
此乃要件 請即處理

閣下 對本通函任何方面**如有任何疑問**，應諮詢 閣下股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中電光谷聯合控股有限公司的股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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



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)

(1)有關 二零二二年融資協議之 持續關連交易 及 (2)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本通函第18至19頁。嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第20至30頁。

中電光谷聯合控股有限公司謹訂於二零二二年十一月十五日(星期二)上午9時30分假座中國深圳市福田區振華路111號中電迪富大廈31樓3113會議室舉行股東特別大會(及其任何續會)，大會通告載於本通函第36至37頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。此代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司的網頁(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司的網頁(<http://www.ceovu.com>)。

無論 閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上所印列的指示將其表格填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間最少48小時前送達(即不遲於香港時間二零二零二二年十一月十三日(星期日)上午9時30分送達)。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可依願親身出席大會並於會上投票。

日期：二零二二年十月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	18
嘉林資本函件	20
附錄 — 一般資料	31

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二一年融資協議」	指	武漢光谷聯合與中電財務訂立日期為二零二一年十月二十九日之綜合信貸融資協議，有關詳情於本公司日期為二零二一年十月二十九日的公告內披露
「二零二二年融資協議」	指	武漢光谷聯合與中電財務訂立日期為二零二二年九月十九日之綜合信貸融資協議，內容有關中電財務向武漢光谷聯合提供循環融資，有關詳情載於本通函「董事會函件」內「2.二零二二年融資協議」一節
「可動用期間」	指	二零二二年十月二十日至二零二三年十月十九日，即武漢光谷聯合可動用循環融資之期間
「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，一間根據中國法律成立之國有公司及本公司之主要股東
「中電財務」	指	中國電子財務有限責任公司，一間根據中國法律成立之公司，為中國電子之非全資附屬公司
「中國電子集團」	指	中國電子及其附屬公司
「該等押記」	指	黃石光谷聯合押記、光谷金融港發展押記及西安產業園押記之統稱
「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
「股東特別大會」	指	本公司召開的股東特別大會，供獨立股東考慮並酌情批准該等交易及新上限

釋 義

「現有貸款」	指	具有本通函「董事會函件」內「5.新上限及釐定基準」一節賦予該詞之涵義
「嘉林資本」或「獨立財務顧問」	指	嘉林資本有限公司，可進行證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之一間持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東就有關該等交易及新上限之獨立財務顧問
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	由本公司提供以中電財務為受益人的擔保，據此，本公司同意擔保武漢光谷聯合於二零二二年融資協議下的義務，擔保最高本金額為人民幣880,000,000元，有關詳情載於本通函「董事會函件」內「3.抵押文件－(a)擔保」一節
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「黃石光谷聯合」	指	黃石光谷聯合發展有限公司，一間於二零零五年一月二十四日在中國註冊成立之有限責任公司，及武漢光谷聯合之全資附屬公司，及本公司之間接附屬公司
「黃石光谷聯合押記」	指	根據黃石光谷聯合與中電財務訂立日期為二零二二年九月十九日的押記協議，由黃石光谷聯合以中電財務為受益人授出之押記，有關詳情載於本通函「董事會函件」內「3.抵押文件－(b)黃石光谷聯合押記」一節
「獨立董事委員會」	指	包括全體獨立非執行董事（即齊民先生、邱洪生先生及齊良先生）的獨立董事委員會，成立目的是向獨立股東提供有關該等交易及新上限的意見
「獨立股東」	指	無須在本公司為考慮並酌情批准該等交易及新上限而舉行的相關股東大會上放棄投票的股東

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二二年十月十三日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新上限」	指	根據本通函「董事會函件」內「5.新上限及釐定基準」一節所載的二零二二年融資協議，武漢光谷聯合欠中電財務的每日未償還貸款最高金額的建議新上限
「光谷金融港發展」	指	武漢光谷金融港發展有限公司，一間於二零零八年七月二十四日在中國註冊成立之有限責任公司，及武漢光谷聯合之全資附屬公司，及本公司之間接附屬公司
「光谷金融港發展押記」	指	根據光谷金融港發展與中電財務訂立日期為二零二二年九月十九日的押記協議，由光谷金融港發展以中電財務為受益人授出之押記，有關詳情載於本通函「董事會函件」內「3.抵押文件－(c)光谷金融港發展押記」一節
「中國」	指	中華人民共和國
「循環融資」	指	中電財務根據二零二二年融資協議向武漢光谷聯合提供最高為人民幣880,000,000元之循環貸款融資
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「單筆貸款」	指	具有本通函「董事會函件」內「2.二零二二年融資協議－其他條款」一節賦予該詞之涵義

釋 義

「特定協議」	指	具有本通函「董事會函件」內「2.二零二二年融資協議—其他條款」一節賦予該詞之涵義
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	訂立二零二二年融資協議、擔保、該等押記及其項下擬進行之交易
「武漢光谷聯合」	指	武漢光谷聯合集團有限公司，一間於二零零零年七月二十四日在中國註冊成立之有限責任公司，及本公司之間接全資附屬公司
「武漢光谷聯合集團」	指	武漢光谷聯合及其附屬公司
「西安產業園」	指	中國電子西安產業園發展有限公司，一間於二零一零年十一月十二日在中國註冊成立之有限責任公司，及本公司之間接非全資附屬公司
「西安產業園押記」	指	根據西安產業園與中電財務訂立日期為二零二二年九月十九日的押記協議，由西安產業園以中電財務為受益人授出之押記，有關詳情載於本通函「董事會函件」內「3.抵押文件—(d)西安產業園押記」一節
「%」	指	百分比

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

就本通函目的，除另有所指，匯兌率乃採用人民幣1.00元兌1.1311港元(如適用)，僅供說明用途，並不構成任何表述代表任何款額已按、應已按或可按前述匯率或任何其他匯率進行換算。

董事會函件

CEC
中国电子

OVU 中电光谷
产业资源共享平台

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)

非執行董事：

劉桂林(董事長)

向群雄

張傑

孫穎

胡斌

獨立非執行董事：

齊民

邱洪生

齊良

執行董事：

黃立平(總裁)

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park

P. O. Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

中國總部及主要營業地點：

中國

湖北省武漢市

洪山區

野芷湖西路16號

創意天地

高層1號樓

香港主要營業地點：

香港中環

皇后大道中2號

長江中心19樓

敬啟者：

**(1)有關
二零二二年融資協議之
持續關連交易
及
(2)股東特別大會通告**

茲提述本公司日期為二零二二年九月十九日之公告，內容有關訂立二零二二年融資協議。

董事會函件

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十月二十九日有關二零二一年融資協議的公告。根據二零二一年融資協議，中電財務於二零二一年十月二十九日至二零二二年九月十日期間向武漢光谷聯合(本公司之間接全資附屬公司)提供最高為人民幣110,000,000元之循環融資。

