

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，並明確表示概不會就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之任何損失承擔任何責任。



## Neo Telemedia Limited 中國新電信集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8167)

### 主要交易－出售及租賃交易

及

### 恢復買賣

#### 主要交易－出售及租賃交易

董事會謹此公佈，於二零二一年七月二十六日，蔚海數據（本公司之間接全資附屬公司）與吉寶數據訂立出售及租賃協議，據此(i) 吉寶數據將以總代價人民幣700,000,000元（相當於約840,000,000港元）向蔚海數據購買標的資產；及(ii) 吉寶數據同意將標的資產出租予蔚海數據供其營運。於二零二一年七月二十六日，蔚海移動（本公司之間接全資附屬公司）訂立以吉寶數據為受益人的擔保協議，據此，蔚海移動同意為蔚海數據於框架協議項下的義務提供擔保（惟蔚海數據於租賃協議項下的義務除外）。

於標的資產買賣完成後，董事會預期本公司將錄得收益約人民幣158,531,000元（相當於約190,237,000港元）。

#### GEM 上市規則之影響

由於根據GEM上市規則第19.07條計算本公司有關出售及租賃交易之最高適用百分比率超過25%但低於75%，出售及租賃交易構成本公司之主要交易及因此須遵守GEM上市規則第十九章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

## 股東之書面批准

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售及租賃交易中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准出售及租賃交易，概無股東將須放棄投票。於本公告日期，列博士、Winner Mind、金海、甄先生及汪女士為一批有密切聯繫的股東，合共實益持有4,826,129,357股股份，佔本公司全部已發行股本約50.68%。出售及租賃交易已獲得列博士、Winner Mind、金海、甄先生及汪女士之書面批准。根據GEM上市規則第19.44條，該書面批准可代替召開本公司股東大會，因此，本公司將不會就批准出售及租賃交易召開股東大會。

## 寄發通函

一份載有（其中包括）出售及租賃交易之詳情及GEM上市規則規定之其他資料之通函，預期將於二零二一年八月十八日或之前寄發予股東。

## 恢復買賣

按本公司要求，股份自二零二一年七月二十七日（星期二）上午九時正起於GEM短暫停牌，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份自二零二一年七月二十八日（星期三）上午九時正起於聯交所恢復買賣。

股東及本公司潛在投資者應注意，出售及租賃交易須待若干條件獲達成後方可作實，故出售及租賃交易未必一定會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣或擬買賣股份或本公司其他證券（如有）時，務請審慎行事。

## 緒言

董事會謹此公佈，於二零二一年七月二十六日，蔚海數據（本公司之間接全資附屬公司）與吉寶數據訂立出售及租賃協議，據此(i) 吉寶數據將以總代價人民幣700,000,000元（相當於約840,000,000港元）向蔚海數據購買標的資產；及(ii) 吉寶數據同意將標的資產出租予蔚海數據供其營運。於二零二一年七月二十六日，蔚海移動（本公司之間接全資附屬公司）訂立以吉寶數據為受益人的擔保協議，據此，蔚海移動同意為蔚海數據於框架協議項下的義務提供擔保（惟蔚海數據於租賃協議項下的義務除外）。

## (A) 買賣標的資產

出售協議項下擬進行之買賣標的資產之主要條款載列如下：

日期： 二零二一年七月二十六日

訂約方： 框架協議

- (1) 蔚海數據，一間於中國成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司，主要從事提供數據中心服務；
- (2) 吉寶數據。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，吉寶數據為 Perpetual (Asia) Limited 之間接全資附屬公司，為 Keppel DC REIT 之受託人，Keppel DC REIT 為在新加坡交易所上市之數據中心房地產投資信託基金，其投資戰略主要為直接或間接投資主要用於數據中心的多元化房地產資產創收組合，以及支持數字經濟所需之房地產及資產，且吉寶數據及其最終實益擁有人為獨立第三方；及
- (3) 蔚海移動，一間於中國成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司，主要從事提供增值電信服務及數據中心服務

