,971
<b>截至2012年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	-	1,720	251	-	1,971
添置	-	-	180	2,440	2,620
收取政府補助	-	-	-	(1,050)	(1,050)
折舊	-	(374)	(82)	-	(456)
年末賬面淨值	-	1,346	349	1,390	3,085
<b>於2012年12月31日</b>					
成本	-	1,969	485	1,390	3,844
累計折舊	-	(623)	(136)	-	(759)
賬面淨值	-	1,346	349	1,390	3,085

	電子設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	辦公設備 及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2013年4月30日止期間</b>					
期初賬面淨值	-	1,346	349	1,390	3,085
添置	2,880	-	1,333	186	4,399
折舊	(141)	(125)	(38)	-	(304)
期末賬面淨值	<u>2,739</u>	<u>1,221</u>	<u>1,644</u>	<u>1,576</u>	<u>7,180</u>
<b>於2013年4月30日</b>					
成本	2,880	1,969	1,818	1,576	8,243
累計折舊	(141)	(748)	(174)	-	(1,063)
賬面淨值	<u>2,739</u>	<u>1,221</u>	<u>1,644</u>	<u>1,576</u>	<u>7,180</u>

折舊開支已計入全面收益表中之行政開支。

## 7. 遞延稅項

遞延稅項資產之分析如下：

	於12月31日			於4月30日
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
遞延稅項資產：				
— 將於12個月後收回	<u>90</u>	<u>1,533</u>	<u>3,114</u>	<u>3,827</u>

遞延稅項賬的淨變動如下：

	自2010年 11月12日至 12月31日 止期間			截至4月30日 止4個月
	截至12月31日止年度			
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
期初／年初結餘	-	90	1,533	3,114
於損益內確認 (附註17)	90	1,443	1,581	713
期末／年末結餘	90	1,533	3,114	3,827

遞延稅項資產的變動如下：

	政府補助 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2010年11月12日	-	-	-
於損益內確認	-	90	90
於2010年12月31日	-	90	90
於損益內確認	744	699	1,443
於2011年12月31日	744	789	1,533
於損益內確認	2,287	(706)	1,581
於2012年12月31日	3,031	83	3,114
於損益內確認	-	713	713
於2013年4月30日	3,031	796	3,827

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。董事會認為中電西安於未來能夠產生足夠的應課稅溢利，據此，中電西安就所有虧損確認遞延稅項資產。

## 8. 發展中物業

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
在正常營運週期， 包括在流動資產中：				
—一年後變現	<u>-</u>	<u>3,363</u>	<u>31,147</u>	<u>33,679</u>
金額包括：				
—建築成本	-	7,084	11,157	13,590
減：收取政府補助	-	(3,721)	(11,157)	(11,157)
	<u>-</u>	<u>3,363</u>	<u>-</u>	<u>2,433</u>
—土地使用權成本	-	-	31,528	31,528
減：收取政府補助	-	-	(664)	(664)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,864</u>	<u>30,864</u>
—資本化利息	-	-	283	382
	<u>-</u>	<u>3,363</u>	<u>31,147</u>	<u>33,679</u>

於發展中物業之土地使用權之賬面值分析如下：

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
在香港以外及在中國內持有：				
—10至50年期的租賃	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,864</u>	<u>30,864</u>

## 9. 其他應收款項及預付款項

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
土地拍賣按金	-	5,000	-	-
土地使用權之預付款項(附註(a))	-	-	21,115	21,115
給予中國電子北海產業園發展 有限公司(「中電北海」)之 委託貸款(附註(b))	-	-	15,000	5,000
應收廣西中電未來投資置業 有限公司(「廣西未來置業」) 款項(附註(c))	-	-	-	8,000
其他應收款項	50	155	199	404
其他預付款項	1,665	189	2,113	256
	<u>1,715</u>	<u>5,344</u>	<u>38,427</u>	<u>34,775</u>

- (a) 土地之預付款項與於中國政府拍賣土地活動中成功出價收購土地使用權有關。於2013年4月30日，中電西安尚未取得相關所有權證。經諮詢法律顧問後，管理層認為，中電西安於申請及取得該等土地使用權之所有權證並無法律限制。
- (b) 於2012年，中電西安透過中國電子財務有限責任公司(「中電財務」)向中電北海(一名關聯人士)借出人民幣15,000,000元之貸款(「委託貸款」)。委託貸款為無抵押及由中電科技作擔保；其須於一年內償還及按每年6.31%之利率計息。
- (c) 應收廣西未來置業款項為無抵押、免息，且須於15日內償還之款項。

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，由於其他應收款項期限偏短，其公允值與賬面值相若。

## 10. 現金及現金等價物

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
現金及現金等價物：				
－銀行結存及現金	28,946	27,540	8,743	6,784
－中電財務結存 (附註20)	—	65,745	13,926	9,875
	<u>28,946</u>	<u>93,285</u>	<u>22,669</u>	<u>16,659</u>

截至2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2013年4月30日止4個月，存放於中電財務之存款均按加權平均年利率0.3%計息。

現金及現金等價物之公允值與其賬面值相若。所有現金及現金等價物均以人民幣結算。

## 11. 實收資本

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
實收資本	<u>31,050</u>	<u>104,100</u>	<u>104,100</u>	<u>104,100</u>

## 12. 借貸

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
列入非流動負債之借貸：				
－無抵押有擔保 (附註(a))	<u>—</u>	<u>4,254</u>	<u>4,487</u>	<u>4,570</u>

(a) 借貸之本金為人民幣5,000,000元，由一間政府控制實體借出及由中電科技作擔保。該借貸於3年內償還及按年利率1%計息。

非流動借貸之公允值分析如下：

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
非流動借貸	-	4,254	4,529	4,620

非流動借貸之公允值是根據現金流量分別以中國人民銀行於2011年及2012年12月31日及2013年4月30日頒布之借貸利率6.65%、6.15%及6.15%貼現計算。

非流動借貸於於2011年及2012年12月31日及2013年4月30日之實際利率為6.65%。

借貸之本金人民幣5,000,000元及借貸之始初公允值人民幣4,254,000元之差額被視為政府補助，並自發展中物業之相關成本中扣除。

### 13. 其他應付款項

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
建造商按金	-	3,000	-	-
其他應付稅項	-	49	9	6
應付薪金	70	652	1,164	744
其他應付款項	-	295	1,251	1,568
	<u>70</u>	<u>3,996</u>	<u>2,424</u>	<u>2,318</u>

由於其他應付款項（不包括其他應付稅項及應付薪金）期限偏短，其公允值與賬面值相若。

## 14. 按性質劃分之費用

	自2010年 11月12日至 12月31日 止期間				
	截至12月31日止年度			截至4月30日止4個月	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
僱員福利開支(附註15)	72	2,615	2,718	696	965
物業、廠房及設備折舊(附註6)	3	300	456	149	304
會議費及業務招待費	64	2,221	2,383	474	250
營業稅及其他徵稅	16	60	29	-	-
專業及諮詢費用	-	369	82	82	32
市場推廣及差旅費用	39	1,376	1,018	326	371
公用事務及辦公用品開支	116	746	617	314	119
物業管理開支	38	62	178	21	46
租賃開支	7	31	371	402	539
其他	21	621	583	114	565
銷售及市場推廣成本和 行政開支總額	376	8,401	8,435	2,578	3,191

## 15. 僱員福利開支

	自2010年 11月12日至 12月31日 止期間				
	截至12月31日止年度			截至4月30日止4個月	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
薪酬工資及花紅	72	2,142	2,183	460	837
退休金開支	-	145	153	24	57
其他	-	328	382	212	71
	72	2,615	2,718	696	965

**(a) 董事及最高行政人員酬金**

中電西安之各董事及最高行政人員自2010年11月12日至2010年12月31日止期間之酬金載列如下：

董事姓名	薪金	酌情花紅	退休金 計劃供款	其他	合計
	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
蘇端先生	-	-	-	-	-
段永和先生	-	-	-	-	-
蘭建文先生	-	-	-	-	-
郭先臣先生	-	-	-	-	-
徐新國先生	-	-	-	-	-
周進軍先生	-	-	-	-	-
韓琳先生(i)	12	-	-	2	14
	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>14</u>

中電西安之各董事及最高行政人員於截至2011年12月31日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	薪金	酌情花紅	退休金 計劃供款	其他	合計
	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
蘇端先生(ii)	-	-	-	-	-
段永和先生	-	-	-	-	-
蘭建文先生	-	-	-	-	-
郭先臣先生	-	-	-	-	-
徐新國先生	-	-	-	-	-
周進軍先生	-	-	-	-	-
韓琳先生(i)	270	-	44	65	379
	<u>270</u>	<u>-</u>	<u>44</u>	<u>65</u>	<u>379</u>

中電西安之各董事及最高行政人員於截至2012年12月31日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
謝慶華先生(ii)	-	-	-	-	-
段永和先生	-	-	-	-	-
蘭建文先生	-	-	-	-	-
郭先臣先生	-	-	-	-	-
徐新國先生	-	-	-	-	-
周進軍先生	-	-	-	-	-
韓琳先生(i)	234	-	57	51	342
	<u>234</u>	<u>-</u>	<u>57</u>	<u>51</u>	<u>342</u>

