
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函各方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中國新電信集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份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之有限公司)

(股份代號：8167)

非常重大出售事項及 非常重大收購事項 — 出售及租賃交易 及 股東特別大會通告

除非文義另有所指，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司董事會函件載於本通函第10至35頁。

本公司謹訂於二零二二年八月二日（星期二）上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀麼地道68號帝國中心9樓901B室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第73至75頁。本通函隨附股東特別大會上供股東使用之代表委任表格。不論閣下是否擬親身出席股東特別大會，並於會上投票，務請閣下按隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並盡早及無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前交回本公司之香港股份登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

本通函將自其刊發日期起於聯交所網站 www.hkexnews.hk「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。

股東特別大會的預防措施

請參閱股東特別大會通告以了解在股東特別大會上為防控新型冠状病毒(COVID-19)傳播而採取的措施，包括：

- 強制性體溫檢查
- 強制性佩戴外科口罩
- 席位之間保持適當距離
- 將不會供應茶點

由於COVID-19疫情狀況不斷變化，本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會安排。股東應查閱於聯交所網站及本公司網站發出有關股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

二零二二年七月十八日

GEM 之特色

GEM 之定位，乃為相比起其他在聯交所上市之公司帶有較高投資風險之中小型公司提供一個上市之市場。有意投資之人士應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。

由於 GEM 上市公司一般為中小型公司，在 GEM 買賣之證券可能會較於主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在 GEM 買賣之證券會有高流通量之市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	10
附錄一 – 財務資料	36
附錄二 – 一般資料	60
股東特別大會通告	73

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙分別具有以下涵義。

「公告」	指	本公司日期為二零二二年六月二十三日之公告，內容有關出售及租賃交易
「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
「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（六）」	指	出售事項（六）完成，有關詳情載於「董事會函件－出售及租賃交易（六）－買賣標的資產（六）－完成」一節
「完成（七）」	指	出售事項（七）完成，有關詳情載於「董事會函件－出售及租賃交易（七）－買賣標的資產（七）－完成」一節
「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（六）」	指	吉寶數據與蔚海移動於二零二二年六月二十日訂立的開發顧問協議，內容有關標的資產（六），有關詳情載於「董事會函件－出售及租賃交易（六）－買賣標的資產（六）」一節

釋 義

「開發顧問協議(七)」	指	吉寶數據與蔚海移動於二零二二年六月二十日訂立的開發顧問協議，內容有關標的資產(七)，有關詳情載於「董事會函件－出售及租賃交易(七)－買賣標的資產(七)」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，於最後實際可行日期直接擁有2,275,848,000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
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二二年八月二日(星期二)上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀麼地道68號帝國中心9樓901B室就股東考慮及酌情批准(其中包括)出售及租賃交易召開之股東特別大會
「託管賬戶」	指	以吉寶數據的名義開戶並由蔚海數據與吉寶數據共同操作的銀行賬戶
「現有貸款」	指	蔚海數據以物業作為擔保之現有貸款，根據「董事會函件－出售及租賃交易(六)－買賣標的資產(六)－付款時間表及條件」一節第(2)段，其將通過吉寶數據的付款予以償還
「現有貸款銀行」	指	一間中國持牌銀行
「設施與設備(六)」	指	「董事會函件－出售及租賃交易(六)－買賣標的資產(六)－出售協議(六)的標的事項」一節所載正在物業(六)上建造及安裝的設施與設備

釋 義

「設施與設備(七)」	指	「董事會函件－出售及租賃交易(七)－買賣標的資產(七)－出售協議(七)的標的事項」一節所載將在物業(七)上建造及安裝的設施與設備
「設施與設備租賃協議(六)」	指	吉寶數據與蔚海數據於二零二二年六月二十日訂立的設施與設備租賃協議，內容有關設施與設備(六)，有關詳情載於「董事會函件－出售及租賃交易(六)－供蔚海數據營運的租賃事項(六)」一節
「設施與設備租賃協議(七)」	指	吉寶數據與蔚海數據於二零二二年六月二十日訂立的設施與設備租賃協議，內容有關設施與設備(七)，有關詳情載於「董事會函件－出售及租賃交易(七)－供蔚海數據營運的租賃事項(七)」一節
「首次付款日期(六)」	指	根據「董事會函件－出售及租賃交易(六)－買賣標的資產(六)－付款時間表及條件」一節第(2)段，吉寶數據向蔚海數據支付不超過人民幣287,000,000元的日期
「框架協議(六)」	指	蔚海數據、蔚海移動及吉寶數據於二零二二年六月二十日訂立的框架協議，內容有關標的資產(六)，有關詳情載於「董事會函件－出售及租賃交易(六)－買賣標的資產(六)」一節
「框架協議(七)」	指	蔚海數據、蔚海移動及吉寶數據於二零二二年六月二十日訂立的框架協議，內容有關標的資產(七)，有關詳情載於「董事會函件－出售及租賃交易(七)－買賣標的資產(七)」一節
「GEM」	指	由聯交所營運之GEM