### 開發顧問協議

- (1) 蔚海移動；及
- (2) 吉寶數據。

### 其他出售協議

- (1) 蔚海數據；及
- (2) 吉寶數據。

**出售協議標的事項：** 蔚海數據同意出售而吉寶數據同意購買標的資產，當中包括(i) 該物業；(ii) 設施與設備；及(iii) 物業配套與輔助設施。

該物業為位於中國廣東省江門市鶴山市沙坪街道蔚海智谷5號101-701室的一座7層大樓，總樓面面積約20,595.4平方米。該物業為工業用途。該物業的土地使用權期限為二零一七年一月十八日至二零六七年一月十七日。

設施與設備包括供電設施及計算機存儲設施及設備。

物業配套與輔助設施包括配套與輔助設施，包括發電、通訊電纜及空調設施。

設施與設備以及物業配套與輔助設施已由蔚海數據在該物業內建造及安裝。於在該物業上建造及安裝設施與設備及物業配套與輔助設施過程中，蔚海數據提供了人員支持、關係管理及技術支持諮詢服務，雙方協定由吉寶數據承擔相關費用。

**出售代價：** 人民幣700,000,000元（相當於約840,000,000港元）（含增值稅），其中包括(i) 買賣該物業、設施與設備及物業配套與輔助設施的代價；(ii) 蔚海數據在該物業上建造及安裝設施與設備及物業配套與輔助設施的代價；及(iii) 蔚海移動於在該物業上建造及安裝設施與設備及物業配套與輔助設施過程中提供人員支持、關係管理及技術支持諮詢服務的代價。

付款時間表及條件： 出售代價須按下列方式支付：—

- (1) 吉寶數據須於框架協議日期後三個營業日內，支付或促使支付人民幣70,000,000元（相當於約84,000,000港元）作為按金。倘交易因並非出於任何一方過錯的事由而終止，則蔚海數據須向吉寶數據不計利息全額退還按金。
- (2) 吉寶數據須於框架協議日期後或以下條件獲達成或豁免後（以較後者為準）23個營業日內，支付或促使支付不超過人民幣120,000,000元（相當於約144,000,000港元）：—(i) 蔚海數據已完成對該物業的土地增值稅核查；(ii) 蔚海數據及吉寶數據已簽署所有產權轉讓申請文件；(iii) 蔚海數據及吉寶數據已簽署所有稅務核查申請文件；及(iv) 蔚海數據已發出及提供有關該物業的任何未償還通知。
- (3) 吉寶數據須於以下條件獲達成或豁免後，支付或促使支付人民幣160,000,000元（相當於約192,000,000港元）：—(i) 蔚海數據已發出及提供有關設施與設備的任何未償還通知；(ii) 吉寶數據已支付與該物業的業權轉讓有關的所有契稅；及(iii) 蔚海數據已向吉寶數據提供由當地有關當局出具的該物業各樓層的納稅通知書及納稅證明。
- (4) 於吉寶數據收到登記吉寶數據為該物業所有人的不動產權證書之日或前後，吉寶數據須支付或促使支付人民幣150,000,000元（相當於約180,000,000港元）。
- (5) 緊隨移交設施與設備（將於根據上文第(4)段支付人民幣150,000,000元（相當於約180,000,000港元）後落實）後，吉寶數據須：支付或促使支付人民幣200,000,000元（相當於約240,000,000港元）及出售代價之任何剩餘金額。

**釐定出售代價的基礎：** 出售代價乃由吉寶數據與本集團經參考(i)租賃協議之條款；(ii)由獨立估值師採用市場法對該物業進行的估值人民幣93,800,000元(相當於112,560,000港元)；(iii)設施與設備及物業配套與輔助設施於二零二一年六月三十日的賬面價值人民幣379,158,000元(相當於約454,990,000港元)；(iv)蔚海數據在該物業上建造及安裝設施與設備及物業配套與輔助設施的成本；及(v)蔚海移動於在該物業上建造及安裝設施與設備及物業配套與輔助設施過程中提供人員支持、關係管理及技術支持服務的成本後，公平磋商而釐定。