中電西安之各董事及最高行政人員於截至2013年4月30日止期間之酬金載列如下：

董事姓名	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
謝慶華先生	-	-	-	-	-
段永和先生	-	-	-	-	-
蘭建文先生	-	-	-	-	-
郭先臣先生	-	-	-	-	-
徐新國先生	-	-	-	-	-
周進軍先生	-	-	-	-	-
韓琳先生(i)	105	-	16	22	143
	<u>105</u>	<u>-</u>	<u>16</u>	<u>22</u>	<u>143</u>

- (i) 於2010年11月12日至12月31日止期間、截至2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2013年4月30日止4個月期間內，韓琳先生獲委任為中電西安之董事及最高行政人員。
- (ii) 於截至2012年12月31日止年度內，蘇端先生辭任董事之職務及謝慶華先生獲委任為董事。

於有關期間內，除韓琳先生外，中電西安之其他董事就彼等向中電西安提供服務而自中電西安之權益持有者收取酬金。

於有關期間內，概無董事自中電西安收取任何酬金作為加盟或離開中電西安之獎勵或作為離任之補償。

**(b) 五名最高薪酬人士**

自2010年11月12日至12月31日止期間、截至2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年4月30日止4個月，中電西安之五名最高薪酬人士當中分別有一名董事。自2010年11月12日至12月31日止期間、截至2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年4月30日止4個月，已付及應付予餘下四名人士的酬金如下：

	自2010年 11月12日至 12月31日 止期間		截至12月31日止年度		截至4月30日止4個月	
	2010	2011	2011	2012	2012	2013
	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 (未經審核)	人民幣千元
薪金及實物福利	39	605	663	176	249	
退休金	-	25	46	18	34	
	<u>39</u>	<u>630</u>	<u>709</u>	<u>194</u>	<u>283</u>	

彼等人士之酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止期間／年度			截至4月30日止4個月	
	2010	2011	2012	2012	2013
	人數 (未經審核)				
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

## 16. 融資收入－淨額

	自2010年 11月12日至 12月31日 止期間				
	2010 人民幣千元	截至12月31日止年度		截至4月30日止4個月	
		2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
融資成本：					
借貸利息支出	-	-	283	94	99
減：發展中物業的 資本化金額	-	-	(283)	(94)	(99)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
融資收入：					
銀行存款利息收入	13	129	198	62	21
中電財務存款利息收入 (附註20)	-	19	209	66	20
給予中電北海委托貸款之 利息收入 (附註20)	-	-	486	-	138
	<u>13</u>	<u>148</u>	<u>893</u>	<u>128</u>	<u>179</u>
融資收入－淨額	<u>13</u>	<u>148</u>	<u>893</u>	<u>128</u>	<u>179</u>

截至2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年4月30日止4個月，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均為6.65%。

## 17. 稅項

	自2010年 11月12日至 12月31日 止期間				
	2010 人民幣千元	截至12月31日止年度		截至4月30日止4個月	
		2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
當期稅項：					
－中國企業所得稅	-	-	-	-	-
遞延稅項：					
－中國企業所得稅	(90)	(1,443)	(1,581)	(525)	(713)
	<u>(90)</u>	<u>(1,443)</u>	<u>(1,581)</u>	<u>(525)</u>	<u>(713)</u>

中電西安對除稅前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：

	自2010年 11月12日至 12月31日 止期間		截至12月31日止年度		截至4月30日止4個月	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元 (未經審核)	
除稅前虧損	(363)	(8,024)	(7,296)	(2,373)	(3,012)	
按中國企業所得稅稅率25% 計算之稅項	(91)	(2,006)	(1,824)	(593)	(753)	
不可扣稅開支	1	563	243	68	40	
稅項	(90)	(1,443)	(1,581)	(525)	(713)	

**(a) 中國企業所得稅**

中國企業所得稅（「中國企業所得稅」）乃根據中電西安的應課稅收入按照中國的相關規定計算。

中電西安於有關期間內均按稅率25%繳納中國企業所得稅。

**18. 經營所用之現金**

	自2010年 11月12日至 12月31日 止期間		截至12月31日止年度		截至4月30日止4個月	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元 (未經審核)	
除稅前虧損	(363)	(8,024)	(7,296)	(2,373)	(3,012)	
調整：						
物業、廠房及設備折舊 (附註6)	3	300	456	149	304	
融資收入 (附註16)	(13)	(148)	(893)	(128)	(179)	
營運資金變動：						
發展中物業增加	-	(4,109)	(27,501)	(660)	(2,433)	
其他應收款項及預付款項 (增加)/減少	(1,715)	(3,629)	(33,083)	(455)	3,652	
其他應付款項增加/(減少)	70	3,926	(1,572)	57	(122)	
經營所用之現金	(2,018)	(11,684)	(69,889)	(3,410)	(1,790)	

## 19. 承擔

## (a) 就資本及物業開發開支的承擔

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
已訂約但未撥備	-	35	119	107

## (b) 經營租賃承擔－中電西安為承租人

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年4月30日，中電西安根據不可解除之經營租賃而於未來應付之最低租賃款項總額詳情如下：

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
1年內	-	340	340	1,509
1年以上5年內	-	-	-	2,267
	-	340	340	3,776

## 20. 關聯人士交易及結餘

除其他附註所披露的該等交易及結餘外，於有關期間內中電西安於日常業務過程中與其關聯人士進行了下列各項重大交易：

## (a) 名稱及與關聯人士關係

關聯人士名稱	與中電西安的關係
中電財務	受中國電子集團共同控制
中電北海	受中電科技控制
廣西未來置業	中電北海之共同控制實體

## (b) 與關聯人士之交易

	自2010年 11月12日至 12月31日 止期間		截至12月31日止年度		截至4月30日止4個月	
	2010	2011	2012	2012	2013	
	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	(未經審核)
利息收入：						
中電財務	-	19	209	66	20	
中電北海	-	-	486	-	138	
	<u>-</u>	<u>19</u>	<u>695</u>	<u>66</u>	<u>158</u>	
諮詢服務費：						
中電北海	-	1,050	-	-	-	
	<u>-</u>	<u>1,050</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
給予關聯人士／(自關聯 人士償還)之委托貸款：						
中電北海(附註9)	-	-	15,000	-	(10,000)	
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,000</u>	<u>-</u>	<u>(10,000)</u>	

## (c) 與關聯人士之結餘

	於12月31日			於4月30日
	2010	2011	2012	2013
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
存款：				
中電財務(附註10)	-	65,745	13,926	9,875
	<u>-</u>	<u>65,745</u>	<u>13,926</u>	<u>9,875</u>
其他應收款項：				
給予中電北海之委托貸款 (附註9)	-	-	15,000	5,000
應收廣西未來置業款項 (附註9)	-	-	-	8,000
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,000</u>	<u>13,000</u>

**(d) 由中電科技擔保之借貸**

	於12月31日		於4月30日	
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元
借貸(附註12)	-	4,254	4,487	4,570

**(e) 主要管理人員酬金**

	自2010年 11月12日至 12月31日 止期間		截至12月31日止年度		截至4月30日止4個月
	2010 人民幣千元	2011 人民幣千元	2012 人民幣千元	2012 人民幣千元 (未經審核)	2013 人民幣千元
薪金及實物福利	37	680	676	202	332
退休金	-	49	82	23	49
	37	729	758	225	381

**III. 期後財務報表**

中電西安並無編製2013年4月30日後及截至本報告日期任何期間的經審核財務報表。於2013年4月30日後任何期間，中電西安並無宣派或作出任何股息或分派。

此 致

中國電子集團控股有限公司  
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
執行會計師  
香港

2013年8月28日

## A. 未經審核備考財務資料

以下為根據下文附註所載基準編製之本集團之說明性未經審核備考資產及負債表（「未經審核備考財務資料」），旨在說明假設收購事項於2012年12月31日發生時其所產生的影響。

未經審核備考財務資料僅作說明用途而編製，且由於其假設性質，其或不能真實反映倘收購事項於2012年12月31日或任何未來日期完成後之本集團財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

	本公司 於2012年 12月31日之 綜合資產 及負債表 千港元 (附註1)	備考調整							本集團之 未經審核 備考資產及 負債表 千港元
		中電科技 於2013年4月30日之 綜合資產及負債表		中電西安 於2013年4月30日之 資產及負債表					
		人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	千港元	千港元	千港元	
		(附註2·10)		(附註3·10)	(附註4·6)	(附註5)	(附註7)	(附註8)	
<b>資產</b>									
<b>非流動資產</b>									
物業、廠房及設備	21,210	12,571	15,714	7,180	8,975	-	-	-	45,899
投資性房地產	-	310,084	387,605	-	-	-	-	-	387,605
無形資產	3,671	-	-	-	-	-	-	-	3,671
自用之土地使用權	-	1,291	1,614	-	-	-	-	-	1,614
於一間共同控制實體投資	-	18,261	22,826	-	-	-	-	-	22,826
聯營公司投資	-	59,932	74,915	-	-	(34,307)	-	-	40,608
貿易及其他應收款項	-	9,185	11,481	-	-	-	-	-	11,481
可供出售金融資產	2,467	-	-	-	-	-	-	-	2,467
遞延稅項資產	41,950	41,099	51,374	3,827	4,784	-	-	-	98,108
	69,298	452,423	565,529	11,007	13,759	-	(34,307)	-	614,279
<b>流動資產</b>									
發展中物業	-	-	-	33,679	42,099	-	-	(1,313)	40,786
持作出售土地使用權	-	652	815	-	-	-	-	-	815
存貨	308,185	-	-	-	-	-	-	-	308,185
貿易及其他應收款項	494,604	93,147	116,434	34,775	43,469	-	-	(6,250)	648,257
現金及現金等價物	476,619	10,387	12,984	16,659	20,824	(376,250)	(67,500)	(5,900)	60,777
	1,279,408	104,186	130,233	85,113	106,392	(376,250)	(67,500)	(5,900)	(7,563)
持作出售資產	-	45,652	57,065	-	-	-	-	-	57,065
	1,279,408	149,838	187,298	85,113	106,392	(376,250)	(67,500)	(5,900)	(7,563)
<b>資產總額</b>	<b>1,348,706</b>	<b>602,261</b>	<b>752,827</b>	<b>96,120</b>	<b>120,151</b>	<b>(376,250)</b>	<b>(101,807)</b>	<b>(5,900)</b>	<b>(7,563)</b>
									<b>1,730,164</b>