釋 義

「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，並於最後實際可行日期直接擁有36,036,000股股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保協議(六)」	指	吉寶數據與蔚海移動於二零二二年六月二十日訂立的擔保協議，內容有關框架協議(六)，有關詳情載於「董事會函件－出售及租賃交易(六)－蔚海移動擔保」一節
「擔保協議(七)」	指	吉寶數據與蔚海移動於二零二二年六月二十日訂立的擔保協議，內容有關框架協議(七)，有關詳情載於「董事會函件－出售及租賃交易(七)－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深知、盡悉及確信，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及為Keppel DC REIT之間接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零二二年七月十三日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「租賃事項(六)」	指	吉寶數據根據租賃協議(六)向蔚海數據租賃標的資產(六)

釋 義

「租賃事項(七)」	指	吉寶數據根據租賃協議(七)向蔚海數據租賃標的資產(七)
「租賃協議(六)」	指	物業租賃協議(六)、設施與設備租賃協議(六)以及物業配套與輔助設施租賃協議(六)的統稱
「租賃協議(七)」	指	物業租賃協議(七)、設施與設備租賃協議(七)以及物業配套與輔助設施租賃協議(七)的統稱
「租賃開始日期(六)」	指	蔚海數據向吉寶數據移交物業(六)、設施與設備(六)或物業配套與輔助設施(六)的日期(視情況而定)
「租賃開始日期(七)」	指	蔚海數據向吉寶數據移交物業(七)、設施與設備(七)或物業配套與輔助設施(七)的日期(視情況而定)
「甄先生」	指	甄衛平先生,為一名股東,並於最後實際可行日期直接擁有504,832,000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,並於最後實際可行日期直接擁有106,702,000股股份。汪女士為甄先生之配偶
「其他物業(六)」	指	中國廣東省鶴山市沙坪街道蔚海智谷數據中心1、3、4及7號
「其他物業(七)」	指	中國廣東省鶴山市沙坪街道蔚海智谷數據中心1、3、4及6號
「付款(六)」	指	租賃協議(六)項下之付款
「付款(七)」	指	租賃協議(七)項下之付款
「付款」	指	付款(六)及付款(七)的統稱

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業(六)」	指	位於中國廣東省鶴山市沙坪街道蔚海智谷數據中心6號的一座7層大樓，總樓面面積約20,309.82平方米
「物業(七)」	指	位於中國廣東省鶴山市沙坪街道蔚海智谷數據中心7號的一座7層大樓，總樓面面積約20,610.07平方米
「物業租賃協議(六)」	指	吉寶數據與蔚海數據於二零二二年六月二十日就物業(六)訂立的物業租賃協議，有關詳情載於「董事會函件—出售及租賃交易(六)—供蔚海數據營運的租賃事項(六)」一節
「物業租賃協議(七)」	指	吉寶數據與蔚海數據於二零二二年六月二十日就物業(七)訂立的物業租賃協議，有關詳情載於「董事會函件—出售及租賃交易(七)—供蔚海數據營運的租賃事項(七)」一節
「先前交易」	指	先前與吉寶數據的出售及租賃交易，有關詳情披露於本公司日期為二零二一年七月二十八日的公告及本公司日期為二零二一年九月十七日的通函
「物業配套與輔助設施(六)」	指	正在物業(六)上建造及安裝的物業配套與輔助設施
「物業配套與輔助設施(七)」	指	將在物業(七)上建造及安裝的物業配套與輔助設施