**吉寶數據就其他物業的優先購買權** 於完成日期後，倘蔚海數據擬(但無義務)出售任何其他物業，吉寶數據將擁有優先購買各項其他物業(即中國廣東省江門市鶴山市沙坪街道蔚海智谷1、3、4、6及7號大樓，為蔚海智谷內其他由蔚海數據擁有的物業)的權利。

**完成** 於吉寶數據收到鶴山市不動產登記中心頒發的登記吉寶數據為該物業所有人的不動產權證書之日，蔚海數據應將該物業以及物業配套與輔助設施移交給吉寶數據。緊隨蔚海數據將該物業移交給吉寶數據，且吉寶數據按上文「付款時間表及條件」一節第(4)段之披露支付相應款項後，蔚海數據應將設施與設備的所有權轉讓並移交予吉寶數據。



## (B) 就蔚海數據營運租賃標的資產

租賃協議項下擬進行之租賃標的資產以供蔚海數據營運之主要條款載列如下：

- 日期：** 二零二一年七月二十六日
- 訂約方：** (1) 吉寶數據；及  
(2) 蔚海數據。
- 期限：** 由吉寶數據及蔚海數據訂立標的資產移交確認函之日（預期將於完成後簽訂）起計為期15年，惟可根據下文「提前終止」一節提前終止
- 付款：** 吉寶數據將標的資產出租予蔚海數據，蔚海數據將負責其營運，初步月付款為人民幣5,250,000元（相當於約6,300,000港元）（含增值稅並可予調整）。
- 下文所述的付款及保證金將以本集團的內部資金來源撥付。
- 付款方式：** 蔚海數據須於將基於租賃開始日期釐定的各到期日每月支付付款。
- 釐定付款的基礎：** 標的資產目前被本集團用於向中國三大電訊服務運營商之一提供服務，根據目前與上述服務商訂立之合約，董事預期由此產生的收入將足以支付付款。除考慮由此產生之收入外，標的資產的付款乃由吉寶數據與蔚海數據經參考(i) 出售協議之條款；(ii) 鄰近的可資比較物業、設施及設備的現行市場租金；(iii) 該物業的位置；及(iv) 未來預期通脹率後，公平磋商而釐定。
- 保證金：** 人民幣15,750,000元（相當於約18,900,000港元），相當於首三個月的付款

**提前終止：** 蔚海數據有權在租賃開始日期後滿12年之日終止租賃協議。

**續期選擇權：** 蔚海數據享有一項選擇權，可由蔚海數據酌情行使，選擇按租賃協議項下的相同條款及條件續租，續租期不短於5年，惟付款數額須由雙方互相協定。

**蔚海數據就標的資產的優先購買權** 蔚海數據擁有按蔚海數據及吉寶數據協定的條款向吉寶數據購買標的資產的優先購買權（可由蔚海數據酌情行使）。蔚海數據於所有租賃協議下的優先購買權須同時行使或放棄，不得單獨行使或放棄。

### (C) 蔚海移動擔保

擔保協議的主要條款載列如下：

**日期：** 二零二一年七月二十六日

**訂約方：** (1) 蔚海移動；及  
(2) 吉寶數據

**擔保協議的期限** 擔保協議的擔保期為自蔚海數據於框架協議項下的義務到期日起九個月。

**被擔保義務：** 蔚海移動同意向吉寶數據提供擔保，保證蔚海數據履行其於框架協議項下的義務，包括但不限於(i)蔚海數據於框架協議項下應付吉寶數據的所有款項；及(ii)蔚海數據於框架協議項下應付吉寶數據的所有違約利息、費用、賠償、罰款、違約金及執行債權人權利的費用（包括但不限於訴訟費用、保全費用、法律費用、差旅費及鑒定費用）。

上述被擔保義務不涵蓋蔚海數據於租賃協議項下的義務。



## 出售標的資產的財務影響及所得款項用途

於出售協議項下的交易完成後，經考慮(i)標的資產的未經審核賬面值及(ii)出售及租賃交易應佔交易費及其他附帶成本，董事會預期本公司將就出售協議錄得收益約人民幣158,531,000元（相當於約190,237,000港元）（未經審核）。本公司錄得之實際收益須待審核並將於完成後進行評估。