	備考調整									本集團之 未經審核 備考資產及 負債表 千港元	
	本公司 於2012年 12月31日之 綜合資產 及負債表 千港元 (附註1)		中電科技 於2013年4月30日之 綜合資產及負債表 千港元 (附註2·10)		中電西安 於2013年4月30日之 資產及負債表 人民幣千元 (附註3·10)		千港元 (附註4·6)		千港元 (附註5)		
	千港元 (附註1)	人民幣千元 (附註2·10)	千港元 (附註2·10)	人民幣千元 (附註3·10)	千港元 (附註4·6)	千港元 (附註5)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	千港元		
<b>負債</b>											
<b>非流動負債</b>											
借貸	-	(104,000)	(130,000)	(4,570)	(5,713)	(73,750)	-	-	-	(209,463)	
遞延稅項負債	-	(2,507)	(3,134)	-	-	-	-	-	-	(3,134)	
	-	(106,507)	(133,134)	(4,570)	(5,713)	(73,750)	-	-	-	(212,597)	
<b>流動負債</b>											
客戶預付款項	-	(18,762)	(23,453)	-	-	-	-	-	-	(23,453)	
貿易及其他應付款項	(541,671)	(103,168)	(128,960)	(2,318)	(2,898)	(300,000)	-	-	-	(973,529)	
借貸	(1,233)	(207,400)	(259,250)	-	-	-	-	-	6,250	(254,233)	
應付所得稅款項	-	(68,059)	(85,074)	-	-	-	-	-	-	(85,074)	
	(542,904)	(397,389)	(496,737)	(2,318)	(2,898)	(300,000)	-	-	6,250	(1,336,289)	
<b>負債總額</b>	<b>(542,904)</b>	<b>(503,896)</b>	<b>(629,871)</b>	<b>(6,888)</b>	<b>(8,611)</b>	<b>(373,750)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,250</b>	<b>(1,548,886)</b>	

## 附註：

- 該結餘乃摘錄自本公司截至2012年12月31日止年度之已刊發年報內之本公司於2012年12月31日之綜合資產負債表。
- 該結餘乃摘錄自通函附錄三A所載之目標集團之會計師報告內之中電科技於2013年4月30日之綜合資產負債表。
- 該結餘乃摘錄自通函附錄三B所載之中電西安之會計師報告內之中電西安於2013年4月30日之資產負債表。
- 該調整指收購中電科技之代價總額人民幣6億元（約等於7.5億港元）。就本未經審核備考財務資料而言，代價之60%（即人民幣360百萬元）假設以現金及於完成後提取現有未動用之銀行信貸備用額所得款項人民幣59百萬元（約等於73.8百萬港元）支付。餘下代價之40%（即人民幣240百萬元）則入賬為其他應付款項。

除上述之銀行信貸備用額外，本公司擁有來自中電財務之未動用信貸備用額人民幣280百萬元（約等於350百萬港元）。

5. 該調整指根據權益轉讓協議中電科技以代價人民幣18.0百萬元（約等於22.5百萬港元）收購中軟持有之中電西安之12.99%股本權益以及以代價人民幣36.0百萬元（約等於45.0百萬港元）收購第六研究所持有之中電西安之25.97%股本權益。因此，於完成後，中電科技將持有中電西安之66.23%股本權益，而中電西安將成為中電科技之附屬公司。

由於中軟、第六研究所及本集團均由中國電子集團共同控制，於完成後，中電科技收購上述於中電西安之股本權益將按香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計指引第5號「共同控制下合併之合併會計法」（「會計指引第5號」）所指定之合併會計法原則於中電科技之綜合財務報表內入賬。

6. 由於中電科技與本集團均由中國電子集團共同控制，於完成後，目標集團將按香港會計師公會頒佈之會計指引第5號所指定之合併會計法原則於經擴大集團之綜合財務報表內入賬。

中電科技之資產淨值（包括中電西安之66.23%股本權益）乃以控制方角度以現有賬面值合併。為體現控制方權益之持續性，並無就在共同控制下之合併產生之商譽，或收購方應佔被收購方之可識別資產、負債及或有負債之公允值淨額超出收購成本之金額作出確認。

7. 該調整指因交易產生之估計開支約5.9百萬港元。
8. 該調整指對銷中電西安與中電北海公司之間之結餘人民幣5.0百萬元（約等於6.3百萬港元），及對銷中電北海向中電西安收取之顧問費用人民幣1.05百萬元（約等於1.3百萬港元）且該金額已記錄於中電西安發展中物業中。
9. 並無就反映本集團與目標集團於2012年12月31日後之任何營業業績或其他交易作出調整。
10. 就本未經審核備考財務資料而言，以人民幣計值之金額已按1.0港元兌人民幣0.8元兌換為港元。

**B. 經擴大集團之未經審核備考財務資料的報告**

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

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製通函內未經審核備考財務資料的鑑證報告**

致中國電子集團控股有限公司  
列位董事

我們已對 貴公司董事對中國電子集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」），以及中國電子科技開發有限公司及其附屬公司（「目標集團」）（統稱「經擴大集團」）編製僅供說明用途的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬收購目標集團（「該項交易」）而於2013年8月28日刊發的通函中第IV – 1至IV – 3頁內所載有關於2012年12月31日的未經審核備考資產及負債表以及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於 貴公司於2013年8月28日刊發的通函中第IV – 1至IV – 3頁內。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該項交易對 貴集團於2012年12月31日的財務狀況可能造成的影響，猶如該項交易於2012年12月31日已發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至2012年12月31日日止年度的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表之審核報告已對外公佈。

**貴公司董事對未經審核備考財務資料之責任**

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

**申報會計師之責任**

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

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

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

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於2012年12月31日的實際結果是否如同呈報一樣提供任何保證。

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

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

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

該委聘也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分及適當的，為發表意見提供了基礎。

### 意見

我們認為：

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

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2013年8月28日

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其對目標集團在中國持有之該等物業於2013年5月31日之市值之意見而發出之函件全文、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：

#### 估值指示、目的及日期

吾等遵照中國電子集團控股有限公司（「貴公司」）之指示，對中國電子科技開發有限公司及其附屬公司（統稱「目標集團」）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，吾等確認已進行勘察，作出相關查詢，並取得吾等認為必需之有關進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於2013年5月31日（「估值日期」）現況下之市值之意見。

## 市值定義

吾等對各項該等物業之估值乃指其市值，而市值根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（2012年版）界定為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫之情況下於估值日期進行公平交易之估計金額」。

## 估值基準及假設

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

在吾等對目標集團於中國持有之該等物業進行估值過程中，吾等假設該等物業於各自特定期限（按象徵式年度土地使用費計算）之可轉讓土地使用權已被授予，且已悉數繳付任何應付溢價。就該等物業之業權及該等物業之權益而言，吾等乃依賴由目標集團提供之資料及意見以及日期為2013年8月28日之 貴公司法律顧問觀韜律師事務所之中國法律意見。在該等物業之估值過程中，吾等假設業主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有權自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業。

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

## 估值方法

於評估第一類項下目標集團於中國持作銷售之該等物業時，吾等乃採納直接比較法估值，參考於有關市場可得之可資比較銷售案例。

於評估第二類項下目標集團於中國持作銷售／投資之該等物業時，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收入資本化，並就該等物業可能出現之租金收入增加作出適當考慮，採用收入法對該等物業進行估值。

於評估第三類項下目標集團於中國持作發展之該等物業時，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），吾等亦已考慮所投入之建築成本。

在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項應用指引及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（2012年版）所載之規定。

### 資料來源

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

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

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

### 業權調查

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

## 實地勘查

吾等之戴德梁行中國辦事處之估值師范毅、孟曉、沈琪婉、李植（測量師或中國房地產估價師）已於2013年4月分別視察該等物業之外部並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構檢查，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法匯報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。然而，吾等並未進行任何土壤視察以確定土壤狀況及設施等是否適合用於任何未來發展。吾等在編製估值時假設有關於方面令人滿意且建築期間不會出現意外開支或推遲。

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

## 貨幣

除非另有列明，否則吾等之估值中所述所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

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

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
曾俊勳  
註冊專業測量師(產業)  
中國註冊房地產估價師

理學碩士、英國皇家特許測量師、香港測量師學會會員  
謹啟

2013年8月28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20年經驗。

## 估值概要

物業	於2013年 5月31日 現況下 之市值 人民幣	目標集團 應佔權益 %	目標集團 應佔 於2013年 5月31日 現況下 之市值 人民幣
<b>第一類－目標集團於中國持作銷售之物業</b>			
1. 中國 海南省 澄邁縣 海南生態軟件園 清風居部份住宅及零售單位	53,727,000	40%	21,490,800
2. 中國 海南省 澄邁縣 海南生態軟件園 部份商業樓宇	175,661,000	40%	70,264,400
<b>第一類小計(人民幣)：</b>	<b>229,388,000</b>		<b>91,755,200</b>
<b>第二類－目標集團於中國持作自用／投資之物業</b>			
3. 中國 海南省 澄邁縣 海南生態軟件園 孵化樓	92,732,000	40%	37,092,800
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	295,524,000	100%	295,524,000

