

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。



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)

**有關  
二零二五年租賃協議之  
關連交易**

**二零二五年租賃協議**

茲提述本公司日期為二零二一年一月八日之公告，內容有關武漢中原電子(作為出租人)與武漢光谷聯合(本公司間接全資附屬公司，作為承租人)訂立二零二一年租賃協議。

由於二零二一年租賃協議已於二零二五年一月二十五屆滿，本公司擬繼續租賃二零二一年租賃協議項下租賃的物業，故於二零二五年二月十八日，武漢光谷聯合(作為承租人)與武漢中原電子(作為出租人)訂立二零二五年租賃協議，進一步詳情載列如下。

**上市規則涵義**

由於中國電子間接持有武漢中原電子約40.13%的股權，武漢中原電子為中國電子之聯繫人，而中國電子於本公告日期間接持有本公司2,550,000,000股股份(佔本公司已發行股本約33.94%)。因此，中國電子為本公司之主要股東，而武漢中原電子(即中國電子之聯繫人)則因此為上市規則第14A.07(4)條項下本公司的關連人士。此外，根據國際財務報告準則第16號之應用，就二零二五年租賃協議項下之租賃而言，該交易將被本集團確認為收購使用權資產。因此，訂立二零二五年租賃協議構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於基於使用權資產估計價值約人民幣12.70百萬元計算的上市規則第14.07條項下有關於二零二五年租賃協議的最高適用百分比率超過0.1%但不超過5%，故二零二五年租賃協議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規定。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年一月八日之公告，內容有關武漢中原電子(作為出租人)與武漢光谷聯合(本公司間接全資附屬公司，作為承租人)訂立二零二一年租賃協議。隨著已租賃物業於二零二一年一月二十五日獲得相關竣工證書，二零二一年租賃協議的四年期限於二零二一年一月二十六日開始。

由於二零二一年租賃協議已於二零二五年一月二十五屆滿，本公司擬繼續租賃二零二一年租賃協議項下租賃的物業，故於二零二五年二月十八日，武漢光谷聯合(作為承租人)與武漢中原電子(作為出租人)訂立二零二五年租賃協議。

## 二零二五年租賃協議

二零二五年租賃協議之主要條款概要載列如下：

- 日期： 二零二五年二月十八日
- 訂約方： 1. 武漢中原電子(作為出租人)；及  
2. 武漢光谷聯合(作為承租人)
- 租賃物業： 位於中國武漢市東湖新技術開發區金融港四路10號武漢中原電子民品園一期園區6#、7#、9#及10#樓的物業，總佔地面積為16,727.88平方米(「**租賃物業**」)。
- 用途： 研發或生產廠房
- 租期： 租賃為期三年(「**租期**」)，自二零二五年一月二十六日起計至二零二八年一月二十五日屆滿。

租金： 第一年單位面積租金為每平方米每月人民幣23.63元，而第二年及第三年單位面積租金則為每平方米每月人民幣24.81元，租賃物業於整個租期的總租金應為人民幣14,703,806.52元(包括增值稅，但不包括管理服務費及其他支出及費用)，租期內的年租如下：

	<b>年租</b> 人民幣元
第一年	4,743,357.64
第二年	4,980,224.44
第三年	4,980,224.44

二零二五年租賃協議項下的租金乃基於訂約方經考慮租賃物業周邊地區可資比較物業的現行市場租金及預期通脹率後經公平磋商釐定。

武漢光谷聯合(作為承租人)須承擔因使用租賃物業而產生的全部公共設施費用及其他開支；而武漢中原電子(作為出租人)須承擔相關土地使用稅及物業稅。

支付條款： 二零二五年租賃協議項下的租金須按季度支付。首筆租金須於二零二五年租賃協議生效日期支付；其後，每筆後續租金須於相關季度開始前的十(10)日前支付。

若出現任何拖欠租金的情況，武漢光谷聯合應就拖欠租金的每一天按拖欠租金的0.01%向武漢中原電子支付逾期費用，直至付清拖欠金額為止。

保證金： 武漢光谷聯合根據二零二一年租賃協議支付的保證金人民幣375,000元將繼續作為二零二五年租賃協議的保證金(「**保證金**」)，武漢光谷聯合毋須進一步支付。保證金須於二零二五年租賃協議屆滿或終止後30日內退還予武漢光谷聯合，惟受限於武漢光谷聯合的任何違約行為或其結欠的未償還款項。