鑑於二零二一年融資協議項下的循環融資於二零二二年九月十日屆滿，並考慮到武漢光谷聯合對融資的恆常需求，於二零二二年九月十九日，武漢光谷聯合與中電財務訂立二零二二年融資協議，據此，中電財務有條件同意由二零二二年十月二十日至二零二三年十月十九日的一年期間向武漢光谷聯合提供最高為人民幣880,000,000元(相當於約995,368,000港元)之循環融資。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)二零二二年融資協議、擔保、該等押記及其項下擬進行之交易及新上限的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關該等交易及新上限的函件；(iii)嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東有關該等交易及新上限之意見書；及(iv)股東特別大會通告。

2. 二零二二年融資協議

二零二二年融資協議之主要條款概要載列如下：

日期： 二零二二年九月十九日

訂約方： (1) 中電財務(作為貸款人)；及
(2) 武漢光谷聯合(作為借款人)

循環融資： 待下文所載之先決條件達成後，中電財務將向武漢光谷聯合提供最多人民幣880,000,000元(相當於約995,368,000港元)之循環融資。循環融資於可動用期間可供提取一次或以上。為免生疑問，循環融資之已償還本金額(如有)於可動用期間可供提取。

董事會函件

- 可動用期間：** 待下文所載之先決條件達成後，循環融資自二零二二年十月二十日至二零二三年十月十九日的一(1)年可動用期間可供提取。儘管每筆單筆貸款的提取應在可動用期限內進行，每筆單筆貸款的到期日應為相關特定協議項下提取該筆單筆貸款的週年日。
- 先決條件：** 二零二二年融資協議將於下列條件達成後生效：
- (i) 本公司根據上市規則於股東特別大會獲得獨立股東批准；及
 - (ii) 擔保項下(除有關二零二二年融資協議生效的條件以外的)所有先決條件獲達成。
- 利率：** 每筆提款的利率應須在相應的特定協議(定義見下文)中規定。該利率是在訂立特定協議時參考(i)全國銀行間同業拆借中心於關鍵時間所頒佈一年期貸款市場報價利率(LPR)，截至二零二二年融資協議日期，該比率為3.65%；及(ii)中國主要商業銀行就相同年期及類別之貸款融資所提供之現行利率而釐定。
- 目的：** 中電財務就短期流動資金貸款向武漢光谷聯合提供信貸服務。
- 抵押品：** 循環融資由本公司擔保並由該等押記作抵押，有關詳情載於本通函「董事會函件」中「3.抵押文件」一節。

董事會函件

其他條款： 武漢光谷聯合應就循環貸款之每次提取(各「單筆貸款」)(不得超過循環貸款之最高金額)向中電財務提出書面申請，並應根據二零二二年融資協議與中電財務訂立單獨協議(「特定協議」)，當中載列特定條款(包括每筆提取的還款日期及到期日)。

3. 抵押文件

根據二零二二年融資協議，為確保武漢光谷聯合就武漢光谷聯合結欠中電財務未償還總額履行二零二二年融資協議(及特定協議)項下之還款責任，相關訂約方已訂立以下擔保文件：

(a) 擔保

於二零二二年九月十九日，本公司(作為擔保人)與中電財務(作為受益人)訂立擔保，主要條款如下：

擔保： 待下文所載之先決條件達成後，本公司應無條件以連帶責任保證方式擔保武漢光谷聯合在二零二二年融資協議項下的還款義務。擔保範圍包括(其中包括)(i)貸款本金及利息；(ii)因違約而產生的逾期利息、罰款及損害賠償；及(iii)中電財務實現違約債務的其他開支。

擔保期： 就每份特定協議而言，擔保期自特定協議項下的還款義務屆滿日期起至二零二二年融資協議項下最後一筆提取的還款義務屆滿日期後兩年止。

先決條件： 擔保將於本公司根據上市規則於股東特別大會上獲得獨立股東批准後生效。

董事會函件

(b) 黃石光谷聯合押記

於二零二二年九月十九日，黃石光谷聯合(作為押記人)及中電財務(作為承押人)訂立黃石光谷聯合押記，據此，黃石光谷聯合應於本公司根據上市規則於股東特別大會上獲得獨立股東批准後，以中電財務為受益人，授出位於中國湖北黃石黃金山開發區金山大道185號之53個研發辦公樓單位(總建築面積合共約20,324.77平方米)之押記，作為武漢光谷聯合根據二零二二年融資協議妥善履行其義務之抵押品。根據中國獨立物業估值師出具的估值報告，該等已抵押資產評估價值為人民幣101,705,200元(相當於約115,038,751.72港元)。

黃石光谷聯合押記的範圍為武漢光谷聯合根據二零二二年融資協議所欠的所有負債，包括貸款本金及利息、逾期利息、罰款、損害賠償及中電財務為執行及實現違約債務而產生的所有開支。黃石光谷聯合押記的期限自黃石光谷聯合押記生效日期起至二零二二年融資協議項下最後一筆單筆貸款的到期日的訴訟時效期間屆滿之日止。

(c) 光谷金融港發展押記

於二零二二年九月十九日，光谷金融港發展(作為押記人)及中電財務(作為承押人)訂立光谷金融港發展押記，據此，光谷金融港發展應於本公司根據上市規則於股東特別大會上獲得獨立股東批准後，以中電財務為受益人，授出中國湖北武漢東湖新技術開發區光谷大道77號光谷金融港A5號展覽中心一樓及二樓(總建築面積約2,414.06平方米)之押記，作為武漢光谷聯合根據二零二二年融資協議妥善履行其義務之抵押品。根據中國獨立物業估值師出具的估值報告，該等已抵押資產評估價值為人民幣45,258,800元(相當於約51,192,228.68港元)。

光谷金融港發展押記的範圍為武漢光谷聯合根據二零二二年融資協議所欠的所有負債，包括貸款本金及利息、逾期利息、罰款、損害賠償及中電財務為執行及實現違約債務而產生的所有開支。光谷金融港發展押記的期限自光谷金融港發展押記生效日期起至二零二二年融資協議項下最後一筆單筆貸款的到期日的訴訟時效期間屆滿之日止。

董事會函件

(d) 西安產業園押記

於二零二二年九月十九日，西安產業園(作為押記人)及中電財務(作為承押人)訂立西安產業園押記，據此，西安產業園應於本公司根據上市規則於股東特別大會上獲得獨立股東批准後，以中電財務為受益人，授出位於中國西安西安市經濟開發區草灘十路1288號18個商業單位(總建築面積合共約24,113.34平方米)之押記，作為武漢光谷聯合根據二零二二年融資協議妥善履行其義務之抵押品。根據中國獨立物業估值師出具的估值報告，該等已抵押資產評估價值為人民幣130,212,300元(相當於約147,283,132.53港元)。