物業	於2013年 5月31日 現況下 之市值 人民幣	目標集團 應佔權益 %	目標集團 應佔 於2013年 5月31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	34,899,000	100%	34,899,000
<b>第二類小計(人民幣):</b>	<b>423,155,000</b>		<b>367,515,800</b>
<b>第三類—目標集團於中國持作發展之物業</b>			
6. 中國 海南省 澄邁縣 老城經濟開發區 博院路及睿豐路南側 明月居	68,744,000	40%	27,497,600
7. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 南一環路A地段部份	65,939,000	40%	26,375,600
8. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 南一環路C地段	738,573,000	40%	295,429,200

物業	於2013年 5月31日 現況下 之市值 人民幣	目標集團 應佔權益 %	目標集團 應佔 於2013年 5月31日 現況下 之市值 人民幣
9. 中國 海南省 澄邁縣 海南生態軟件園 南一環路南側E地段	94,356,000	40%	37,742,400
10. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 南一環路北側B地段部份	60,765,000	40%	24,306,000
11. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 博院路南側 B地段部份	13,371,000	40%	5,348,400
12. 中國 海南省 盈濱半島 盈濱路與海濱二橫路東北側 之地盤	52,493,000	40%	20,997,200

物業	目標集團		
	於2013年 5月31日 現況下 之市值 人民幣	應佔 於2013年 5月31日 現況下 之市值 人民幣	
	目標集團 應佔權益 %		
13. 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之地盤	1,514,000	100%	1,514,000
14. 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角之 擬建住宅發展項目	358,579,000	70%	251,005,300
15. 中國 西安市 未央區 尚稷路北側、草灘十路西側之 擬建工業發展項目	56,000,000	27.27%	15,271,200
第三類小計(人民幣)：	<u>1,510,334,000</u>		<u>705,486,900</u>
總計：	<u>2,162,877,000</u>		<u>1,164,757,900</u>

## 估值證書

## 第一類－目標集團於中國持作銷售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年5月31日 現況下之市值
1. 中國 海南省 澄邁縣 海南生態軟件園 清風居部份住宅 及零售單位	<p data-bbox="507 551 858 697">該物業為一棟於2013年落成之綜合發展項目，座落於一幅總地盤面積為21,647.28平方米之土地上。</p> <p data-bbox="507 753 858 981">根據目標集團所提供之資料，該物業包括總建築面積分別為6,986.06平方米及1,661.92平方米之若干住宅及零售單位。該物業包括總建築面積為2,248.61平方米之預售住宅單位。</p> <p data-bbox="507 1036 858 1304">該物業位於海南省澄邁縣老城開發區。附近之發展項目主要為住宅、商業及辦公發展項目。根據目標集團所提供之資料，該物業用作住宅用途；概無環境事宜及訴訟糾紛；概無計劃翻新或變更該物業之用途。</p> <p data-bbox="507 1359 858 1461">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，該物業現時空置。	<p data-bbox="1137 551 1367 619">人民幣 53,727,000元</p> <p data-bbox="1137 674 1367 778">(目標集團應佔 40%權益：人民幣 21,490,800元)</p> <p data-bbox="1137 834 1367 1023">(假設房屋所有權證 將於適當時候發出， 而就此產生之相關費 用亦已悉數支付及 繳清。)</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）之土地使用權已出讓予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。

該物業為上述地盤面積之一部份。

- (2) 吾等注意到，房屋所有權證尚未取得。吾等假設房屋所有權證將於適當時候發出，而就此產生之相關費用亦已悉數支付及繳清。

- (3) 根據兩份竣工驗收表第2013(05)及(06)號，清風居第1-6號施工項目包括總建築面積42,094.25平方米已竣工。

該物業為上述建築面積之一部份。

- (4) 根據目標集團所告知，於估值日期，總建築面積為2,248.61平方米之住宅部份已按總代價約人民幣11,805,662元預售。於吾等估值過程中，吾等已計及上述代價。

- (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) 國有土地使用證根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；及

(ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司有權於土地使用期內佔用、使用、轉讓或另行出售該物業。

- (7) 根據目標集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
竣工及驗收表	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第一類－目標集團於中國持作銷售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年5月31日 現況下之市值
2. 中國 海南省 澄邁縣 海南生態軟件園 部份商業樓宇	<p>該物業為一棟於2013年落成之綜合發展項目，座落於兩幅總地盤面積為49,860.59平方米土地上。</p> <p>根據目標集團所提供之資料，該物業包括總建築面積為37,445.36平方米之若干商業樓宇。該物業包括總建築面積為13,761.14平方米之預售商業單位。</p>	於估值日期，該物業現時空置。	<p>人民幣 175,661,000元</p> <p>(目標集團應佔 40%權益：人民幣 70,264,400元)</p>
	<p>該物業位於海南省澄邁縣老城開發區。附近之發展項目主要為住宅、商業及辦公室發展項目。根據目標集團所提供之資料，該物業用作商業用途；概無環保問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新或變更該物業之用途。</p>		<p>(假設房屋所有權證將於適當時候發出，而就此產生之相關費用已悉數支付及繳清。)</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，作金融及商業用途。</p>		

附註：

- (1) 根據日期均為2011年12月22日之兩份國有土地使用證，該物業（包括總地盤面積49,860.59平方米）之土地使用權已出讓予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，作金融及商業用途：

證書編號	地段編號	地盤面積 (平方米)
(2011)1365	702010143	13,188.44
(2011)1366	702010144	36,672.15
	總計	<b>49,860.59</b>

該物業為上述地盤面積之一部份。

- (2) 吾等注意到，房屋所有權證尚未取得。吾等假設房屋所有權證將於適當時候發出，而就此產生之相關費用亦已獲悉數支付及繳清。
- (3) 根據第2013(07)號竣工及驗收表，B地段B1-B29區之建築工程（包括總建築面積57,137.2平方米）已竣工。

該物業為上述建築面積之一部份。

- (4) 根據目標集團所告知，於估值日期，總建築面積為13,761.14平方米之商業部份已按總代價約人民幣45,398,001元預售。於吾等之估值過程中，吾等已計及上述代價。
- (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) 國有土地使用證根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；及
- (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓或另行出售該物業。

- (7) 根據目標集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及所授出之主要批文及許可證如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
竣工及驗收表	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第二類－目標集團於中國持作自用／投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年5月31日 現況下之市值
3. 中國 海南省 澄邁縣 海南生態軟件園 孵化樓	<p>海南生態軟件園是一個多期綜合發展項目。</p> <p>孵化樓是海南生態軟件園之一期，其位於總地盤面積為108,691.75平方米之一幅土地之一部份上。孵化樓位於海南生態軟件園，為一棟5層高另加1層地庫之大樓，總建築面積為16,935.56平方米，於2011年竣工。</p> <p>該物業位於海南省澄邁縣老城開發區。附近之發展項目主要為住宅、商業及辦公室發展項目。根據目標集團所提供之資料，該物業用作商業用途；概無環保問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p>該物業已獲授之土地使用權年期於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10,441.01平方米）受多份租約所規限，而最後的屆滿日期為2013年3月30日。尚未簽訂新租賃協議。</p> <p>該物業之餘下部份（總建築面積6,494.55平方米）現由目標集團佔用。</p>	<p>人民幣 92,732,000元</p> <p>（目標集團應佔 40%權益：人民幣 37,092,800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）之土地使用權已出讓予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。

該物業為上述地盤面積之一部份。

- (2) 根據日期為2011年8月2日之房屋所有權證第3121號，該物業（總建築面積16,935.56平方米）之房屋所有權由海南生態軟件園投資發展有限公司所有，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) 國有土地使用證根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；及

(ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓或另行處置該物業。

- (5) 根據目標集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及所授出之主要批文及許可證如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第二類－目標集團於中國持作自用／投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年5月31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 中國電子 北海產業園	中國電子北海產業園乃一個多期工業發展項目。  該物業為中國電子北海產業園之一期，其建於七塊土地（總地盤面積149,713.01平方米）之上。於2010年至2012年期間竣工。  該物業包括中國電子北海產業園內總建築面積149,624.15平方米之4幢工業大廈、4幢宿舍大樓及機房。	於估值日期，該物業之一部份（總建築面積39,879.41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35,610元（不包括管理費）。  該物業之一部份（總建築面積98,092.30平方米）乃由多名租客佔用，惟並無租約。  該物業之一部份（總建築面積6,275.05平方米）目前為空置。  該物業之餘下部份（總建築面積5,377.39平方米）現由目標集團佔用。	人民幣 295,524,000元  (目標集團應佔100%權益：人民幣295,524,000元)  (該物業之一部份（總建築面積82,465.80平方米）尚未取得房屋所有權證。吾等假設房屋所有權證將於適當時候頒發，而就此產生之相關費用已悉數支付及繳清。)
	<b>樓宇編號</b>	<b>用途</b>	<b>建築面積 (平方米)</b>
	<b>有業權證</b>		
	D03	工業	9,664.08
	A01	工業	21,204.39
	B01	工業	36,289.88
		小計	67,158.35
	<b>無業權證</b>		
	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
	B02及B03	工業	47,536.64
		小計	82,465.80
		<b>合計</b>	<b>149,624.15</b>