本集團預期將出售事項所得款項用於資助其他物業的發展、償還借款及用作本集團一般運營資金。

## 使用權資產

本公司於租賃協議項下將確認的使用權資產總值估計約為人民幣488,971,000元（相當於約586,765,000港元）（未經審核），即根據香港財務報告準則第16號採用租賃協議開始日期的適用利率計算的付款總額的現值。於計算租賃協議項下付款總額的現值時採用折現率約5.58%及6.80%。

## 進行出售及租賃交易的理由

本集團主要從事提供數據中心服務及買賣電訊產品。

標的資產目前被本集團用於向中國三大電訊服務運營商之一提供服務，根據目前與上述服務商訂立之合約，董事預期由此產生的收入將足以支付付款，標的資產將繼續為本集團帶來相當金額之利潤。董事認為，出售及租賃交易為本集團提供變現相當金額之資本收益之機會，從而為本集團的業務發展提供即時現金，同時本集團將繼續作為標的資產的承租人及服務提供商以維持可持續利潤。其亦令本集團能夠更好地利用其資源，以及使本公司和股東的整體利益最大化。董事認為，出售及租賃交易乃由吉寶數據與本集團經公平磋商後達成，是按一般商務條款進行及出售及租賃交易屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

## **GEM 上市規則之影響**

由於根據GEM上市規則第19.07條計算本公司有關出售及租賃交易之最高適用百分比率超過25%但低於75%，出售及租賃交易構成本公司之主要交易及因此須遵守GEM上市規則第十九章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

### **股東之書面批准**

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售及租賃交易中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准出售及租賃交易，概無股東將須放棄投票。於本公告日期，列博士、Winner Mind、金海、甄先生及汪女士為一批有密切聯繫的股東，合共實益持有4,826,129,357股股份，佔本公司全部已發行股本約50.68%。出售及租賃交易已獲得列博士、Winner Mind、金海、甄先生及汪女士之書面批准。根據GEM上市規則第19.44條，該書面批准可代替召開本公司股東大會，因此，本公司將不會就批准出售及租賃交易召開股東大會。

### **寄發通函**

一份載有（其中包括）出售及租賃交易之詳情以及GEM上市規則規定之其他資料之通函，預期將於二零二一年八月十八日或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者應注意，出售及租賃交易須待若干條件獲達成後方可作實，故出售及租賃交易未必一定會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣或擬買賣股份或本公司其他證券（如有）時，務請審慎行事。

### **恢復買賣**

按本公司要求，股份自二零二一年七月二十七日（星期二）上午九時正起於GEM短暫停牌，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份自二零二一年七月二十八日（星期三）上午九時正起於聯交所恢復買賣。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙分別具有以下涵義。

「蔚海數據」	指	廣東蔚海數據發展有限公司，一間於中國成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司
「蔚海移動」	指	廣東蔚海移動發展有限公司，一間於中國成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	江門、中國及新加坡銀行通常開門正常營業的日子（星期六、星期日或公共假日除外）
「本公司」	指	中國新電信集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於GEM上市（股份代號：8167）
「完成」	指	出售事項完成
「完成日期」	指	完成落實之日
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「開發顧問協議」	指	吉寶數據與蔚海移動於二零二一年七月二十六日訂立的開發顧問協議，有關詳情載於「買賣標的資產」一節
「董事」	指	本公司董事
「列博士」	指	列海權博士，為一名執行董事、董事會主席及一名控股股東，於本公告日期直接擁有2,253,916,000股股份，並透過金海及Winner Mind間接擁有合共2,091,923,357股股份。列博士與甄先生相識約20年並於中國建立了多種業務關係

