

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公告的內容概不負責，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公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

**持續關連交易：**  
**總物業管理服務協議**  
**及**  
**總租賃協議**

本公司宣佈，於2014年11月24日（交易時段後）：

- (i) 本公司與中電瑞達訂立總物業管理服務協議，據此，中電瑞達集團將由2015年1月1日起至2017年12月31日（包括首尾兩日）止為期三年不時向本集團提供物業管理服務；及
- (ii) 本公司與中國電子訂立總租賃協議，據此，本集團將由2015年1月1日起至2017年12月31日（包括首尾兩日）止為期三年不時向中國電子集團出租位於中國及由本集團擁有之物業。

於本公告日期，中電瑞達為中國電子之附屬公司，且中國電子為本公司之最終控股股東。因此，根據上市規則第14A章，中國電子及中電瑞達各自為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，總物業管理服務協議及總租賃協議各自項下擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易。

\* 僅供識別

由於總物業管理服務協議涉及之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%，但所有適用百分比率均少於5%，總物業管理服務協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則項下之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之獨立股東批准規定。

由於總租賃協議涉及之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%，但所有適用百分比率均少於5%，總租賃協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則項下之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之獨立股東批准規定。

## 緒言及背景

謹此提述本公司於2013年7月7日刊發之公告所載有關（其中包括）(i)本集團收購中電科技事項；及(ii)有關中電北海物業管理服務協議及其項下擬進行之本公司持續關連交易之背景及詳情。

中電科技收購事項已於2014年6月26日完成。中電科技及其附屬公司及聯營公司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。目前，本集團從事發展及管理海南生態軟件園（「海南生態軟件園」），中國電子西安產業園（「西安產業園」），及中國電子北海產業園（「北海產業園」）。海南生態軟件園位於海南海口，總規劃面積為3,000畝。西安產業園位於陝西西安，佔地470畝。北海產業園位於廣西北海，總規劃面積為3,000畝。另外，中電北海目前正積極推進與北海市人民政府共同開發建設北部灣智慧生態電子城項目，中電北海並與當地政府積極溝通該4,500畝項目之起步區選址等。另外，於2013年2月1日，中電北海與中

電瑞達就中電瑞達向中電北海提供物業管理服務訂立中電北海物業管理服務協議。中電北海物業管理服務協議由2013年2月1日起生效，並將於2016年12月31日屆滿。

由本集團發展之產業園將分階段完成。鑑於產業園的未來發展計劃及產業園各發展階段的估計完成時間，及考慮本集團及中國電子集團之預期需求，經公平磋商後於2014年11月24日訂立總物業管理服務協議及總租賃協議，旨在分別規管中電瑞達集團所提供物業管理服務（自2015年1月1日起為期三年）之條款及向中國電子集團出租位於中國及由本集團擁有之物業（自2015年1月1日起為期三年）之條款。

## 總物業管理服務協議

總物業管理服務協議之主要條款如下：

日期： 2014年11月24日（交易時段後）

訂約方： (1) 本公司

(2) 中電瑞達

根據總物業管理服務協議，中電瑞達集團於總物業管理服務協議期內將不時於產業園公共區域及產業園內本集團留作自用之區域（包括中電北海物業管理服務協議所涵蓋的區域）（「指定區域」）內提供物業管理服務。根據總物業管理服務協議提供之主要服務範疇包括，但不限於：

(1) 指定區域的日常維護及管理；

(2) 指定區域共用設施的維護及管理；及

(3) 向進駐本集團產業園之企業及其員工提供其他服務。

根據總物業管理服務協議，本集團應付及中電瑞達集團可收取之物業管理費須受總物業管理服務協議之條文及將由本集團成員公司與中電瑞達集團成員公司訂立之補充協議所載之收費率所規限，該等協議將按一般商務條款及按不遜於提供予獨立第三方之條款訂立，而應付之物業管理費金額須參考於地點、面積及許可使用方面可比較之物業之類似物業管理服務現行市場收費率，或由獨立估值師確認公平及合理之應付物業管理費（倘必要）後釐定。