釋 義

「物業配套與輔助設施租賃協議(六)」	指	吉寶數據與蔚海數據於二零二二年六月二十日就物業配套與輔助設施(六)訂立的物業配套與輔助設施租賃協議,有關詳情載於「董事會函件—出售及租賃交易(六)—供蔚海數據營運的租賃事項(六)」一節
「物業配套與輔助設施租賃協議(七)」	指	吉寶數據與蔚海數據於二零二二年六月二十日就物業配套與輔助設施(七)訂立的物業配套與輔助設施租賃協議,有關詳情載於「董事會函件—出售及租賃交易(七)—供蔚海數據營運的租賃事項(七)」一節
「起租日期(六)」	指	吉寶數據全數支付出售代價(六)之日期
「起租日期(七)」	指	吉寶數據全數支付出售代價(七)之日期
「人民幣」	指	人民幣,中國之法定貨幣
「出售事項(六)」	指	蔚海數據根據出售協議(六)向吉寶數據出售標的資產(六)
「出售事項(七)」	指	蔚海數據根據出售協議(七)向吉寶數據出售標的資產(七)
「出售協議」	指	出售協議(六)及出售協議(七)的統稱
「出售協議(六)」	指	框架協議(六)、設施與設備轉讓協議(六)及開發顧問協議(六)的統稱
「出售協議(七)」	指	框架協議(七)、設施與設備轉讓協議(七)及開發顧問協議(七)的統稱
「出售代價(六)」	指	出售事項(六)的代價
「出售代價(七)」	指	出售事項(七)的代價

釋 義

「出售及租賃協議(六)」	指	出售協議(六)及租賃協議(六)的統稱
「出售及租賃協議(七)」	指	出售協議(七)及租賃協議(七)的統稱
「出售及租賃交易」	指	出售及租賃交易(六)及出售及租賃交易(七)的統稱
「出售及租賃交易(六)」	指	出售及租賃協議(六)及擔保協議(六)項下擬進行交易的統稱
「出售及租賃交易(七)」	指	出售及租賃協議(七)及擔保協議(七)項下擬進行交易的統稱
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章),經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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	標的資產(六)及標的資產(七)的統稱
「標的資產(六)」	指	包括(i)物業(六);(ii)設施與設備(六);及(iii)物業配套與輔助設施(六)的資產
「標的資產(七)」	指	包括(i)物業(七);(ii)設施與設備(七);及(iii)物業配套與輔助設施(七)的資產
「補充完成(七)」	指	出售事項(七)之補充完成,有關詳情載於「董事會函件—出售及租賃交易(七)—買賣標的資產(七)—完成」一節
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「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 (六)」	指	吉寶數據與蔚海數據於二零二二年六月二十日就設施與設備(六)及物業配套與輔助設施(六)訂立的設施與設備轉讓協議,有關詳情載於「董事會函件—出售及租賃交易(六)—買賣標的資產(六)」一節
「設施與設備轉讓協議 (七)」	指	吉寶數據與蔚海數據於二零二二年六月二十日就設施與設備(七)及物業配套與輔助設施(七)訂立的設施與設備轉讓協議,有關詳情載於「董事會函件—出售及租賃交易(七)—買賣標的資產(七)」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,並於最後實際可行日期直接擁有2,055,887,357股股份
「工作日」	指	中國江門市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)
「%」	指	百分比

就本通函而言,以人民幣計值之所有金額已以人民幣1.00元兌1.163港元之匯率換算為港元,惟僅供說明用途。概無作出陳述表示任何人民幣或港元金額可以或應可能按上述匯率或任何其他匯率於相關日期進行換算或可進行轉換。

本通函內標「*」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。



Neo Telemedia Limited
中國新電信集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8167)

執行董事：

列海權博士 (主席)

張聲泰先生

(副主席及行政總裁)

陶焯先生

吳迪先生

獨立非執行董事：

張子華*(ZHANG Zihua)先生

奚麗娜女士

黃志雄先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

九龍尖沙咀

麼地道68號帝國中心

9樓901B室

敬啟者：

**非常重大出售事項及
非常重大收購事項
— 出售及租賃交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述公告。

董事會函件

茲亦提述本公司日期為二零二一年七月二十八日的公告及本公司日期為二零二一年九月十七日的通函，內容有關蔚海數據（本公司之間接全資附屬公司）與吉寶數據（Keppel DC REIT之間接全資附屬公司）之間的先前交易。誠如上述公告及通函所披露，於中國廣東省鶴山市沙坪街道蔚海智谷數據中心5號的出售完成後，倘蔚海數據（本公司之間接全資附屬公司）擬（但無義務）出售中國廣東省鶴山市沙坪街道蔚海智谷數據中心1、3、4、6及7號（即蔚海智谷數據中心內其他由蔚海數據擁有的物業），則吉寶數據將擁有購買各項相關物業的優先購買權。