西安產業園押記的範圍為武漢光谷聯合根據二零二二年融資協議所欠的所有負債，包括貸款本金及利息、逾期利息、罰款、損害賠償及中電財務為執行及實現違約債務而產生的所有開支。西安產業園押記的期限自西安產業園押記生效日期起至二零二二年融資協議項下最後一筆單筆貸款的到期日的訴訟時效期間屆滿之日止。

4. 歷史金額及過往上限

下文載列有關(i)武漢光谷聯合根據二零二一年融資協議欠中電財務的歷史最高每日未償還貸款金額及(ii)二零二一年融資協議項下的過往上限的詳情：

	由二零二一年 十月二十九日至 二零二一年 十二月三十一日	由二零二二年 一月一日至 二零二二年 九月十日
二零二一年融資協議的過往上限	人民幣110,000,000元	人民幣110,000,000元
武漢光谷聯合根據二零二一年融資協議欠中電財務的最高每日未償還貸款金額	人民幣110,000,000元	人民幣110,000,000元

董事會函件

5. 新上限及釐定基準

根據二零二二年融資協議，武漢光谷聯合欠中電財務的每日最高未償還貸款金額(即循環融資的新上限)如下：

由二零二二年 十月二十日至 二零二二年 十二月三十一日	由二零二三年 一月一日至 二零二三年 十月十九日
--------------------------------------	-----------------------------------

武漢光谷聯合欠中電財務的最高每日 未償還貸款金額	人民幣880,000,000元	人民幣880,000,000元
-----------------------------	-----------------	-----------------

於釐定新上限時，董事已計及以下各項：

- (a) 武漢光谷聯合集團於二零二二年八月三十一日之銀行結餘及現金；
- (b) 武漢光谷聯合對融資的持續需求；
- (c) 本集團一直從中電財務獲得有抵押及無抵押貸款，以資助其經營需要。於二零二一年，武漢光谷聯合從中電財務獲得的貸款總額約為人民幣900.0百萬元，其中(i)二零二一年融資協議下的有抵押貸款約人民幣110.0百萬元(亦即是武漢光谷聯合欠中電財務的歷史每日最高未償還貸款金額，顯示過往上限人民幣110.0百萬元已悉數動用)；及(ii)無抵押貸款約人民幣790.0百萬元(為免生疑問，該等無抵押貸款乃根據上市規則第14A.90條完全豁免申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定，因為該等無抵押貸款為關連人士按正常或較佳商業條款為本集團利益提供的財務資助，並未需以本集團的資產作任何擔保)。於二零二二年八月三十一日，武漢光谷聯合欠中電財務的未償還貸款總額約為人民幣776.0百萬元(「現有貸款」)。有抵押現有貸款及無抵押現有貸款的適用利率均為約4.6%。武漢光谷聯合將償還於二零二二年融資協議生效日期前到期的現有貸款，而於二零二二年融資協議生效日期前未到期的現有貸款應按照二零二一年融資協議下各自特定協議的條款償還。然而，為審慎起見，在考慮循環融資下的提款限額時，考慮到二零二二年融資協議下可提取的未償金額時，有關現有貸款將納入考慮並被視為二零二二年融資協議授出下的貸款；及

董事會函件

- (d) 承上文第(c)段，作為中電財務管理信用風險的最新措施的一部分，根據市場慣例，中電財務表示，未來向本集團發放的大額貸款將需要在一定程度上以本集團若干資產作擔保。

鑑於上文所述，本集團預計未來中電財務的有抵押貸款金額將大幅增加，因此根據二零二二年融資協議設定了人民幣880.0百萬元的新上限。

6. 內部控制措施

本集團已就武漢光谷聯合使用循環融資採取以下內部控制措施：

- (1) 武漢光谷聯合須於就循環融資訂立任何特定協議前取得本公司的內部批准。於訂立任何特定協議前，武漢光谷聯合將向至少三家主要商業銀行查詢彼等就同期同類信貸融資之報價(包括利率)；
- (2) 將定期檢視，以審閱及評估相關持續關連交易是否按特定協議及二零二二年融資協議之條款進行，以及中電財務就特定協議項下擬進行之交易收取之利息是否公平合理；
- (3) 本公司財務部每月召開一次由審計、法務、財務等相關部門參與之會議，及時了解中電財務向武漢光谷聯合授出單筆貸款之情況，合理制定本公司下個月之融資安排建議，並上報本公司管理層；
- (4) 本公司財務部將就二零二二年融資協議項下擬進行之相關交易編製半年度報告及年度報告。該等報告將定期提交董事會並供本公司獨立核數師審閱；
- (5) 財務部員工將密切監察武漢光谷聯合從中電財務獲得的每筆單筆貸款，並確保就每筆單筆貸款支付的利息不超過相應特定協議規定的利率；
- (6) 為確保適當及完整之職責分工，本集團及中電財務(及其附屬公司)之共同員工、高級管理人員或董事均不會參與內部控制程序。本公司將對上述內部控制措施進行年度檢討，並向董事會報告檢討結果；

董事會函件

- (7) 本公司獨立非執行董事及獨立核數師將對相關交易之條款進行年度審閱；及
- (8) 董事會將持續監督本公司與二零二二年融資協議有關的內部控制措施。

鑑於上文所述，董事認為內部監控機制可有效確保二零二二年融資協議項下擬進行之交易已經並將會按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東之整體利益。

董事會認為武漢光谷聯合就二零二二年融資協議項下擬進行之交易所採用之內部控制程序屬適當，並將向股東充分保證本公司將適當監控二零二二年融資協議項下之交易。

7. 訂立該等交易之理由及裨益

武漢光谷聯合主要從事(i)園區物業之開發、銷售及租賃服務；及(ii)於中國之園區運營服務(包括設計與建造服務、物業管理服務及數字園區服務等)。武漢光谷聯合為獲得商業匯票之承兌付匯、保函開立、商業匯票貼現等國際貿易融資服務，在日常業務經營中需要高效、可靠之信貸融資。此外，園區物業的開發屬資本密集型，需要武漢光谷聯合集團進行大規模及長期的投資。

本集團一直從中電財務獲得有抵押及無抵押貸款，以資助其經營需要。於二零二一年，武漢光谷聯合從中電財務獲得的貸款總額約為人民幣900.0百萬元，於二零二二年八月三十一日，武漢光谷聯合集團欠中電財務之未償還貸款總額約人民幣776.0百萬元。考慮到過往與中電財務的良好關係以及中電財務根據二零二一年融資協議提供的高效可靠的信貸融資，且中電財務熟悉本集團的融資需求、政策及運營，因此可以向本集團提供定制及優質的貸款服務，董事會認為，訂立二零二二年融資協議將使武漢光谷聯合能夠以不高於中國同期限及類型的主要商業銀行所提供的利率獲得大額信貸額度。考慮到武漢光谷聯合對融資的持續需求及其園區物業開發項目的資金需求，董事會認為，二零二二年融資協議項下的融資安排符合本集團優化融資渠道及解決自身資金需求的計劃。