該物業位於北海市海城區台灣路北側及吉林路東側。附近之發展項目主要為工業發展項目。根據目標集團所提供之資料，該物業用作工業及宿舍用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。

該物業已獲授之土地使用權年期於2058年7月22日屆滿，作工業用途。

附註：

- (1) 根據日期均為2012年7月27日之七份國有土地使用證，該物業（包括總地盤面積149,713.01平方米）之土地使用權已出讓予中國電子北海產業園發展有限公司，年期於2058年7月22日屆滿，作工業用途：

證書編號	地段號	地盤面積 (平方米)
(2012)B37753	13-3-19	11,929.65
(2012)B37746	13-3-16	22,214.40
(2012)B37754	13-3-21	30,267.85
(2012)B37757	13-3-12	31,192.72
(2012)B37748	13-3-15	48,004.42
(2012)B37751	13-3-24	3,344.00
(2012)B37745	13-3-25	2,759.97
	合計	<b>149,713.01</b>

於吾等估值過程中，吾等認為二塊地段號為13-3-24及13-3-25（總地盤面積為6,103.97平方米）之土地沒有任何商業價值，原因為該等土地目前用作道路。

- (2) 根據三份房屋所有權證，該物業（總建築面積為67,158.35平方米）之房屋所有權已歸屬予中國電子北海產業園發展有限公司，作工業用途：

證書編號	地址	建築面積 (平方米)
(2012)051016	規劃二路1號	36,289.88
(2013)003201	規劃二路2號	21,204.39
(2013)003347	規劃三路12號	9,664.08
	合計	<b>67,158.35</b>

吾等注意到，該物業之餘下部份（總建築面積為82,465.80平方米）尚未取得房屋所有權證。吾等假設房屋所有權證將於適當時候頒發，而就此產生之相關費用已悉數支付及繳清。

- (3) 根據日期為2010年4月13日之營業執照第450500000013590號，中國電子北海產業園發展有限公司乃於2009年4月16日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效經營期自2009年4月16日至2029年4月15日。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 國有土地使用證及房屋所有權證根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
  - (ii) 中國電子北海產業園發展有限公司正在申請部份物業（總建築面積為82,465.80平方米）之房屋所有權證；
  - (iii) 七塊總地盤面積為149,713.01平方米之土地及部份該物業之樓宇（總建築面積為102,087.51平方米）受按揭與農業銀行北海分行；及
  - (iv) 中國電子北海產業園發展有限公司有權於土地使用期內佔用、使用、租賃、轉讓、轉按該物業，惟須取得農業銀行北海分行之同意後，方可作實。
- (5) 根據目標集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及主要批文以及許可證如下：
- |         |       |
|---------|-------|
| 國有土地使用證 | 有     |
| 房屋所有權證  | 有（部份） |
| 營業執照    | 有     |

## 估值證書

## 第二類－目標集團於中國持作自用／投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年5月31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層地庫之辦公樓宇。</p> <p>根據目標集團所提供之資料，該物業包括總建築面積為1,365.03平方米及應佔地盤面積為213.69平方米之15樓整層。中電信息大廈內部並無設立第13及14樓，因此，該物業第15樓現稱為第17樓。</p> <p>該物業位於北京海澱區中關村。附近之發展項目主要為辦公室及住宅發展項目。根據目標集團所提供之資料，該物業乃作辦公用途；概無環保問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p>	<p>於估值日期，該物業之部份（總建築面積601.48平方米）須受兩份租約所規限，而最後屆滿日期為2013年10月15日，按每月租金人民幣49,000元（不包括管理費）出租。</p> <p>該物業之餘下部份現由目標集團佔用。</p>	<p>人民幣 34,899,000元</p> <p>（目標集團應佔 100%權益：人民幣 34,899,000元）</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，作辦公用途。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為2008年4月28日之國有土地使用證第(2008) 4432號，該物業（包括應佔地盤面積213.69平方米）之土地使用權已出讓予中國電子科技開發有限公司，年期於2043年5月1日屆滿，作辦公用途。
- (2) 根據日期為2008年3月27日之房屋所有權證第036455號，該物業（包括總建築面積為1,365.03平方米）之房屋所有權已歸屬於中國電子科技開發有限公司，作辦公用途。
- (3) 根據日期為2012年7月30日之營業執照第110000007524497號，中國電子科技開發有限公司乃成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期限由1988年4月9日至2028年4月8日。
- (4) 根據中國法律意見：
  - (i) 國有土地使用證及房屋所有權證根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
  - (ii) 該物業須受以中國電子財務有限責任公司為受益人之按揭規限；及
  - (iii) 中國電子科技開發有限公司有權於土地使用期內佔用、使用、租賃、轉讓、轉按該物業，惟須取得中國電子財務有限責任公司之同意後，方可作實。
- (5) 根據目標集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第三類－目標集團於中國持作發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年5月31日
			現況下之市值
6. 中國 海南省 澄邁縣 老城經濟開發區 博院路及睿豐路 南側 明月居	該物業為一項建於一幅總地盤面積為14,434.50平方米土地上之住宅發展項目。  根據目標集團所提供之資料，該物業將發展為一個規劃總建築面積為37,297.42平方米之住宅發展項目。	於估值日期，該物業現時正在發展中。  該物業計劃於2014年落成。	人民幣 68,744,000元  (目標集團 應佔40%權益： 人民幣 27,497,600元)
	部份	建築面積 (平方米)	
	住宅	33,030.61	
	零售 設施	1,365.50 <u>2,901.31</u>	
	總計	<u><u>37,297.42</u></u>	

該物業位於海南澄邁縣老城經濟開發區。附近之發展項目主要為住宅、商業及辦公室發展項目。根據目標集團所提供之資料，該物業乃作住宅用途；概無環境問題及訴訟糾紛，概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。

該物業已獲授之土地使用權年期於2080年6月20日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據日期為2013年2月25日之國有土地使用證第(2013) 1434號，該物業（包括總地盤面積為14,434.50平方米）之土地使用權已出讓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。
- (2) 根據日期為2010年6月21日之土地使用權出讓合同第201022號及其日期為2012年12月29日之補充合同：
  - (i) 受讓人：海南生態軟件園投資發展有限公司
  - (ii) 位置：老城經濟開發區高科技產業園
  - (iii) 地盤面積：14,434.50平方米
  - (iv) 土地用途：住宅
  - (v) 土地使用年期：70年
- (3) 根據日期為2012年6月21日之建築用地規劃許可證第4690012012176號，地盤面積為14,434.50平方米之該物業之建築地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據日期為2013年3月21日之建築工程規劃許可證第(2013) 050號，該物業之建築工程符合城鎮規劃之規定並獲准開發之總建築面積為37,297.42平方米。
- (5) 根據日期為2013年4月9日之建築工程施工許可證第469023120130409101101號，該物業之建築工程符合工程施工之規定並獲准開發之總建築面積為37,297.42平方米。
- (6) 根據日期為2013年4月16日之商品房預售許可證第(2013) 013號，建築面積為34,396.11平方米之該物業獲准進行預售。
- (7) 根據海南利保測繪有限公司發出之日期為2013年4月8日之測繪報告第20130251至20130255號，明月居之總建築面積為36,213.31平方米。
- (8) 根據目標集團所提供之資料，該物業落成所需之估計總建設成本為人民幣89,600,000元；於2013年5月31日，上述該物業之部份已耗用建設成本人民幣23,220,000元。於吾等之估值過程中，吾等已計及上述耗用之建設成本。
- (9) 假設該物業已落成，其於2013年5月31日之估計市值為人民幣239,000,000元。

(10) 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。

(11) 根據中國法律意見：

(i) 國有土地使用證根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；及

(ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司有權於土地使用期內佔用、使用、轉讓或另行出售該物業。

(12) 根據目標集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同及其補充合同	有
建築用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
測繪報告	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第三類－目標集團於中國持作發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年5月31日 現況下之市值
7. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 南一環路A地段 部份	<p data-bbox="507 549 817 619">該物業包括一塊應佔面積為40,600.20平方米之土地。</p> <p data-bbox="507 672 858 938">該物業位於海南澄邁縣老城開發區。附近之發展項目主要為住宅、商業及辦公室發展項目。根據目標集團所提供之資料，該物業將作商業用途；概無環境問題及訴訟糾紛，概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p data-bbox="507 991 858 1102">該物業已獲授之土地使用權年期乃於2050年5月20日屆滿，作商業用途。</p>	<p data-bbox="887 549 1114 740">於估值日期，該物業之運動中心部份（總建築面積為432平方米）乃按小時出租方式使用。</p> <p data-bbox="887 793 1114 857">該物業之餘下部份目前為空置土地。</p>	<p data-bbox="1137 549 1366 778">人民幣 65,939,000元  (目標集團應佔 40%權益：人民幣 26,375,600元)</p> <p data-bbox="1137 832 1366 1178">(該物業之部份(即運動中心，總建築面積432平方米)尚未取得房屋所有權證。吾等乃假設所有有關證書將於適當時候獲發出，而就此產生之相關費用已悉數支付及繳清。)</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，該物業之土地使用權，涉及土地總面積108,691.75平方米，已出讓予海南生態軟件園投資發展有限公司作商業用途，年期於2050年5月20日屆滿。

