

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，概不對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。



中電光谷

CEC OPTICS VALLEY

China Electronics Optics Valley Union Holding Company Limited

中電光谷聯合控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：798)

**關連交易
租賃協議**

董事會欣然宣佈，於二零一九年五月二十七日，深圳智谷(本公司間接持有60%股權的附屬公司)與中電國際信息服務就租賃協議訂立補充協議，據此租賃協議之期限將延長至二零二三年十一月十日。

中電國際信息服務為中國電子信息產業集團有限公司的間接全資附屬公司，而中國電子信息產業集團有限公司於本公司約33.67%已發行股本中擁有間接權益。因此中國電子信息產業集團有限公司為本公司之控股股東，而中電國際信息服務為中國電子信息產業集團有限公司之聯繫人，因而根據上市規則為本公司之關連人士。因此，租賃協議(經補充協議所補充)項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

由於按照使用權資產估計價值的基準，上市規則第14.07條項下有關租賃協議(經補充協議所補充)的一項或多項適用百分比率超過0.1%但不超過5%，故租賃協議(經補充協議所補充)項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零一八年十一月八日之公告，內容有關期限為二零一八年十一月十一日至二零二一年七月二十五日之租賃協議。

董事會欣然宣佈，於二零一九年五月二十七日，深圳智谷(本公司間接持有60%股權的附屬公司)與中電國際信息服務就租賃協議訂立補充協議，據此租賃協議之期限將延長至二零二三年十一月十日。

II. 租賃協議(經補充協議所補充)

租賃協議(經補充協議所補充)之主要條款概要載列如下：

日期： 二零一九年五月二十七日

訂約方： 1. 深圳智谷
2. 中電國際信息服務

期限： 二零一八年十一月十一日至二零二三年十一月十日

主要事項： 根據租賃協議，中電國際信息服務已同意向深圳智谷出租位於中國深圳市福田區振華路中電迪富大廈1至4層及12層的若干物業(「物業」)，總佔地面積為8,114.98平方米，月租標準於(i)二零一八年十一月十一日至二零一九年十二月十日期間為約人民幣1,411,877.10元(免租期為二零一八年十一月十一日至二零一八年十二月十日)；(ii)自二零一九年十二月十一日至二零二零年十二月十日期間為約人民幣1,454,233.42元；(iii)自二零二零年十二月十一日至二零二一年十二月十日期間為約人民幣1,497,842.96元；(iv)自二零二零年十二月十一日至二零二二年十二月十日期間為約人民幣1,542,825.97元；及(v)自二零二零年十二月十一日至二零二三年十一月十日期間為約人民幣1,589,143.37元。

定價： 租金乃經中電國際信息服務與深圳智谷經參考可資比較物業租賃的現行市價後公平磋商釐定

支付條款： 月租應由深圳智谷於有關月份前五日以現金支付予中電國際信息服務；金額等於兩個月租金的按金(其將按租金調整)應由深圳智谷於簽署租賃協議起計五個營業日內支付予中電國際信息服務，該按金應於租賃協議(經補充協議所補充)期限結束時有關物業歸還予中電國際信息服務及結清租金後退還。

該等物業乃作商業及辦公室用途。

III. 訂立補充協議之理由

鑒於中電國際信息服務與本集團過往的友好關係以及中電國際信息服務的物業的位置符合本集團運營及業務擴張，故董事(包括獨立非執行董事)認為，根據租賃協議(經補充協議所補充)向中電國際信息服務租賃物業有利於本集團通過舊物業改造開展價值創新業務，從而樹立優質項目運營標桿，其預期將為本集團今後開展跨區域項目、提供多種服務所得收益提升及促進本集團可持續發展帶來積極作用。

按照華強上步片區產業空間供給側改革專項政策(「華強上步片區產業空間供給側改革專項政策」)項下的要求，深圳福田區政府將向位於適用地區物業的任何合資格運營單位提供補貼，惟(其中包括)該等物業獲租賃不少於五年。深圳智谷作為物業的運營單位(包含在適用地區內)，倘物業的租賃期限不少於五年，將成為合資格的運營單位。因此，深圳智谷與中電國際信息服務訂立補充協議以延長租賃協議之期限，其與本集團相關項目的發展進程及運營需要相符。

於釐定上述租賃協議(經補充協議所補充)租金時，本集團參照可資比較物業租賃的市價及中電國際信息服務提供的同區域類似物業的租金估值。本集團經考慮多種相關因素(如物業的位置、規模、交通及設施)確定物業是否適合本集團及其業務。董

事認為上述方法及程序能夠確保租賃協議(經補充協議所補充)項下擬進行之交易將按一般或更優商業條款進行，且不損害本公司少數股東的利益。

IV. 獨立財務顧問之意見

由於租賃協議(經補充協議所補充)之期限多於三年，本公司已委任嘉林資本有限公司為獨立財務顧問，解釋為何租賃協議(經補充協議所補充)需要有更長的期限，並確認協議的期限合乎業內該類協議的一般處理方法。

於評估租賃協議(經補充協議補充)有效期超過三年之原因時，嘉林資本有限公司已考慮以下因素：

- (i) 根據《華強上步片區產業空間供給側改革專項政策》，深圳福田區政府將向位於適用地區物業的任何合資格運營單位提供補貼，惟(其中包括)該等物業獲租賃不少於五年。深圳智谷作為物業的運營單位(包含在適用地區內)，倘物業的租賃期限不少於五年，將成為合資格的運營單位。
- (ii) 深圳智谷之物業裝修過程中將產生大量資本開支。為本集團的利益起見，取得較長期的租約，可免卻經常搬遷的高昂費用；
- (iii) 以租賃物業的方式，本集團可透過翻新舊有物業加快增值業務之發展，從而建立優質項目營運的基準，預期將對本集團未來跨區域項目發展帶來正面影響。本集團的翻新物業長期位處穩定的地點，對本集團有利；及
- (iv) 本集團預期將已裝修的物業重新租予本集團的客戶。有關租賃已裝修物業之個別協議期限將不會超過租賃協議(經補充協議補充)的期限。個別協議的較長期限可使本集團擁有更穩定的收入來源及更具靈活性。