分租： 武漢光谷聯合可分租租賃物業。獲允許次承租人須為從事數字化經濟(包括互聯網及物聯網)、北斗、信息技術創新或光電工程業務的企業、孵化器公司或武漢中原電子同意的其他實體。

優先購買權及轉讓限制： 武漢中原電子可在向武漢光谷聯合發出三個月事先書面通知後向任何第三方轉讓租賃物業，惟受限於武漢光谷聯合按相同條款收購租賃物業的優先購買權。倘租賃物業第三方承讓人拒絕繼續履行二零二五年租賃協議或按照與二零二五年租賃協議相同的條款訂立租賃協議，導致武漢光谷聯合蒙受損失，則武漢光谷聯合有權向上述承讓人追償，而武漢中原電子應就該等損失負上共同及個別責任。

終止及續約： 二零二五年租賃協議可於下列任何情況下終止或修改：(i) 發生不可抗力事件以致無法履行二零二五年租賃協議；(ii) 中國政府徵用、收回或拆卸租賃物業；及(iii) 訂約方共同協定。

此外，二零二五年租賃協議亦可於發生其項下所規定的違約事件(例如無法支付租金已達45天，或利用租賃物業進行違法行為)時終止。倘二零二五年租賃協議因武漢光谷聯合的違約行為而予以終止，則武漢中原電子有權沒收保證金及獲得超過保證金的任何損失的賠償。

倘二零二五年租賃協議因武漢中原電子的違約行為而予以終止，武漢光谷聯合有權獲退還保證金及任何已付但尚未到期的租金。武漢中原電子亦應向武漢光谷聯合支付相當於保證金金額的違約金。倘有關違約金無法涵蓋由武漢光谷聯合產生的所有直接虧損、成本及開支，則武漢中原電子須補足差額。

武漢光谷聯合有權將二零二五年租賃協議項下租賃物業的租賃進一步重續及延長兩年，惟武漢光谷聯合根據已重續租賃應付的租金金額，須為二零二五年租賃協議項下上一份已付租金之105%。

## **訂立二零二五年租賃協議的理由及裨益**

租賃物業位於武漢中原電子民品園項目一期園區6#、7#、9#及10#樓，總佔地面積為16,727.88平方米。武漢中原電子民品園項目位於東湖新技術開發區的核心區域，毗鄰光谷金融港，交通便利，該區經濟活動相當活躍，定位為中國武漢市數字化經濟或其他相關產業研發的產業園。本集團擬繼續將其租賃物業出租予現有或潛在租戶／客戶（一般為孵化器公司或從事數字化經濟、信息技術創新或光電工程的企業）的業務。此舉符合本集團長期扎根產業園區產業、專注於地方經濟與產業發展的理念。

通過訂立二零二五年租賃協議，武漢中原電子與武漢光谷聯合雙方均可繼續利用對方於開發及運營相關物業之資源及產業知識，由此本集團可進一步鞏固與中國電子集團的長期關係並提高本集團品牌的影響力。此外，鑒於租賃物業的優越地理位置及周邊區域相對較高的佔用率，本公司認為，重續租賃將使本集團能繼續進行其分租業務，從而擴大本集團的收入基礎，為股東帶來有價值的回報。

經考慮上述各項原因後，董事會（包括獨立非執行董事）認為二零二五年租賃協議之條款屬公平合理，且經相關訂約方公平磋商後按正常商業條款或更佳條款於本集團一般及日常業務過程中訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