此外，誠如上述「5.新上限及釐定基準」一節所披露，中電財務已收緊其信貸風險控制措施，並要求授予本集團的大額貸款必須在一定程度上以本集團的若干資產作抵押。中國的經濟環境一直在不斷變化。董事會認為，銀行及財務公司等信貸服務提供者在彼等認為適當的時候審查及更新其內部信貸政策以應對經濟環境的變化的情況並不罕見，且中電財務對大額貸款的抵押及擔保的要求亦符合市場規範。誠如本通函所披露，該等押記項下設立抵押資產評估價值合共為人民幣277,176,300元。該等資產乃參考其總值與二零二二年融資協議項下每日最高未

董事會函件

償還貸款的比率而釐定，董事會認為該比率符合一般市場標準。注意到有關已抵押資產僅佔二零二二年融資協議項下每日最高未償還貸款金額的約31%，董事會認為，二零二二年融資協議項下中電財務所提供的融資條款(包括抵押及擔保要求)符合一般市場標準，且不亞於中國主要商業銀行對同期限同類型貸款所提供的優惠。經考慮上述原因，董事會認為二零二一年至二零二二年從中電財務獲得的信貸融資增加以及二零二二年融資協議項下提供的抵押及擔保屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

鑑於上述情況，董事(包括經考慮嘉林資本意見後的獨立非執行董事)認為該等交易乃按公平基準磋商，並於本集團一般日常業務過程中按一般商業條款或更好之條款進行，且二零二二年融資協議、擔保及該等押記之條款及其項下擬進行之交易以及新上限均屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

8. 有關中電財務及其最終實益擁有人之資料

中電財務於一九八八年四月二十一日在中國註冊成立為有限公司，其主要業務為提供存款服務、貸款服務及結算服務等各類金融服務。中電財務為中國電子的非全資附屬公司，於最後實際可行日期，且就董事會所知，其：

- (1) 由中國電子持有約61.38%權益；
- (2) 由南京中電熊貓信息產業集團有限公司持有約25.13%權益，其由中國電子最終擁有約79.24%權益、南京市人民政府國有資產監督管理委員會最終擁有約17.68%權益及江蘇省人民政府最終擁有約3.08%權益；
- (3) 由武漢中原電子集團有限公司持有約5.71%權益，其由中國長城科技集團股份有限公司(一間深圳證券交易所上市的公司(股票代號：000066))間接全資擁有，其受控於中國電子；
- (4) 由中國電子進出口有限公司持有約4.96%權益，其由中國電子間接全資擁有；

董事會函件

- (5) 由中電智能卡有限責任公司持有約2.15%權益，其由中國電子最終擁有約60.47%權益、公安部第一研究所最終擁有約37.21%權益及重慶市國有資產監督管理委員會最終擁有約2.33%權益；及
- (6) 由中國中電國際信息服務有限公司持有約0.67%權益，其由中國電子間接全資擁有。

中國電子為本公司之主要股東，其為國有公司，最終實益擁有人為中國國務院。其致力於打造網絡安全和信息化產業國家隊，以網絡安全作為核心主業和核心能力，主要業務涵蓋網絡安全、新型顯示、集成電路、高科技電子產品、信息服務及其他具有國家戰略性、基礎性、先導性的電子信息產業領域。

9. 有關武漢光谷聯合、黃石光谷聯合、光谷金融港發展、西安產業園及本集團之資料

武漢光谷聯合主要從事(i)園區物業之開發、銷售及租賃服務；及(ii)於中國之園區運營服務(包括設計與建造服務、物業管理服務及數字園區服務等)，為本公司之間接全資附屬公司。

黃石光谷聯合主要於中國從事園區開發和基礎設施建設、房地產開發以及商品房銷售，為本公司之間接全資附屬公司。

光谷金融港發展主要於中國從事房地產開發、商品房銷售以及住房租賃，為本公司之間接全資附屬公司。

西安產業園主要在中國從事物業開發，為本公司之間接非全資附屬公司。其由本公司之間接全資附屬公司武漢光谷聯合持有約73.91%，餘下約26.09%由獨立第三方持有。

本集團為中國一間產業園綜合運營服務商。本集團以中國電子的產業資源為依託，以綜合性的全生命週期運營服務為基礎，構建了「央企帶動，大中小企業聯合創新」的產業載體，打造以產業集群化、服務智能化、投資網絡化為特徵的產業資源共享平台。

10. 上市規則涵義

於最後實際可行日期，中國電子間接持有本公司2,550,000,000股股份（相當於本公司已發行股本約33.67%）。因此，中國電子為本公司之主要股東。中電財務作為中國電子之附屬公司，根據上市規則第14A.07(4)條，其因此為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二二年融資協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於新上限根據上市規則計算之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，該等交易須遵守上市規則第14A章之報告、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

除劉桂林先生及向群雄先生（二人均為非執行董事）因其在中國電子集團各自之職務及／或與中國電子集團之關係而已就相關董事會決議案放棄投票外，據本公司作出一切合理查詢後所深知，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

11. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事（即齊民先生、邱洪生先生及齊良先生）組成的獨立董事委員會經已成立，以就該等交易及新上限是否在日常及一般業務過程中及按正常商業或更佳條款進行、是否公平合理以及是否符合本公司及本公司股東的整體利益，向獨立股東提供意見。

嘉林資本有限公司已獲委任就有關該等交易的事宜及新上限是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

12. 股東特別大會

股東特別大會上將提呈二零二二年融資協議、擔保、該等押記、其項下擬進行之交易及新上限以供考慮及酌情批准。

謹訂於二零二二年十一月十五日（星期二）上午9時30分假座中國深圳市福田區振華路111號中電迪富大廈31樓3113會議室舉行股東特別大會（及其任何續會），召開大會通告載於本通函第36至37頁，普通決議案將於會上提呈，以考慮及酌情批准二零二二年融資協議、擔保、該等押記、其項下擬進行之交易及新上限。

就董事深知、盡悉及確信，除中國中電國際信息服務有限公司（中國電子之間接全資附屬公司）於最後實際可行日期持有2,550,000,000股股份（佔本公司已發行股份總數的約33.67%）以

董事會函件

外，概無股東須於就有關二零二二年融資協議、擔保、該等押記、其項下擬進行之交易及新上限的決議案之股東特別大會上放棄投票。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格，此代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司的網頁(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司的網頁(<http://www.ceovu.com>)。無論閣下是否有意出席大會，務請按照代表委任表格所印列的指示把表格填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其續會並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為已撤回。

13. 推薦建議

務請閣下垂注(i)本通函第18至19頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就有關該等交易的事宜及新上限致獨立股東之推薦意見，及(ii)本通函第20至30頁所載之嘉林資本意見函件，當中載有嘉林資本就有關該等交易的事宜及新上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