在考慮類似性質的租賃物業協議之期限是否符合正常商業慣例時，嘉林資本有限公司已識別出聯交所上市公司所訂立期限超過三年、涉及物業租賃、且其用途為商業及辦公室用途的交易。此外，嘉林資本有限公司亦已審閱本公司與獨立第三方訂立的與租賃協議(經補充協議補充)性質類似的物業租賃協議(「**可資比較協議**」)。可資比較協議年期為三年以上。

經考慮上文所述，嘉林資本有限公司確認租賃協議(經補充協議補充)的期限將超過三年，屬必須且合乎業內物業租賃的一般處理方法。

V. 上市規則涵義

中電國際信息服務為中國電子信息產業集團有限公司的間接全資附屬公司，而中國電子信息產業集團有限公司於本公司約33.67%已發行股本中擁有間接權益。因此，中國電子信息產業集團有限公司為本公司之控股股東，而中電國際信息服務為中國電子信息產業集團有限公司之聯繫人，因而根據上市規則為本公司之關連人士。因此，租賃協議(經補充協議所補充)項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

誠如本公司日期為二零一八年十一月八日之公告所披露，就二零一八年十一月十一日至二零二一年七月二十五日期間的租賃協議項下租賃(即持續關連交易)(於訂立補充協議前)，相關租賃協議的年度上限分別於截至二零一八年十一月十一日至二零一九年十一月十日止期間為人民幣15,600,000元、截至二零一九年十一月十一日至二零二零年十一月十日止期間為人民幣17,500,000元以及截至二零二零年十一月十一日至二零二一年七月二十五日止期間為人民幣12,700,000元。該等年度上限將繼續適用於上述期間，上述期間的交易將須繼續遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及年度審閱規定。

應用於本集團的國際財務報告準則包括已於二零一九年一月一日生效的國際財務報告準則第16號「租賃」，據此，本集團(作為承租人)將租賃於本集團合併財務狀況表中確認為使用權資產及租賃負債。因此，在應用國際財務報告準則第16號的情況下，租賃協議項下租賃(經補充協議所補充)的延長期限為二零二一年七月二十六日至二零二三年十一月十日，有關交易構成本公司的關連交易(而非持續關連交易)。

由於按照使用權資產估計價值的基準，上市規則第14.07條項下有關租賃協議(經補充協議所補充)的一項或多項適用百分比率超過0.1%但不超過5%，故租賃協議(經補充協議所補充)項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議(經補充協議所補充)項下擬進行之交易乃於本集團一般及日常業務過程中按一般或更優商業條款進行。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議(經補充協議所補充)項下擬進行之交易屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

於二零一九年五月二十一日就批准(其中包括)補充協議及其項下擬進行之交易而舉行的董事會會議上，王秋菊女士及向群雄先生因其在中國電子信息產業集團有限公司及／或其附屬公司任職而就批准以上事宜的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於上述事宜中擁有任何重大權益。

VI. 有關本集團之資料

本集團致力於成為中國領先的產業資源共享平台，以全生命週期園區智能管理系統為基礎，提供適合的科技產業園區投資、開發、招商、運營整體解決方案，為各類創新企業提供理想的辦公、科研、生產場所和服務。

深圳智谷為本公司間接持有60%股權的附屬公司，主要從事數碼通訊業務、數碼通訊產品、聲頻設備、計算機、電子設備及部件銷售以及提供技術保養、孵化、業務管理及投資諮詢服務。

VII. 有關中電國際信息服務之資料

中電國際信息服務為一間於中國註冊成立之公司，為中國電子信息產業集團有限公司之間接全資附屬公司，而中國電子信息產業集團有限公司為本公司之控股股東。其主要從事軟件、電子設備、通訊產品及消費性電子產品銷售。其亦提供物業開發及諮詢、酒店管理、進出口及信息技術服務。

VIII. 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	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「中電國際信息服務」	指	中國中電國際信息服務有限公司，一間於中國成立之有限公司，為中國電子信息產業集團有限公司(本公司之控股股東)之間接全資附屬公司
「本公司」	指	中電光谷聯合控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，一間根據香港法例第57章證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，於租賃協議(經補充協議補充)的期限內為本公司的獨立財務顧問
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則
「租賃協議」	指	中電國際信息服務與深圳智谷訂立之日期為二零一八年十一月八日之租賃協議(經中電國際信息服務與深圳智谷同日訂立之補充協議補充)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「物業」	指	具有「II.租賃協議(經補充協議補充)」一節賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「深圳智谷」	指	深圳中電智谷運營有限公司，在中國成立的有限公司，為本公司附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	中電國際信息服務與深圳智谷訂立之日期為二零一九年五月二十七日之兩項租賃協議補充協議
「%」	指	百分比

承董事會命
中電光谷聯合控股有限公司
 董事長
黃立平

香港，二零一九年五月二十七日

於本公告日期，本公司董事包括執行董事黃立平先生及胡斌先生；非執行董事王秋菊女士、向群雄先生、張傑先生及孫穎女士；以及獨立非執行董事齊民先生、梁民傑先生及張樹勤女士。