「設施與設備」	指	「買賣標的資產－出售協議標的事項」一節所載在該物業內建造及安裝的設施與設備
「設施與設備租賃協議」	指	吉寶數據與蔚海數據於二零二一年七月二十六日訂立的設施與設備租賃協議，有關詳情載於「就蔚海數據營運租賃標的資產」一節
「框架協議」	指	蔚海數據、蔚海移動及吉寶數據於二零二一年七月二十六日訂立的框架協議，有關詳情載於「買賣標的資產」一節
「GEM」	指	由聯交所營運之GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「金海」	指	金海資產管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由列博士全資擁有，並於本公告日期直接擁有36,036,000股股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保協議」	指	吉寶數據與蔚海移動於二零二一年七月二十六日訂立的擔保協議，有關詳情載於「蔚海移動擔保」一節
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立於本公司及本公司之關連人士（定義見GEM上市規則）且與彼等無關連之獨立第三方
「吉寶數據」	指	吉寶數據（廣東）有限公司，一間於中國成立之有限公司
「租賃事項」	指	吉寶數據根據租賃協議向蔚海數據租賃標的資產

「租賃協議」	指	物業租賃協議、設施與設備租賃協議以及物業配套與輔助設施租賃協議的統稱
「甄先生」	指	甄衛平先生，為一名股東，並於本公告日期直接擁有373,588,000股股份。甄先生與列博士相識約20年並於中國建立了多種業務關係。甄先生為汪女士之配偶
「汪女士」	指	汪培仁女士，為一名股東，並於本公告日期直接擁有106,702,000股股份。汪女士為甄先生之配偶
「其他物業」	指	位於中國廣東省江門市鶴山市沙坪街道蔚海智谷的另外五棟大樓（即框架協議中指定的1、3、4、6及7號大樓）
「付款」	指	租賃協議項下之付款
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於中國廣東省江門市鶴山市沙坪街道蔚海智谷5號101-701室的一座7層大樓，總樓面面積約20,595.4平方米
「物業租賃協議」	指	吉寶數據與蔚海數據於二零二一年七月二十六日訂立的物業租賃協議，有關詳情載於「就蔚海數據營運租賃標的資產」一節
「物業配套與輔助設施」	指	於該物業內建造及安裝的物業配套與輔助設施
「物業配套與輔助設施租賃協議」	指	吉寶數據與蔚海數據於二零二一年七月二十六日訂立的物業配套與輔助設施租賃協議，有關詳情載於「就蔚海數據營運租賃標的資產」一節

「房地產購買協議」	指	吉寶數據與蔚海數據於二零二一年七月二十六日訂立的七份買賣協議，有關詳情載於「買賣標的資產」一節
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「出售事項」	指	蔚海數據根據出售協議向吉寶數據出售標的資產
「出售協議」	指	框架協議、房地產購買協議、設施與設備轉讓協議及開發顧問協議的統稱
「出售代價」	指	出售標的資產的代價
「出售及租賃協議」	指	出售協議及租賃協議的統稱
「出售及租賃交易」	指	出售及租賃協議及擔保協議項下擬進行交易的統稱
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「標的資產」	指	包括(i)該物業；(ii)設施與設備；及(iii)物業配套與輔助設施的資產
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「設施與設備轉讓協議」	指	吉寶數據與蔚海數據於二零二一年七月二十六日訂立的設施與設備轉讓協議，有關詳情載於「買賣標的資產」一節



「增值稅」	指	中國政府徵收的增值稅
「Winner Mind」	指	Winner Mind Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由列博士全資擁有，並於本公告日期直接擁有2,055,887,357股股份
「%」	指	百分比

承董事會命  
中國新電信集團有限公司  
主席  
列海權博士

香港，二零二一年七月二十八日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事，分別為列海權博士（主席）、張聲泰先生（副主席及行政總裁）、陶煒先生及吳迪先生，及三名獨立非執行董事，分別為張子華\*（ZHANG Zihua）先生、奚麗娜女士及黃志雄先生。

本公告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公告的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，確認就其所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

就本公告而言，以人民幣計值之所有金額已以人民幣1.00元兌1.20港元之匯率換算為港元，惟僅供說明用途。概不表示任何人民幣或港元金額可以或應可按上述匯率或任何其他匯率於相關日期進行轉換或可進行轉換。

本公告內標「\*」中文名稱之英文音譯僅供參考用途，不應視為該中文名稱的官方英文名稱。

本公告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

本公告將自其刊發日期起於GEM網站www.hkgem.com「最新上市公司公告」一頁內至少保留七天以及刊載於本公司網站www.neo-telemedia.com。

\* 僅供識別