該物業為上述地盤面積之一部份，應佔面積為40,600.20平方米。

- (2) 根據日期為2009年6月1日之土地使用權出讓合同第200907號及其日期為2010年10月21日之補充合同第201037號：

(i) 受讓人：海南生態軟件園投資發展有限公司

(ii) 地點：老城開發區南一環路北側1公里

(iii) 地盤面積：108,692平方米

(iv) 土地用途：商業

(v) 容積率：不超過1.2

(vi) 土地出讓金：人民幣28,259,920元

(vii) 土地使用年期：40年

- (3) 根據日期為2010年6月18日之建築用地規劃許可證第2010148號，一幅地盤面積為108,691.75平方米之土地之建築地盤須符合城鎮規劃規定。

- (4) 吾等知悉部分該物業（即運動中心，總建築面積432平方米）尚未取得房屋所有權證。吾等假設所有有關證書將於適當時候獲發出，而就此產生之相關費用已悉數支付及繳清。於2013年5月31日之建築成本總額為人民幣5,190,000元。於吾等進行估值之過程中，吾等已計及上述耗用之建築成本。

- (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) 國有土地使用證根據中國法律屬有效，合法並可強制執行；及
- (ii) 海南生態软件园投資發展有限公司於土地使用期限內擁有佔用、使用、轉讓或另行出售該物業之權利。

(7) 根據目標集團所提供資料及中國法律顧問之意見，業權狀況以及所授出主要批文及許可證如下：

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

## 估值證書

## 第三類－目標集團於中國持作發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年5月31日 現況下之市值
8. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 南一環路C地段	<p data-bbox="507 549 858 619">該物業包括2塊土地，總地盤面積為331,368.90平方米。</p> <p data-bbox="507 672 858 981">該物業乃位於海南省澄邁縣老城開發區。附近之發展項目主要為住宅、商業及辦公室開發項目。根據目標集團所提供之資料，該物業將作住宅及商業用途。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 data-bbox="507 1034 858 1140">該物業之土地使用權乃按不同期限獲授。土地使用權之詳情，請見附註(1)。</p>	於估值日期，該物業目前為空置土地。	<p data-bbox="1177 549 1369 619">人民幣 738,573,000元</p> <p data-bbox="1177 672 1369 783">(目標集團應佔 40%權益：人民幣 295,429,200元)</p>

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，該物業之土地使用權，涉及土地總面積為331,368.90平方米，已授予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
(2010)1227	2010年6月2日	老城開發區南一環路南側700米	208,079.13	住宅	2080年1月14日
(2010)1214	2010年4月2日	老城開發區南一環路南側600米	123,289.77	商業	2059年5月30日
總計			<b>331,368.90</b>		

- (2) 根據兩份土地使用權出讓合同：

(i)	土地使用權出讓合同 編號	： 201002	201036
(ii)	發出日期	： 2010年1月11日	2010年10月21日
(iii)	受讓人	： 海南生態軟件園投資 有限公司	海南生態軟件園投資發展有限 公司
(iv)	地點	： 老城開發區南一環路	老城開發區南一環路南側 600米
(v)	地盤面積	： 208,079.13平方米	123,289.77平方米
(vi)	土地用途	： 住宅	商業
(vii)	容積率	： 不超過1.6	不超過1.2
(viii)	土地出讓金	： 人民幣63,680,000元	人民幣32,548,499元
(ix)	土地使用年期	： 70年	40年

- (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) 國有土地使用證根據中國法律屬有效，合法並可強制執行；
  - (ii) 該物業（土地面積為123,289.77平方米）須受以中國電子財務有限責任公司為受益人之按揭所規限；及
  - (iii) 海南生態軟件園投資發展有限公司於土地使用期限內擁有佔用、使用、租賃、轉讓、再按揭該物業之權利，惟須受中國電子財務有限責任公司之批准所規限。
- (5) 根據目標集團所提供資料及中國法律顧問之意見，業權狀況以及所授出主要批文及許可證如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第三類－目標集團於中國持作發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年5月31日 現況下之市值
9. 中國 海南省 澄邁縣 海南生態軟件園 南一環路南側 E地段	<p data-bbox="507 551 858 619">該物業包括一幅總地盤面積為144,121.037平方米之土地。</p> <p data-bbox="507 672 858 938">該物業位於海南省澄邁縣老城開發區。附近之發展項目主要為住宅、商業及辦公室發展項目。根據目標集團所提供之資料，該物業乃作科學及教育用途。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>	於估值日期，該物業現時為一塊空置土地。	<p data-bbox="1137 551 1366 619">人民幣 94,356,000元</p> <p data-bbox="1137 672 1366 778">(目標集團應佔 40%權益：人民幣 37,742,400元)</p> <p data-bbox="1137 832 1366 981">(假設國有土地使用 證將於適當時候發出 及土地出讓金已悉數 支付及繳清。)</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。		

附註：

- (1) 吾等注意到尚未取得任何國有土地使用證。吾等乃假設國有土地使用證將於適當時候發出及土地出讓金已悉數支付及繳清。
- (2) 根據日期為2010年6月21日之土地使用權出讓合同第201023號：
  - (i) 受讓人：海南生態軟件園投資發展有限公司
  - (ii) 地點：老城經濟開發區高科技產業園
  - (iii) 地盤面積：144,120平方米
  - (iv) 土地用途：科學及教育
  - (v) 容積率：不超過1.8
  - (vi) 土地出讓金：人民幣35,100,001元
  - (vii) 土地使用年期：50年
- (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，一幅總地盤面積為144,121.037平方米之土地之建築地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據日期為2009年12月7日之營業執照第469027000009752號，海南生態軟件園投資發展有限公司乃於2008年11月6日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期自2008年11月6日至2038年11月6日。
- (5) 根據中國法律意見：
  - (i) 海南生態軟件園投資發展有限公司正在申請國有土地使用證及申請過程中將並無法律障礙。
- (6) 根據目標集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：

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

## 估值證書

## 第三類－目標集團於中國持作發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年5月31日 現況下之市值
10. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 南一環路北側 B地段部份	<p data-bbox="507 551 858 619">該物業包括一幅總地盤面積為25,965.47平方米之土地。</p> <p data-bbox="507 672 858 938">該物業位於海南澄邁縣老城開發區。附近之發展項目主要為住宅、商業及辦公室發展項目。據目標集團表示，該物業乃作住宅用途。概無環境問題及訴訟糾紛，概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p> <p data-bbox="507 991 858 1100">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，該物業由老城開發區之管理委員會佔用。	<p data-bbox="1225 551 1369 619">人民幣 60,765,000元</p> <p data-bbox="1225 672 1369 821">(目標集團 應佔40%權益： 人民幣 24,306,000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(2010) 1228號，該物業之土地使用權，涉及土地總地盤面積約為25,965.47平方米，已出讓予海南生態軟件園投資發展有限公司作住宅用途，年期於2080年1月14日屆滿。

(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有限公司

(ii) 地點：老城經濟開發區高科技產業園

(iii) 地盤面積：39,153.91平方米

(iv) 土地用途：住宅

(v) 容積率：不高於1.6

(vi) 土地出讓金：人民幣12,750,000元

(vii) 土地使用年期：70年

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

該物業為上述地盤面積之部份。

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

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

(5) 根據中國法律意見：

- (i) 國有土地使用證根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；及
- (ii) 於海南生態軟件園投資發展有限公司變更土地使用權之登記前，海南生態軟件園投資發展有限公司有權於土地使用期內佔用、使用、轉讓或另行出售該物業。

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

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
政府函件	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第三類－目標集團於中國持作發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年5月31日 現況下之市值
11. 中國 海南省 澄邁縣 老城開發區 博院路南側 B地段部份	<p data-bbox="507 551 858 619">該物業包括總地盤面積為15,560.39平方米之一幅土地。</p> <p data-bbox="507 672 858 938">該物業位於海南澄邁縣老城開發區。附近之發展項目主要為住宅、商業及辦公室發展項目。根據目標集團所提供之資料，該物業用作科學與教育用途。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>	該物業現時由當地政府佔用以開發經濟適用房。	<p data-bbox="1225 551 1369 619">人民幣 13,371,000元</p> <p data-bbox="1225 672 1369 821">(目標集團應佔 40%權益： 人民幣 5,348,400元)</p>
	<p data-bbox="507 995 858 1100">該物業所獲授之土地使用權年期於2060年6月20日屆滿，作科學與教育用途。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為2013年2月25日之國有土地使用證第(2010) 1299號，該物業之土地使用權涉及總地盤面積約15,560.39平方米，已出讓予海南生態軟件園投資發展有限公司作科學與教育用途，年期於2060年6月20日屆滿。
- (2) 根據日期為2010年6月21日之土地使用權出讓合同第201022號：
- (i) 受讓人：海南生態軟件園投資發展有限公司
  - (ii) 地點：老城經濟開發區高科技產業園
  - (iii) 地盤面積：66,667.04平方米
  - (iv) 土地用途：科學與教育
  - (v) 容積率：不超過1.8
  - (vi) 土地出讓金：人民幣15,500,001元
  - (vii) 土地使用年期：50年
- 該物業為上述地盤面積其中一部份。
- (3) 根據兩份編號為澄府函2010第159號及160號之政府函件，澄邁縣政府將收回總地盤面積59.731畝之國有土地之土地使用權，而將提供位於海南生態軟件園一期附近一幅相同價值之土地作補償。
- (4) 根據日期為2009年12月7日之營業執照第469027000009752號，海南生態軟件園投資發展有限公司於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日起至2038年11月6日止。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 該國有土地使用證根據中國法律屬有效，合法並可強制執行；及
  - (ii) 於海南生態軟件園投資發展有限公司變更土地使用權之登記前，海南生態軟件園投資發展有限公司有權於土地使用期內佔用、使用、轉讓或另行出售該物業。
- (6) 根據目標集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況以及所授出主要批文及許可證如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證   | 有 |
| 政府函件      | 有 |
| 營業執照      | 有 |