董事會宣佈，於二零二二年六月二十日：

1. 蔚海數據與吉寶數據訂立出售及租賃協議（六），據此(i) 吉寶數據將以總代價人民幣760,000,000元（相當於約883,880,000港元）向蔚海數據購買標的資產（六）；及(ii) 吉寶數據同意將標的資產（六）出租予蔚海數據供其營運。於二零二二年六月二十日，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（六），據此，蔚海移動同意為蔚海數據於框架協議（六）項下的義務提供擔保（惟蔚海數據於租賃協議（六）項下的義務除外）；及
2. 蔚海數據與吉寶數據訂立出售及租賃協議（七），據此(i) 吉寶數據將以總代價人民幣760,000,000元（相當於約883,880,000港元）向蔚海數據購買標的資產（七）；及(ii) 吉寶數據同意將標的資產（七）出租予蔚海數據供其營運。於二零二二年六月二十日，蔚海移動訂立以吉寶數據為受益人的擔保協議（七），據此，蔚海移動同意為蔚海數據於框架協議（七）項下的義務提供擔保（惟蔚海數據於租賃協議（七）項下的義務除外）。

本通函旨在向閣下提供有關（其中包括）(i) 出售及租賃交易及其項下擬進行之交易之詳情；(ii) GEM上市規則項下規定之其他資料；及(iii) 股東特別大會通告的資料。

(I) 出售及租賃交易 (六)

(a) 買賣標的資產 (六)

出售協議 (六) 項下擬進行之買賣標的資產 (六) 之主要條款載列如下：

日期 : 二零二二年六月二十日

訂約方 : 框架協議 (六)

- (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深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，吉寶數據為 Keppel DC REIT 之間接全資附屬公司，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（通過其受託人 Perpetual (Asia) Limited 行事），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

董事會函件

開發顧問協議（六）

(1) 蔚海移動；及

(2) 吉寶數據

其他出售協議（六）

(1) 蔚海數據；及

(2) 吉寶數據

出售協議（六）的
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（六），當中包括(i)物業（六）；(ii)設施與設備（六）；及(iii)物業配套與輔助設施（六）。

物業（六）包括位於中國廣東省鶴山市沙坪街道蔚海智谷數據中心6號的一座7層大樓，總樓面面積約20,309.82平方米。物業（六）為工業用途。物業（六）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（六）包括待完成的供電設施及計算機存儲設施及設備。

物業配套與輔助設施（六）包括配套與輔助設施，包括待完成的發電、通訊電纜及空調設施。

董事會函件

設施與設備(六)以及物業配套與輔助設施(六)正由蔚海數據在物業(六)上建造及安裝。於在物業(六)上建造及安裝設施與設備(六)及物業配套與輔助設施(六)過程中,蔚海移動提供支持及服務(包括但不限於人員支持、工程支援、安裝及修正、關係管理及技術支持),訂約方協定由吉寶數據承擔相關費用。

於二零二二年五月三十一日,標的資產(六)的賬面值為人民幣245,568,000元(相當於約285,596,000港元)。

出售代價(六) : 人民幣760,000,000元(相當於約883,880,000港元)(含增值稅),其中包括(i)買賣物業(六)、設施與設備(六)及物業配套與輔助設施(六)的代價;(ii)蔚海數據在物業(六)上建造及安裝設施與設備(六)及物業配套與輔助設施(六)的代價;及(iii)蔚海移動就於物業(六)上建造及安裝設施與設備(六)及物業配套與輔助設施(六)提供支持及服務(包括但不限於人員支持、工程支援、安裝及修正、關係管理及技術支持)的代價。

付款時間表及條件 : 出售代價(六)須按下列方式支付:-

- (1) 根據訂約方訂立的日期為二零二二年三月二十八日的無法律約束力意向書,吉寶數據向蔚海數據支付人民幣22,250,000元(相當於約25,877,000港元)。吉寶數據須於框架協議(六)日期後三個工作日內,支付或促使支付人民幣53,750,000元(相當於約62,511,000港元)。已支付的人民幣22,250,000元(相當於約25,877,000港元)及將予支付的人民幣53,750,000元(相當於約62,511,000港元)將共同構成按金。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。

董事會函件

- (2) 吉寶數據須於以下三個日期中的最後日期，支付或促使支付不超過人民幣287,000,000元（相當於約333,781,000港元）：(i) 二零二二年七月七日；(ii) 框架協議（六）日期後23個工作日到期時；或(iii) 以下條件獲達成或豁免後：—(a) 蔚海數據及吉寶數據已簽署所有產權轉讓申請文件；(b) 蔚海數據及吉寶數據已簽署所有稅務核查申請文件；(c) 蔚海數據已向吉寶數據提供顯示現有貸款不超過人民幣287,000,000元（相當於約333,781,000港元）的信用證書；(d) 蔚海數據已向吉寶數據提供物業（六）的業權查冊記錄；(e) 現有貸款銀行已同意解除現有貸款擔保（包括物業抵押），且吉寶數據的代理人已審閱與該解除事宜有關的文件；(f) 標的資產（六）已完成裝修、消防等實際營運所需的行政手續；及(g) 股東已批准出售及租賃交易（六）以及出售及租賃交易（七）。於吉寶數據根據本段作出付款後三個工作日內，蔚海數據應安排完成償還現有貸款及解除現有貸款擔保（包括物業抵押）。於物業（六）抵押獲解除後，蔚海數據應安排將吉寶數據登記為物業（六）的擁有人，且其後標的資產（六）應移交予吉寶數據。