考慮到所載之理由，董事(包括獨立非執行董事，經考慮嘉林資本的意見後)，認為該等交易及新上限屬公平合理，屬於本集團的日常一般業務中按一般或更佳商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成同意決議案。

14. 進一步資料

敬請閣下亦垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
中電光谷聯合控股有限公司
董事長
劉桂林
謹啟

香港，二零二二年十月二十一日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就該等交易及新上限致獨立股東之推薦意見，以供載入本通函。



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)

敬啟者：

有關 二零二二年融資協議之 持續關連交易

茲提述本公司向股東所發出日期為二零二二年十月二十一日之通函(「**通函**」)，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮有關該等交易的事宜及新上限，並就其公平性及合理性及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，以及建議閣下是否應批准二零二二年融資協議、擔保、該等押記、其項下擬進行之交易及新上限。嘉林資本已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬請垂注「董事會函件」、「嘉林資本函件」所載嘉林資本就該等交易及新上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見，及載於通函其他部分之其他資料。

考慮二零二二年融資協議、擔保、該等押記之條款及嘉林資本的意見後，吾等認同嘉林資本之意見，認為二零二二年融資協議、擔保、該等押記之條款屬公平合理，其項下擬進行之交易屬於本公司的日常及一般業務過程中按一般或更佳商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准二零

獨立董事委員會函件

二二年融資協議、擔保、該等押記、其項下擬進行之交易及新上限。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

齊民
獨立非執行董事

邱洪生
獨立非執行董事

齊良
獨立非執行董事

二零二二年十月二十一日

嘉林資本函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問嘉林資本就該等交易及新上限發出之函件全文，以供載入本通函。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

有關 二零二二年融資協議之 持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該等交易及新上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二二年十月二十一日致股東之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

鑑於二零二一年融資協議項下的循環融資於二零二二年九月十日屆滿，並考慮到武漢光谷聯合對融資的持續需求，於二零二二年九月十九日，武漢光谷聯合與中電財務訂立二零二二年融資協議，據此，中電財務有條件同意由二零二二年十月二十日至二零二三年十月十九日的一年期間向武漢光谷聯合提供最高為人民幣880,000,000元的循環融資。

茲提述董事會函件，該等交易構成 貴公司之持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

貴公司已成立獨立董事委員會（包括齊民先生、邱洪生先生及齊良先生，均為獨立非執行董事），以就下列事項向獨立股東提供意見：(i)該等交易（包括新上限）之條款是否為一般商業條款及是否屬公平合理；(ii)該等交易是否符合 貴公司及股東之整體利益並於 貴集團一般及日常業務過程中進行；及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會上就批准該等交易及新上限的

嘉林資本函件

決議案投票。吾等(嘉林資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立性

吾等並不知悉於緊接最後實際可行日期前兩年內，(i)嘉林資本與 貴公司之間有任何關係或利益；或(ii)嘉林資本向 貴公司提供任何服務，或任何其他人士之間存在可被合理視作對嘉林資本擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問之獨立性構成障礙之任何關係或利益。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等依賴通函內所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供之資料及聲明。吾等假設董事提供之所有資料及聲明(董事須就此個別及共同承擔全部責任)於作出時均屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬真實準確。吾等亦假設董事於通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供之意見之合理性。吾等之意見乃基於董事聲明及確認概無與該等交易有關之任何人士訂立任何尚未披露之私人協議／安排或推定諒解而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條，採取足夠及必需之步驟，以為吾等之意見提供合理基礎並達致知情見解。

通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供 貴公司之資料。董事願就通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且無誤導或欺詐成分，以及通函並無遺漏其他事宜，致使當中任何陳述或通函有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，並不對通函任何部分之內容負責，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無進行任何獨立深入調查 貴公司、中電財務或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務狀況，亦無考慮該等交易對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見乃完全以於最後實際可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料為基礎。股東應注意，後續發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及／或改變吾等的意見，而

嘉林資本函件

吾等並無責任更新本意見以考慮於最後實際可行日期後所發生的事件或更新、修改或重申吾等的意見。此外，本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

最後，倘本函件所載資料摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，嘉林資本之責任為確保有關資料乃準確地摘錄自有關來源。

所考慮之主要因素及理由

於達致關於該等交易(包括新上限)之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

貴集團之業務回顧

茲提述董事會函件， 貴集團為中國一家產業園綜合運營服務商。 貴集團以中國電子的產業資源為依托，以綜合性的全生命週期運營服務為基礎，構建了「央企帶動，大中小企業聯合創新」的產業載體，打造以產業集群化、服務智能化、投資網絡化為特徵的產業資源共享平台。

有關中電財務的資料

茲提述董事會函件，中電財務於一九八八年四月二十一日在中國註冊成立為有限公司，其主要業務為提供存款服務、貸款服務及結算服務等各類金融服務。中電財務為中國電子的非全資附屬公司。

該等交易之理由及裨益

茲提述董事會函件， 貴集團一直從中電財務獲得有抵押及無抵押貸款，以資助其經營需要。

於二零二一年十月二十九日，武漢光谷聯合與中電財務訂立二零二一年融資協議，據此，中電財務同意於二零二一年十月二十九日至二零二二年九月十日期間向武漢光谷聯合提供最高為人民幣110百萬元之循環融資。於二零二一年，武漢光谷聯合從中電財務獲得的貸款總額約為人民幣900.0百萬元，於二零二二年八月三十一日，武漢光谷聯合欠中電財務的未償還貸款總額約為人民幣776.0百萬元。

亦如 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月中期報告(「二零二二年中期報告」)所載，鑒於當前宏觀實體經濟受疫情防控影響較大，為防範 貴公司經營風險，二零二二年下半年， 貴集團將採取多種措施，加大應收賬款催收；同時，加強資金集中管理，通過資金統籌管理降低財務費用，提高資金使用效率。

嘉林資本函件

考慮到過往與中電財務的良好關係以及中電財務根據二零二一年融資協議提供的高效可靠的信貸融資，且中電財務熟悉 貴集團的融資需求、政策及運營，因此可以向 貴集團提供定制及優質的貸款服務，董事會認為，訂立二零二二年融資協議將使武漢光谷聯合能夠以不高於中國同期限及類型的主要商業銀行所提供的利率獲得大額信貸額度。考慮到武漢光谷聯合對融資的持續需求及其園區物業開發項目的資金需求，董事會認為，二零二二年融資協議項下的融資安排符合 貴集團進一步擴展融資渠道及解決自身資金需求的計劃。

茲提述二零二二年中期報告，下半年， 貴集團會進一步堅定戰略自信，錨定年度經營目標，發揮敢闖敢幹精神，堅持理性投資原則，充分調動一切積極因素，全力抓好開發項目的關鍵客戶成交，全力推進綜合運營業務開工建設。