## 估值證書

## 第三類－目標集團於中國持作發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年5月31日 現況下之市值
12. 中國 海南省 盈濱半島 盈濱路與海濱 二橫路東北側 之地盤	<p data-bbox="507 551 858 619">該物業包括總地盤面積為63,501.13平方米之一幅土地。</p> <p data-bbox="507 672 858 938">該物業位於海南澄邁縣盈濱路與海濱二橫路東北側。附近之發展項目主要為住宅及酒店發展項目。根據目標集團之資料，該物業用作科學及教育用途。概無環境問題及訴訟糾紛，概無計劃翻新、出售或變更該物業之用途。</p>	於估值日期，該物業現時空置，其中兩幢建築物正待拆除。	<p data-bbox="1225 551 1369 619">人民幣52,493,000元</p> <p data-bbox="1198 672 1369 821">(目標集團應佔40%權益：人民幣20,997,200元)</p>
	<p data-bbox="507 995 858 1100">該物業已獲授之土地使用權年期於2060年5月2日屆滿，作科學與教育用途。</p>		

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）之土地使用權已出讓予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，作科學與教育用途。
- (2) 根據日期為2010年5月4日之土地使用權出讓合同第201009號：
- (i) 受讓人：海南生態軟件園投資發展有限公司
  - (ii) 位置：老城開發區盈濱半島
  - (iii) 地盤面積：63,501平方米
  - (iv) 土地用途：科學與教育
  - (v) 容積率：不超過0.5
  - (vi) 土地出讓金：人民幣31,000,000元
- (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，總地盤面積為63,501.13平方米之土地之建築地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 根據日期為2009年12月7日之營業執照第469027000009752號，海南生態軟件園投資發展有限公司乃於2008年11月6日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期自2008年11月6日至2038年11月6日。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 該國有土地使用證根據中國法律為有效、合法及可強制執行；及
  - (ii) 海南生態軟件園投資發展有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (6) 根據目標集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況以及所授出主要批文及許可證如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

## 估值證書

## 第三類－目標集團於中國持作發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年5月31日 現況下之市值
13. 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 產業園之地盤	<p data-bbox="507 551 858 619">該物業包括一幅總地盤面積為7,968.99平方米之土地。</p> <p data-bbox="507 672 858 740">根據目標集團所提供之資料，該物業將開發為工業發展項目。</p> <p data-bbox="507 793 858 1059">該物業位於北海市海城區台灣路北側、吉林路東側。附近發展項目主要為工業發展項目。根據目標集團之資料，該物業乃作工業用途；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>	於估值日期，該物業現時用作綠地以待發展。	<p data-bbox="1177 551 1366 576">人民幣1,514,000元</p> <p data-bbox="1177 629 1366 740">(目標集團應佔100%權益：人民幣1,514,000元)</p>
	<p data-bbox="507 1112 858 1219">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>		

## 附註：

- (1) 根據日期為2012年7月27日之國有土地使用證第(2012)B37759號，該物業(包括總地盤面積約為7,968.99平方米)之土地使用權已出讓予中國電子北海產業園發展有限公司，年期於2058年7月22日屆滿，作工業用途。

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

(i) 受讓人 : 中國電子科技開發有限公司

(ii) 位置 : 台灣路北側及吉林路東側

(iii) 地盤面積 : 457,355.20平方米

(iv) 土地用途 : 工業

(v) 容積率 : 不低於1.0及不超過2.0

(vi) 土地出讓金 : 人民幣94,000,000元

(vii) 土地使用年期 : 50年

該物業為上述地盤之一部份。

(3) 根據日期為2010年4月13日之營業執照第450500000013590號，中國電子北海產業園發展有限公司乃於2009年4月16日成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效經營期為2009年4月16日至2029年4月15日。

(4) 根據中國法律意見：

(i) 國有土地使用證根據中國法律屬有效，合法並可強制執行；

(ii) 總地盤面積為7,968.99平方米之該物業按揭與農業銀行北海分行；及

(iii) 在農業銀行北海分行同意情況下，中國電子北海產業園發展有限公司於土地使用期限內擁有佔用、使用、租賃、轉讓、再按揭該物業之權利。

(5) 根據目標集團所提供資料及中國法律顧問之意見，業權狀況以及所授出主要批文及許可證如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第三類－目標集團於中國持作發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年5月31日 現況下之市值
14. 中國 廣西壯族自治區 北海市 海城區	該物業為建於一幅地盤面積為 300,333.80平方米之土地上之擬 建住宅發展項目。	於估值日期，該物業 之一部份現時為空置 地盤，一所小學及若 干住宅樓宇正待拆 除。	人民幣 358,579,000元  (目標集團 應佔70%權益：
南珠大道與台灣路 交匯處東北角之 擬建住宅發展項目	根據目標集團所提供之資料，該 物業將發展為地上總建築面積為 750,834.50平方米之住宅發展項 目。	該物業之一部份， 即總建築面積為 1,682.61平方米之物 業，現時正在發展 中。	251,005,300元)  (該物業之一部份， 即一幢總建築面積為 1,682.61平方米現時 正在發展中且尚未 取得建設工程規劃許 可證及建設工程施工 許可證之樓宇，吾等 假設所有相關許可證 將於適當時候發出， 而就此產生之相關費 用已悉數支付及繳 清。)
	該物業已獲授之土地使用權年 期於2059年12月9日屆滿，作住 宅、科學及教育用途。		

## 附註：

- (1) 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)之土地使用權已出讓予廣西中電未來投資置業有限公司(中國電子北海產業園發展有限公司擁有70%權益之公司)，年期於2059年12月9日屆滿，作住宅、科學及教育用途。

- (2) 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 : 中國電子北海產業園發展有限公司
  - (ii) 地點 : 南珠大道東側及台灣路北側
  - (iii) 地盤面積 : 300,333.80平方米 (295,333.80平方米作住宅用途及5,000平方米作科學及教育用途)
  - (iv) 土地用途 : 住宅、科學及教育
  - (v) 容積率 : 不超過2.5
  - (vi) 土地出讓金 : 人民幣131,210,420元
  - (vii) 土地使用年期 : 50年
- (3) 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300,333.80平方米之建築地盤符合城鎮規劃規定。
- (4) 吾等注意到，該物業之一部份，即一幢總建築面積為1,682.61平方米現時正在發展中且尚未取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證之樓宇，吾等假設所有相關許可證將於適當時候發出，而就此產生之相關費用已悉數支付及繳清。於2013年5月31日，該物業之所述部份之建築成本為人民幣1,673,000元。於吾等進行估值過程中，吾等已計及上述已耗用之建築成本。
- (5) 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於2011年12月28日成立為一間有限公司，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。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 該國有土地使用證根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
  - (ii) 該物業不受任何按揭規限；及
  - (iii) 廣西中電未來投資置業有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (7) 根據目標集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況以及所授出主要批文及許可證如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證   | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 無 |
| 建設工程施工許可證 | 無 |
| 營業執照      | 有 |

## 估值證書

## 第三類－目標集團於中國持作發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年5月31日 現況下之市值
15. 中國 西安市 未央區 尚稷路北側、 草灘十路西側之 擬建工業發展項目	<p data-bbox="507 551 855 661">該物業為兩幅地盤面積為134,537.96平方米之土地上之擬建工業發展項目。</p> <p data-bbox="507 710 855 859">根據目標集團所提供之資料，該物業將發展為地上總建築面積為269,076平方米之工業發展項目。</p>	<p data-bbox="887 551 1118 697">於估值日期，初步的土地平整工程已在進行，該物業目前空置及有待發展。</p>	<p data-bbox="1137 551 1366 825">人民幣 56,000,000元  (目標集團應佔 27.27%權益： 人民幣 15,271,200元)</p> <p data-bbox="1137 874 1366 1221">(該物業之部份 (地盤面積為 53,788.12平方米)尚 未取得國有土地使用 證，吾等假設該國有 土地使用證將於適當 時候發出，及土地出 讓金已悉數支付及繳 清。)</p>
	<p data-bbox="507 910 855 1185">該物業位於西安市未央區尚稷路北側、草灘十路西側。附近之發展項目主要為工業發展項目。根據目標集團所提供之資料，該物業主要規劃作工業用途。概無環境問題及訴訟糾紛，概無計劃以變更該物業之用途。</p>		
	<p data-bbox="507 1236 855 1340">該物業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>		