## **有關本集團之資料**

武漢光谷聯合主要於中國從事(i)產業園物業開發、銷售及租賃服務；及(ii)產業園運營服務（包括設計與建造服務、物業管理服務及數字園區服務等），且為本公司間接全資附屬公司。

本集團為中國一間產業園綜合運營服務供應商。本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，大中小微企業聯合創新」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。

## **有關武漢中原電子及其最終實益擁有人之資料**

武漢中原電子為一間於中國成立之有限公司，並由中國長城科技(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000066))全資擁有。於本公告日期，本公司主要股東中國電子通過其全資附屬公司於中國長城科技的持股間接持有武漢中原電子約40.13%的股權。武漢中原電子主要從事開發及生產無線通訊設備、電子工程設備、電子應用產品及電池業務。

中國電子為本公司主要股東，並為國有公司，其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。

## **上市規則涵義**

由於中國電子間接持有武漢中原電子約40.13%的股權，武漢中原電子為中國電子之聯繫人，而中國電子於本公告日期間接持有本公司2,550,000,000股股份(佔本公司已發行股本約33.94%)。因此，中國電子為本公司之主要股東，武漢中原電子(即中國電子之聯繫人)因而為上市規則第14A.07(4)條項下本公司的關連人士。

此外，適用於本集團的國際財務報告準則包括國際財務報告準則第16號「租賃」，據此，本集團(作為承租人)須於本集團綜合財務狀況表中將租賃確認為使用權資產及租賃負債。根據國際財務報告準則第16號之應用，就二零二五年租賃協議項下之租賃而言，該交易將被本集團確認為收購使用權資產。因此，訂立二零二五年租賃協議構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於基於使用權資產估計價值約人民幣12.70百萬元計算的上市規則第14.07條項下有關二零二五年租賃協議的最高適用百分比率超過0.1%但不超過5%，故二零二五年租賃協議項

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規定。

非執行董事劉波女士及臧塞軍先生因其在中國電子集團任職及／或與該集團之關係已就批准二零二五年租賃協議的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於二零二五年租賃協議中擁有任何重大權益。

## 釋義

於本公告內，除另有界定者外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「二零二一年租賃協議」	指	武漢中原電子(作為出租人)與武漢光谷聯合(作為承租人)訂立日期為二零二一年一月八日之租賃協議，進一步詳情載於本公司日期為二零二一年一月八日的公告
「二零二五年租賃協議」	指	武漢中原電子(作為出租人)與武漢光谷聯合(作為承租人)就租賃物業訂立日期為二零二五年二月十八日之租賃協議
「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，並為本公司主要股東
「中國長城科技」	指	中國長城科技集團股份有限公司，一間於中國成立之有限公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000066)
「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	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	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
「租賃物業」	指	具有本公告「二零二五年租賃協議」一節項下賦予該詞之涵義
「租期」	指	具有本公告「二零二五年租賃協議」一節項下賦予該詞之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「光谷金融港」	指	光谷金融港，位於中國武漢市光谷大道77號的本集團產業園區
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「保證金」	指	具有本公告「二零二五年租賃協議」一節項下賦予該詞之涵義
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「武漢中原電子」	指	武漢中原電子集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，為中國電子之聯繫人
「武漢中原電子民品園項目」	指	中原電子民品園項目，位於中國武漢市東湖新技術開發區金融港四路的武漢中原電子產業園區



「武漢光谷聯合」 指 武漢光谷聯合集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命  
**中電光谷聯合控股有限公司**  
董事長  
**劉波**

中國湖北武漢  
二零二五年二月十八日

於本公告日期，本公司董事包括非執行董事劉波女士(董事長)、張傑先生、胡斌先生、曾玉梅女士及臧塞軍先生；獨立非執行董事齊民先生、邱洪生先生及齊良先生；以及執行董事黃立平先生(總裁)。