再者，於二零二二年六月三十日， 貴集團的總銀行借款約為人民幣6,569.1百萬元。受惠於融資結構調整等因素，於截至二零二二年六月三十日止六個月，平均借貸成本由二零二一年年末的5.2%調減至5.0%。吾等從董事獲悉，二零二一年融資協議項下貸款的借貸成本低於上述於截至二零二二年六月三十日止六個月及截至二零二一年十二月三十一日止年度的平均借貸成本。

吾等了解訂立二零二二年融資協議將產生額外的擔保義務（即西安產業園押記）。儘管有上述情況，但考慮到上述因素，以及(i)二零二一年融資協議已於二零二二年九月十日屆滿，有關該等押記的條款乃由中電財務在其與 貴公司就二零二二年融資協議進行磋商期間提出；(ii)該等押記的安排屬合理（請參閱吾等於下文「B.該等押記」一節所載的分析），特別是百分比率（定義見下文）低於二零二二年六月三十日已抵押資產價值佔具有擔保資產的銀行及其他借款的百分比；及(iii)該等交易的條款（包括新上限）按一般商業條款訂立且屬公平合理（請參閱吾等於下文「該等交易之主要條款」一節所載的分析），吾等認為該等交易乃於 貴集團一般日常業務過程中進行，且符合 貴公司及股東之整體利益。

嘉林資本函件

該等交易之主要條款

以下載列該等交易之主要條款。該等交易之詳情載於董事會函件「二零二二年融資協議」一節：

日期

二零二二年九月十九日

訂約方

- (1) 中電財務(作為貸款人)；及
- (2) 武漢光谷聯合(作為借款人)

循環融資

待先決條件達成後，中電財務將向武漢光谷聯合提供最多人民幣880,000,000元之循環融資。循環融資於可動用期間可供提取一次或以上。為免生疑問，循環融資之已償還本金額(如有)於可動用期間可供提取。

可動用期間

待下文所載之先決條件達成後，循環融資自二零二二年十月二十日至二零二三年十月十九日的一(1)年可動用期間可供提取。

利率

每筆提款的利率應須在相應的特定協議(定義見下文)中規定。該利率是在訂立特定協議時參考(i)全國銀行間同業拆借中心於關鍵時間所頒佈一年期貸款場報價利率(LPR)；及(ii)中國主要商業銀行就相同年期及類別之貸款融資所提供之現行利率而釐定。

根據中國人民銀行(「**人民銀行**」)的網站，LPR是商業銀行對其最優質客戶提供的最優惠貸款利率。其他貸款利率可在LPR基礎上加減若干基點而釐定。LPR集中報價及公佈機制是指由獲得授權的公佈方計算各成員銀行的報價並形成加權平均LPR並向公眾發佈。目前向公眾公佈的LPR有一年期LPR以及五年期以上LPR。人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心自二零一九年八月二十日起於每月第二十日前後公佈最新的LPR。

嘉林資本函件

根據吾等的要求，吾等已獲取武漢光谷聯合與獨立商業銀行之間訂立的貸款融資協議（「個別貸款協議」）的三份副本。吾等注意到，個別貸款協議項下擬定的利率乃經參考（其中包括）一年期貸款優惠利率而釐定。

此外，吾等亦注意到，武漢光谷聯合在就循環融資訂立任何特定協議前須獲得 貴公司的內部批准。在訂立任何特定協議前，武漢光谷聯合會就相同年期及類別之信貸融資的要約（包括利率）向至少三間主要商業銀行查詢。吾等認為上述程序之有效實施將確保根據二零二二年融資協議的公平定價。

考慮到(i)LPR是商業銀行對其最優質客戶提供的最優惠貸款利率（其他貸款利率可在LPR基礎上加減若干基點而釐定）；(ii)貸款融資協議項下擬定的利率乃經參考（其中包括）一年期貸款優惠利率而釐定；及(iii)在訂立任何特定協議前，武漢光谷聯合會就相同年期及類別之信貸融資的要約（包括利率）向至少三間主要商業銀行查詢，吾等認為循環融資利率的釐定基礎屬公平合理。

目的

中電財務就短期流動資金貸款向武漢光谷聯合提供信貸服務。

抵押品

循環融資由 貴公司擔保並由該等押記作抵押。

A. 擔保

擔保之主要條款如下：

擔保：待先決條件達成後， 貴公司應無條件以連帶責任保證方式擔保武漢光谷聯合在二零二二年融資協議項下的還款義務。擔保範圍包括（其中包括）(i)貸款本金及利息；(ii)因違約而產生的逾期利息、罰款及損害賠償；及(iii)中電財務實現違約債務的其他開支。

擔保期：就每份特定協議而言，擔保期自特定協議項下的還款義務屆滿日期起至二零二二年融資協議項下最後一筆提取的還款義務屆滿日期後兩年止。

嘉林資本函件

吾等注意到，擔保協議於兩份個別貸款協議有關。擔保協議項下的擔保期為兩份個別貸款協議項下的還款義務屆滿日期後兩年或三年止。

此外，吾等亦從聯交所、上交所及深交所進行檢索，注意到(i)上市公司為其附屬公司提供借款擔保的情況並非罕見；及(ii)有自履行還款義務起採納兩年期的情況。

基於上文所述，吾等認為擔保期屬公平合理。

B. 該等押記

該等押記之主要條款如下：

	黃石光谷聯合押記	光谷金融港發展押記	西安產業園押記
日期	二零二二年九月十九日	二零二二年九月十九日	二零二二年九月十九日
訂約方	黃石光谷聯合(作為押記人)及中電財務(作為承押人)	光谷金融港發展(作為押記人)及中電財務(作為承押人)	西安產業園(作為押記人)及中電財務(作為承押人)
已抵押資產 (「已抵押資產」)	位於中國湖北黃石黃金山開發區金山大道185號之53個研發辦公樓單位(總建築面積合共約20,324.77平方米)，作為武漢光谷聯合根據二零二二年融資協議妥善履行其義務之抵押品。	中國湖北武漢東湖新技術開發區光谷大道77號光谷金融港A5號展覽中心一樓及二樓(總建築面積約2,414.06平方米)，作為武漢光谷聯合根據二零二二年融資協議妥善履行其義務之抵押品。	位於中國西安西安市經濟開發區草灘十路1288號18個商業單位(總建築面積合共約24,113.34平方米)，作為武漢光谷聯合根據二零二二年融資協議妥善履行其義務之抵押品。
已抵押資產之 評估價值	人民幣101,705,200元	人民幣45,258,800元	人民幣130,212,300元