附註：

- (1) 根據日期為2012年12月20日之國有土地使用證第(2012) 056號，該物業（包括地盤面積80,749.84平方米）之土地使用權已出讓予中國電子西安產業園發展有限公司，年期於2062年10月21日屆滿，作工業用途。
- (2) 吾等注意到，該物業之部份（地盤面積為53,788.12平方米）尚未取得國有土地使用證，吾等假設該國有土地使用證將於適當時候發出，而就此產生之相關費用已悉數支付及繳清。
- (3) 根據兩份土地使用權出讓合同：
- |        |               |                       |                 |
|--------|---------------|-----------------------|-----------------|
| (i)    | 土地使用權<br>合同編號 | ： (2012) 033          | (2012) 034      |
| (ii)   | 發出日期          | ： 2012年10月22日         | 2012年10月22日     |
| (iii)  | 受讓人           | ： 中國電子西安產業園發展<br>有限公司 | 中國電子西安產業園發展有限公司 |
| (iv)   | 地點            | ： 尚稷路北側、草灘十路西側        | 尚稷路北側、草灘十路西側    |
| (v)    | 地盤面積          | ： 80,749.84平方米        | 53,788.12平方米    |
| (vi)   | 土地用途          | ： 工業                  | 工業              |
| (vii)  | 容積率           | ： 不超過2.0、不低於1.5       | 不超過2.0、不低於1.5   |
| (viii) | 土地出讓金         | ： 人民幣30,610,000元      | 人民幣20,500,000元  |
| (ix)   | 土地使用年期        | ： 50年                 | 50年             |
- (4) 根據日期為2011年6月17日之建設用地規劃許可證第XJK(2011) 07號，該物業之158.297畝（包括代徵道路23.114畝）之建築地盤符合城鎮規劃規定。

- (5) 根據日期為2013年2月28日之營業執照第610132100019431號，中國電子西安產業園發展有限公司成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣115,500,000元，有效經營期自2010年11月12日至2013年11月11日。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 國有土地使用證根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
  - (ii) 該物業不受任何按揭規限；
  - (iii) 中國電子西安產業園發展有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業；及
  - (iv) 中國電子西安產業園發展有限公司正在申請53,788.12平方米之國有土地使用證，且在申請過程中將不會遇上任何法律障礙。
- (7) 根據目標集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況以及所授出主要批文及許可證如下：
- |           |       |
|-----------|-------|
| 土地使用權出讓合同 | 有     |
| 國有土地使用證   | 有（部份） |
| 建設用地規劃許可證 | 有（部份） |
| 營業執照      | 有     |

## 責任聲明

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

## 權益披露

於最後實際可行日期，概無本公司董事、最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券持有或被視為持有權益或淡倉，而該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括根據該等證券及期貨條例之條文被視為或被當作持有之權益或淡倉）；或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條備存之登記冊；或須根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所。

芮曉武先生（本公司主席及非執行董事）為中國電子集團之主席及China Electronics Corporation (BVI) Holdings Company Limited（「CEC (BVI)」）之董事。趙貴武先生（本公司副主席及非執行董事）為CEC (BVI)之董事。謝慶華先生（本公司董事總經理及執行董事）亦為CEC (BVI)之董事。執行董事劉晉平先生為中國華大總經理。中國電子集團、CEC (BVI)及中國華大於本公司之持股詳情載於本附錄「主要股東」一段。除本文所披露者外，概無董事為一家公司之董事或僱員，而該公司在本公司股份或相關股份中持有或被視為持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

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

自2012年12月31日（即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表結算日）至最後實際可行日期，各董事並無直接或間接持有經擴大集團任何成員公司所買賣或租用或擬買賣或租用之資產之權益。

### 主要股東

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

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

所有上述所披露之權益均為本公司股份之好倉。

#### 附註：

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

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

### 董事服務合約

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

### 專家及同意書

以下為提供本通函所載建議及／或報告或引述其名稱之專家之資格：

名稱	資格
浩德融資	根據證券及期貨條例可進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團
建銀國際	根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團
戴德梁行	物業估值師
羅兵咸永道	執業會計師

浩德融資、建銀國際、戴德梁行及羅兵咸永道（統稱「專家」）已就本通函之刊發各自發出同意書，同意轉載彼等之意見函件及／或報告（如適用），並以現時所示之形式及涵義引述彼等之名稱，且迄今並無撤回彼等之同意書。

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

自2012年12月31日（即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表結算日）至最後實際可行日期，各專家並無直接或間接持有經擴大集團任何成員公司所買賣或租用或擬買賣或租用之資產之權益。

### 競爭權益

芮曉武先生（本公司主席及非執行董事）為中國電子集團之主席。趙貴武先生（本公司副主席及非執行董事）為上海貝嶺股份有限公司之董事長、上海華虹集成電路有限公司之董事長、上海華虹集團副董事長、華虹半導體有限公司之董事及上海華虹NEC有限公司之董事。劉晉平先生（執行董事）為中國華大總經理及國民技術股份有限公司之董事長。

目前，上述公司或其附屬公司或聯營公司均有從事與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之集成電路相關業務。

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

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

### 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團自2012年12月31日（即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表結算日）以來之財務或貿易狀況並無出現任何重大不利變動。

## 重大合約

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

- (a) 中國電子集團與本公司於2013年5月7日訂立之2013-2016綜合服務協議，詳情可參閱本公司於2013年5月7日刊發之公告；
- (b) 本公司與中電財務於2013年5月7日訂立之2013-2016全面金融合作協議，詳情可參閱本公司於2013年5月7日刊發之公告；及
- (c) 權益轉讓協議。

## 訴訟

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

## 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為伍舉鈞先生。伍先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司於香港之主要營業地點位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈34樓3403室。
- (c) 本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函及代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日期起直至2013年9月13日（包括該日）之任何營業日之正常辦公時間內，可於金杜律師事務所（地址為香港中環皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈13樓）查閱，亦可於股東特別大會時查閱：

- (a) 本公司之公司細則；
- (b) 權益轉讓協議；
- (c) 中國電子集團與本公司於2013年5月7日訂立之2013-2016綜合服務協議，詳情可參閱本公司於2013年5月7日刊發之公告；
- (d) 本公司與中電財務於2013年5月7日訂立之2013-2016全面金融合作協議，詳情可參閱本公司於2013年5月7日刊發之公告；
- (e) 中電科技與中軟於2013年4月24日訂立之權益轉讓協議，據此中電科技同意收購，而中軟同意出售12.99%中電西安股本權益，代價為人民幣18百萬元；
- (f) 中電科技與第六研究所於2013年7月31日訂立之權益轉讓協議，據此中電科技同意收購，而第六研究所同意出售25.97%中電西安股本權益，代價為人民幣36百萬元；
- (g) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第30頁至第31頁；
- (h) 浩德融資函件，其全文載於本通函第32頁至第63頁；
- (i) 羅兵咸永道就目標集團及中電西安發出的會計師報告，其全文分別載於本通函附錄三A及附錄三B；
- (j) 羅兵咸永道就經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄四；

- (k) 戴德梁行所編製之目標集團之物業權益之物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (l) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (m) 本公司截至2011年及2012年12月31日止兩個財政年度之年報；
- (n) 本通函；
- (o) 日期為2013年5月28日有關(1)主要交易及持續關連交易；及(2)建議削減股份溢價及派付特別股息之通函；及
- (p) 日期為2011年9月19日有關(1)與中國電子集團成員公司進行之持續關連交易：修訂根據2010-2013綜合服務協議應付服務費之年度上限；及(2)重選董事。

---

## 股東特別大會通告

---



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

(於開曼群島註冊成立及於百慕達繼續經營之有限公司)

(股份代號：00085)

### 股東特別大會通告

茲通告中國電子集團控股有限公司（「本公司」）謹訂於2013年10月11日星期五上午10時正假座香港灣仔謝菲道238號世紀香港酒店大堂低座3號宴會廳舉行股東特別大會（「大會」），藉以考慮並酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為普通決議案：

1. 「動議批准本公司（作為買方）與中國電子信息產業集團有限公司（作為賣方）於2013年7月5日就按代價人民幣6億元買賣中國電子科技開發有限公司之100%股本權益而訂立之權益轉讓協議（「權益轉讓協議」，詳情已載於日期為2013年8月28日之本公司通函內），並謹此授權本公司任何一名董事代表本公司作出其認為必須或適當之一切有關行動及事宜、簽立所有有關文件，以實施權益轉讓協議及其項下擬進行之交易。」
2. 「動議批准中國電子科技開發有限公司（「中電科技」）與中國電子財務有限責任公司擬訂立之中電科技全面金融合作協議（「中電科技全面金融合作協議」），及其項下擬進行之持續關連交易及建議上限，並謹此授權本公

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

司及／或中電科技任何一名董事代表本公司及／或中電科技作出其認為必須或適當之一切有關行動及事宜、簽立所有有關文件，以實施中電科技全面金融合作協議及其項下擬進行之持續關連交易。」

承董事會命  
中國電子集團控股有限公司  
公司秘書  
伍舉鈞

香港，2013年8月28日

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港主要營業地點：

香港  
灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈  
34樓3403室

附註：

1. 本公司將由2013年10月9日起至2013年10月11日期間（含首尾兩天）暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為符合出席大會並於會上投票之資格，已填妥之過戶表格及有關之股票，須於2013年10月8日下午4時30分前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
2. 凡有權出席上文通告召開之大會並於會上投票之本公司股東均有權委任其他人士為其委任代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任超過一位委任代表為其代表，代其出席及投票。委任代表毋須為本公司股東，但須親身出席大會代表股東。如委任超過一位委任代表，其委任須訂明上述每名委任代表所涉及之股份數目及股份類別。
3. 股東須按照代表委任表格印備之指示填妥及簽署，連同授權書或其他授權文件（如有）或該授權書或該授權文件之經核證副本，須不遲於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。
4. 倘屬聯名登記股份持有人，則任何一名該聯名持有人均可於大會上就有關股份投票（不論親身或委派委任代表），猶如彼為唯一有權投票者。惟倘超過一名聯名持有人出席大會（不論親身或委派委任代表），則只有在本公司股東名冊內排名首位之聯名持有人方可就該等股份投票。