總物業管理服務協議不具排他性，並無對本集團一方施加任何責任以使用中電瑞達集團任何某類服務。

於遵守上市規則規定下，總物業管理服務協議將由2015年1月1日起至2017年12月31日（包括首尾兩日）止為期三年，並其後可在符合上市規則之前提下重續。

總物業管理服務協議之條款乃由有關訂約方經公平磋商後達致。董事會（包括獨立非執行董事）認為，總物業管理服務協議擬定之物業管理費定價機制符合業內慣例，且釐定基準屬公平及合理，並符合本公司及本公司股東之整體利益。

## 年度上限

預期於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，本集團應付之最高年度物業管理費總額將不會超過以下相應之金額，而該等金額已訂為總物業管理服務協議項下擬進行之持續關連交易之年度上限。

	截至12月31日止年度上限		
	2015 (人民幣千元)	2016 (人民幣千元)	2017 (人民幣千元)
本集團應付之物業管理費	7,000	18,000	24,000

附註：根據中電北海物業管理服務協議，於截至2014年12月31日止年度，中電北海向中電瑞達應付物業管理費之年度上限為人民幣2,300,000元。本公司確認中電北海於2014年6月26日至2014年9月30日止期間實際支付予中電瑞達之物業管理費並無超過相關年度上限。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年之年度上限乃根據(i)按產業園之未來發展計劃及發展指定區域之估計完成時間本集團對物業管理服務之預期需求；及(ii)本集團根據中電北海物業管理服務協議現時應付之物業管理費或於地點、面積及許可使用方面可比較之物業之類似物業管理服務現行市場收費率，並假設於總物業管理服務協議期內該收費率並無變動而釐定。

## 總租賃協議

總租賃協議之主要條款如下：

日期： 2014年11月24日（交易時段後）

訂約方： (1) 本公司

(2) 中國電子

根據總租賃協議，本集團於總租賃協議期內不時將位於中國及由本集團擁有之物業出租予中國電子集團。

根據總租賃協議，本集團可收取及中國電子集團應付之租金須受總租賃協議之條文及將由本集團成員公司與中國電子集團成員公司訂立之補充協議所載之收費率所規限，該等協議將按一般商務條款及按不遜於本集團可自獨立第三方獲得之條款訂立，而中國電子集團應付之租金須參考於地點、面積及許可使用方面可比較之物業之現行市場租金，或由獨立估值師確認公平及合理之應付租金（倘必要）後釐定。本集團根據總租賃協議可收取之代價須以現金支付。

總租賃協議不具排他性，並且本集團可全權酌情決定是否向中國電子集團出租有關物業，而總租賃協議將不規限或限制本集團向任何第三方出租有關物業。

於遵守上市規則規定下，總租賃協議將由2015年1月1日起至2017年12月31日（包括首尾兩日）止為期三年，並其後可在符合上市規則之前提下重續。

總租賃協議之條款乃由有關訂約方經公平磋商後達致。董事會（包括獨立非執行董事）認為，總租賃協議擬定之中國電子集團應付之租金定價機制乃屬公平及合理，按一般商務條款進行，並符合本公司及本公司股東之整體利益。

## 年度上限

預期於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，本集團向中國電子集團應收之最高年度租金總額將不會超過以下相應之金額，而該等金額已訂為總租賃協議項下擬進行之持續關連交易之年度上限。

	截至12月31日止年度上限		
	2015	2016	2017
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
本集團應收之租金	6,000	28,000	47,000

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年之年度上限乃根據(i)按本集團產業園之各發展階段的估計完成時間本集團於產業園內擁有作出租用途之物業之預期需求；及(ii)租賃本集團類似物業之現時定價或於地點、面積及許可用途方面可比較之類似租賃之現行市場定價，並假設於總租賃協議期內該定價並無變動而釐定。