嘉林資本函件

	黃石光谷聯合押記	光谷金融港發展押記	西安產業園押記
押記範圍	武漢光谷聯合根據二零二二年融資協議所欠的所有負債，包括貸款本金及利息、逾期利息、罰款、損害賠償及中電財務為執行及實現違約債務而產生的所有開支。	武漢光谷聯合根據二零二二年融資協議所欠的所有負債，包括貸款本金及利息、逾期利息、罰款、損害賠償及中電財務為執行及實現違約債務而產生的所有開支。	武漢光谷聯合根據二零二二年融資協議所欠的所有負債，包括貸款本金及利息、逾期利息、罰款、損害賠償及中電財務為執行及實現違約債務而產生的所有開支。
押記期限	自黃石光谷聯合押記生效日期起至二零二二年融資協議項下最後一筆單筆貸款的訴訟時效期間屆滿日期止。	自光谷金融港發展押記生效日期起至二零二二年融資協議項下最後一筆單筆貸款的訴訟時效期間屆滿日期止。	自西安產業園押記生效日期起至二零二二年融資協議項下最後一筆單筆貸款的訴訟時效期間屆滿日期止。

茲提述二零二二年中期報告，於二零二二年六月三十日，貴集團尚未償還銀行借款及公司債券乃由貴集團賬面淨值合共達人民幣7,020.8百萬元的資產抵押，其中包括投資物業、待售開發中物業、持有待售竣工物業及物業、廠房及設備及受限制現金。於二零二二年六月三十日，銀行及其他借款約為人民幣6,569.1百萬元，當中約人民幣3,939.2百萬元具有已抵押資產。約人民幣7,020.8百萬元的資產抵押價值佔具有已抵押資產的銀行及其他借款(即人民幣3,939.2百萬元)約178%。

已抵押資產的質押資產抵押價值(即合共約人民幣277.2百萬元)佔最高循環融資人民幣880,000,000元的約31%**(「百分比率」)**。百分比率低於截至二零二二年六月三十日資產抵押價值佔具有已抵押資產的銀行及其他借款的百分比。

根據該等押記的協議，倘在該等押記期限內出現以下任何一種情況，中電財務(作為承押人)有權執行已抵押資產：(i)二零二二年融資協議項下的債務到期或提前到期，借款人未按二零二二年融資協議償還其債務；或(ii)發生危及協議項下的抵押權情形時，借款人(在此情況下即武漢光谷聯合)無法履行還款責任或抵押人無法履行擔保責任。

鑑於上文所述並考慮到二零二二年六月三十日的百分比率低於資產抵押價值佔具有抵押資產的銀行及其他借款的百分比，吾等認為該等押記的安排屬合理。

嘉林資本函件

新上限

下文載列有關(i)武漢光谷聯合根據二零二一年融資協議欠中電財務的歷史最高每日未償還貸款金額；及(ii)新上限。

	自二零二一年 十月二十九日至 二零二一年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)	自二零二二年 一月一日至 二零二二年 九月十日 (人民幣百萬元)
二零二一年融資協議的過往上限	110	110
武漢光谷聯合根據二零二一年融資協議 欠中電財務的最高每日未償還貸款金額 動用率	110 100%	110 100%
	自二零二二年 十月二十日至 二零二二年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)	自二零二三年 一月一日至 二零二三年 十月十九日 (人民幣百萬元)
武漢光谷聯合根據二零二二年融資協議 將欠中電財務的最高每日未償還貸款金額 (即新上限)	880	880

於釐定新上限時，董事已計及若干因素，其詳情載於董事會函件「新上限及釐定基準」一節。

儘管二零二一年融資協議項下的過往上限在二零二一年融資協議期限內已悉數動用，但新上限的設定顯著高於過往上限。為評估新上限是否公平合理，吾等已進行以下分析：

- 誠如董事告知，除武漢光谷聯合根據二零二一年融資協議從中電財務獲得貸款外，武漢光谷聯合亦從中電財務獲得約人民幣790.0百萬元的無抵押貸款。茲提述董事會函件，上述無抵押貸款乃完全豁免遵守上市規則第14A.90條的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定，因此並無反映在武漢光谷聯合根據二零二一年融資協議欠中電財務的每日最高未償還金額。
- 於二零二二年八月三十一日，武漢光谷聯合欠中電財務的未償還貸款金額約為人民幣776.0百萬元。根據武漢光谷聯合截至二零二二年六月三十日止六個月的綜合財務報表，於二零二二年六月三十日，武漢光谷聯合集團錄得短期借款約人民幣26.6億元。此外，截至二零二二年十二月三十一日止年度，武漢光谷聯合集團錄得借款

嘉林資本函件

所得款項約人民幣44億元及償還借款約人民幣51億元。此亦顯示武漢光谷聯合集團對潛在借款的可能需求。

經考慮以上因素後，特別是人民幣880百萬元的新上限接近上述武漢光谷聯合從中電財務獲得約人民幣900百萬元的貸款總額，吾等認為新上限屬公平合理。

股東務請注意，由於新上限與未來事件相關，且乃根據未必會於二零二二年融資協議期限內維持有效的假設而估計，因此並不代表對於來自二零二二年融資協議將錄得／產生的收入／成本的預測。因此，吾等並不就二零二二年融資協議項下擬進行的交易將記錄／產生的實際收入／成本與新上限的相符程度發表意見。

吾等亦了解到貴公司財務部將每月召開一次由審計、法務、財務等相關部門參與之會議，及時了解中電財務向武漢光谷聯合授出單筆貸款之情況，合理制定 貴公司下個月之融資安排建議，並上報 貴公司管理層。吾等認為上述內部控制程序的有效實施將確保新上限不被超過。

鑑於上文所述，吾等認為該等交易(包括新上限)的條款乃按一般商業條款進行且屬公平合理。

上市規則涵義

董事確認， 貴公司須遵守上市規則第14A.53條至第14A.59條的規定，據此，(i)該等交易之最高價值須受二零二二年融資協議項下有關期間之新上限限制；(ii)該等交易之條款每年須由獨立非執行董事審閱；(iii)獨立非執行董事就該等交易條款之年度審閱詳情必須包括在貴公司隨後公佈之年報內。

此外，上市規則亦規定， 貴公司之核數師須向董事會提供一份函件，以確認(其中包括)彼等是否留意到有任何事項令彼等相信該等交易(i)未獲董事會批准；(ii)於所有重大方面均未根據規管該等交易之有關協議訂立；及(iii)已超過新上限。

倘預期該等交易之最高金額超過新上限，或經董事確認對該等交易之條款有任何建議重大修訂，則 貴公司須遵守規管持續關連交易之上市規則適用條文。

嘉林資本函件

根據上述上市規則持續關連交易之規定，吾等認為已有足夠措施監管該等交易，故獨立股東之利益將獲得保障。

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)該等交易之條款乃按正常商業條款訂立且屬公平合理；及(ii)該等交易乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等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提呈以批准該等交易之決議案，且吾等建議獨立股東就此投票贊成決議案。

此 致

中電光谷聯合控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零二二年十月二十一日

附註： 林家威先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，及嘉林資本有限公司負責人，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行業擁有逾25年經驗。