## 訂立總物業管理服務協議及總租賃協議之理由及裨益

中電瑞達於中國從事物業管理，且於該領域獲得多項殊榮。透過過往向本集團產業園提供服務，中電瑞達集團對產業園之營運有深入了解。於2013年中電北海與中電瑞達訂立中電北海物業管理服務協議。董事會認為中電瑞達集團一直有效率地，以具競爭力價格提供優質物業管理服務。因此，董事會視中電瑞達集團為本集團之高質素物業管理服務提供者，而繼續使用由中電瑞達集團向本集團已發展及將會發展之各階段產業園提供物業管理服務乃符合本集團之利益。

經考慮未來數年本集團產業園將會發展之各階段，及中國電子是其中一家在中國從事通訊、消費性電子產品、半導體和軟件領域業務之主要國有全國性電子及資訊科技骨幹企業，董事會認為訂立總租賃協議能夠吸引行業內類似及配套的資訊技術企業在本集團產業園內建立業務。

再者，董事會認為訂立總物業管理服務協議及總租賃協議可以設定一個框架及簡化本集團成員公司與中國電子集團成員公司間之持續關連交易。

經考慮上述因素後，董事會（包括獨立非執行董事）認為，總物業管理服務協議及總租賃協議，及各自項下擬進行之交易年度上限乃屬公平及合理，於本集團日常業務過程中按一般商務條款進行，並符合本公司及本公司股東之整體利益。



## 一般資料

### (a) 本集團之資料

本集團的主要業務是集成電路芯片之設計及銷售，以及電子信息技術產業園之發展及管理。

### (b) 中國電子之資料

中國電子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。中國電子積極在中國從事通訊、消費性電子產品、半導體和軟件領域之業務。中國電子持有本公司已發行股本約59.42%。

### (c) 中電瑞達之資料

中電瑞達主要在中國從事物業管理業務及根據中電北海物業管理服務協議提供各類物業管理服務予中電北海。

## 上市規則之含義

於本公告日期，中電瑞達為中國電子之附屬公司，且中國電子為本公司之最終控股股東。因此，根據上市規則第14A章，中國電子及中電瑞達各自為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，總物業管理服務協議及總租賃協議各自項下擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易。

由於總物業管理服務協議涉及之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%，但所有適用百分比率均少於5%，總物業管理服務協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則項下之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之獨立股東批准規定。

由於總租賃協議涉及之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%，但所有適用百分比率均少於5%，總租賃協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則項下之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之獨立股東批准規定。

概無董事於總物業管理服務協議及總租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，並無董事須就與此有關之董事會決議案放棄投票。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予本詞語之涵義
「董事會」	指	董事會
「中國電子」	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，並為本公司之附屬公司
「中電北海物業管理服務協議」	指	中電北海與中電瑞達於2013年2月1日就中電瑞達向中電北海提供物業管理服務訂立之物業管理服務協議

「中國電子集團」	指	中國電子及其附屬公司及聯繫公司（本集團除外）
「中電瑞達」	指	北京中電瑞達物業有限公司，一家根據中國法律成立之公司，並為中國電子之附屬公司
「中電瑞達集團」	指	中電瑞達及其附屬公司
「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，並為本公司之附屬公司
「本公司」	指	中國電子集團控股有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予本詞語之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「總租賃協議」	指	本公司與中國電子於2014年11月24日就本集團（作為業主）與中國電子集團（作為租戶）之租賃安排訂立之協議
「總物業管理服務協議」	指	本公司與中電瑞達於2014年11月24日就有關中電瑞達集團向本集團提供物業管理服務訂立之協議

「中國」 指 中華人民共和國

「人民幣」 指 中國法定貨幣人民幣

「%」 指 百分比

為方便參考，本公告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。

承董事會命  
中國電子集團控股有限公司  
主席  
芮曉武

香港，2014年11月24日

於本公告刊發日期，董事會由一名非執行董事，芮曉武先生（主席）；三名執行董事，分別為劉紅洲先生（副主席）、謝慶華先生（董事總經理）及劉晉平先生；及兩名獨立非執行董事，分別為陳棋昌先生及邱洪生先生組成。