1. 責任聲明

董事對本通函所載資料，包括按上市規則而提供有關本公司之資料，共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且無誤導或欺詐成分，以及本通函並無遺漏其他事宜，致使本通函所載之任何陳述或本通函含誤導成分。

2. 董事及最高行政人員於證券之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文董事或本公司最高行政人員被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條登記於本公司存置的登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

名稱	權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司已發行股本 概約持股百分比 ⁽²⁾
黃立平先生	受控制法團權益	1,904,188,000 ⁽³⁾	25.14%
胡斌先生	實益擁有人	70,320,000	0.93%

附註：

- (1) 所有上述股份均以好倉（定義見證券及期貨條例第XV部）持有。
- (2) 披露的百分比是根據本公司於最後實際可行日期已發行的股份總數（即7,574,352,000股股份）計算。
- (3) 黃立平先生持有AAA Finance and Investment Holdings Limited（「AAA Finance」）及Lidao Investment Limited各100%股權。根據證券及期貨條例，黃立平先生被視作於AAA Finance所持有的1,784,188,000股股份及Lidao Investment Limited所持有的120,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨

條例該等條文董事被當作或視作擁有的權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條登記於該條例提述之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

3. 主要股東於證券之權益

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，以下人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或本公司相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接地擁有附有權利在任何情況下均可於本集團任何其他成員公司的股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益，或擁有有關該股本的任何認購權：

名稱	權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司已發行股本概約持股百分比 ⁽²⁾
中國中電國際信息服務有限公司 (「中電國際信息服務」)	實益擁有人	2,550,000,000 ⁽³⁾	33.67%
中國電子	受控制法團權益	2,550,000,000 ⁽³⁾	33.67%
AAA Finance	實益持有人	1,784,188,000 ⁽⁴⁾	23.56%
湖北省科技投資集團(香港)有限公司	實益擁有人	479,910,000	6.34%
湖北省科技投資集團有限公司	受控制法團權益	479,910,000 ⁽⁵⁾	6.34%

附註：

- (1) 所有上述股份均以好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)持有。
- (2) 披露的百分比是根據本公司於最後實際可行日期已發行的股份總數(即7,574,352,000股股份)計算。

- (3) 該等股份由中電國際信息服務持有。中電國際信息服務為中國電子有限公司(其由中國電子全資擁有)的全資附屬公司，所以中國電子於證券及期貨條例下被視為於中電國際信息服務持有的所有股份中擁有權益。
- (4) AAA Finance由執行董事黃立平先生全資擁有。黃立平先生的權益載於本附錄「2.董事及最高行政人員於證券之權益」一節。
- (5) 該等股份由湖北省科技投資集團(香港)有限公司持有。湖北省科技投資集團有限公司持有湖北省科技投資集團(香港)有限公司的100%股權。根據證券及期貨條例，湖北省科技投資集團有限公司被視作於湖北省科技投資集團(香港)有限公司所持有的全部股份中擁有權益。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員及(在本集團其他成員公司之情況下)本公司除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接地擁有附有權利可在任何情況下均可於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上之權益。

於最後實際可行日期，據董事所知，以下董事於上文所載本公司主要股東中擔任職務：

劉桂林 中國中電國際信息服務黨委書記、董事長

4. 董事相關安排及事宜

- (a) 概無董事已與本集團訂立任何不會於一年內屆滿或不可由本集團終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起已經收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (c) 於最後實際可行日期，概無董事於本集團自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起所訂立及於最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務重大之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

- (d) 於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於對本公司業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

5. 重大不利變動

董事並不知悉本集團財務或業務狀況自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起有任何重大不利變動。

6. 專家

- (a) 以下為發表於本通函內所載述意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
嘉林資本有限公司	可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌法團

- (b) 於最後實際可行日期，嘉林資本概無持有本公司任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論可否依法強制執行)，亦無於本集團任何成員公司自本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期起已經收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (c) 嘉林資本已就刊發本通函發出書面同意，表示同意按其所示之形式及涵義載入其報告及提述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意。本通函所載嘉林資本函件乃於二零二二年十月二十一日發出，由嘉林資本編製以供載入本通函。

7. 備查文件

以下文件之各文本將由本通函日期起計14天在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.ceovu.com>)上公佈：

- (a) 二零二二年融資協議；
- (b) 日期為二零二二年九月十九日的擔保協議，內容有關擔保；
- (c) 日期為二零二二年九月十九日的押記協議，內容有關黃石光谷聯合押記；

(d) 日期為二零二二年九月十九日的押記協議，內容有關光谷金融港發展押記；及

(e) 日期為二零二二年九月十九日的押記協議，內容有關西安產業園押記。

股東特別大會通告

CEC
中國電子

OVU 中電光谷
產業資源共享平台

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)

股東特別大會通告

茲通告中電光谷聯合控股有限公司(「本公司」)謹定於二零二二年十一月十五日(星期二)上午9時30分假座中國深圳市福田區振華路111號中電迪富大廈31樓3113會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)(及其任何續會)，以考慮及酌情通過(不論會否作出修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議批准及確認二零二二年融資協議、擔保、該等押記(定義見本公司通函(「本通函」)，本通告構成其一部分)，有關詳情載於本通函所載「董事會函件」內「2.二零二二年融資協議」及「3.抵押文件」一節)、其項下擬進行的交易以及新上限。」

承董事會命
中電光谷聯合控股有限公司
董事長
劉桂林

中華人民共和國湖北省武漢市
二零二二年十月二十一日

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，上述決議案將以投票方式進行表決。投票結果將按照上市規則規定刊載於香港交易及結算所有限公司及本公司的網站。
2. 凡有權出席股東特別大會及在會上投票的任何本公司股東，均可委派一名(或多於一名)代表出席股東特別大會並在會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。如委派多於一名代表，則必須在有關代表委任表格內指明每一名如此獲委任的受委代表所代表的股份數目。

在以投票方式表決時，每位親自或由受委代表出席的股東就其持有的每一股股份均有一票投票權。

股東特別大會通告

3. 代表委任表格連同經授權人簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核實證明的該等授權書或授權文件副本，須在不遲於股東特別大會指定舉行時間前48小時(即不遲於二零二二年十一月十三日(星期日)上午9時30分，香港時間)送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票；在此情況下，委任代表的文據將視為被撤銷。
4. 為釐定出席及於股東特別大會上投票之權利，本公司將於二零二二年十一月十日(星期四)至二零二二年十一月十五日(星期二)(包括首尾兩日)暫停股份過戶登記，期間將不辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會及在會上投票，尚未登記的本公司股東務請確保在不遲於二零二二年十一月九日(星期三)下午四時三十分將所有過戶文件連同有關股票送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
5. 本通告內所有日期及時間均指香港日期及時間。
6. 股東特別大會預期需時不超過半天。出席股東特別大會之股東或其受委代表須自行負責交通及住宿費用。