董事會函件

- (3) 於標的資產(六)移交後一個工作日內，吉寶數據須支付或促使支付人民幣397,000,000元(相當於約461,711,000港元)及出售代價(六)的任何剩餘金額。

於最後實際可行日期，上文第(2)(iii)段所述的條件(f)已獲達成。

倘完成(六)並未於首次付款日期(六)後40天內發生，蔚海數據應就吉寶數據根據上文第(1)及(2)段已支付的總金額支付應計利息，自首次付款日期(六)起按日計算，年利率為8.3%，直至完成(六)落實為止。

倘未能於框架協議(六)日期後50個工作日內取得有關出售及租賃交易(六)以及出售及租賃交易(七)之股東批准，蔚海數據應就吉寶數據根據上文第(1)段已支付的按金每月支付應計利息，自按金支付後30個工作日屆滿起按日計算，年利率為8.3%，直至取得股東批准為止。

董事會函件

- 釐定出售代價
(六)的基準** : 出售代價(六)乃由吉寶數據與本集團經參考(i)租賃協議(六)之條款；(ii)標的資產(六)於二零二二年五月三十一日的賬面價值人民幣245,568,000元(相當於約285,596,000港元)；(iii)蔚海數據在物業(六)上建造及安裝設施與設備(六)及物業配套與輔助設施(六)的估計成本；(iv)蔚海移動就於物業(六)上建造及安裝設施與設備(六)及物業配套與輔助設施(六)提供支持及服務(包括但不限於人員支持、工程支援、安裝及修正、關係管理及技術支持)的估計成本；及(v)先前交易項下的出售代價後，公平磋商釐定。
- 吉寶數據就其他
物業(六)的
優先購買權** : 於完成(六)日期後，倘蔚海數據擬(但無義務)出售任何其他物業(六)，吉寶數據將有權優先購買各項其他物業(六)。
- 終止** : 出售及租賃交易(六)可由非違約方於以下情況終止：(i)一方嚴重違反框架協議(六)；(ii)標的資產(六)嚴重損壞且未於完成(六)前修復；(iii)一方無力償債或正在進行破產或清盤程序；或(iv)完成(六)並未於框架協議(六)日期起計九個月(或非違約方釐定的任何更長期限)內落實。

董事會函件

移交標的資產(六)： 根據框架協議(六)，蔚海數據應向吉寶數據移交標的資產(六)，而於同日，由於存在租賃事項(六)，蔚海數據應無條件地接受吉寶數據將標的資產(六)交回。

完成： 完成(六)應於以下所有事項均發生時落實：—(i) 吉寶數據已取得物業(六)及物業(七)的不動產權證書；及(ii) 蔚海數據已將設施與設備(六)及物業配套與輔助設施(六)移交予吉寶數據。

(b) 供蔚海數據營運的租賃事項(六)

租賃協議(六)項下擬進行之供蔚海數據營運之租賃事項(六)之主要條款載列如下：

日期： 二零二二年六月二十日

訂約方： (1) 吉寶數據；及
(2) 蔚海數據。

期限： 吉寶數據須將標的資產(六)出租予蔚海數據。租賃事項(六)的期限自租賃開始日期(六)起直至起租日期(六)後15年，惟可根據下文「提前終止」一節提前終止。

付款： 初始年度付款(六)為人民幣63,000,000元(相當於約73,269,000港元)(含增值稅並可予調整)。付款(六)須自起租日期(六)起每月支付。

下文所述的付款(六)及保證金將以本集團的內部資金來源撥付。

董事會函件

- 付款方式 : 蔚海數據須於將基於起租日期(六)釐定的各到期日每月支付付款(六)。
- 釐定付款(六)的基礎 : 標的資產(六)擬被本集團用於向中國電訊服務運營商提供服務。董事預期由此產生的收入將足以支付付款(六)。除考慮由此產生之收入外,標的資產(六)的付款(六)乃由吉寶數據與蔚海數據經參考以下各項後公平磋商而釐定:(i)出售協議(六)之條款,包括根據出售協議(六),標的資產(六)將繼續由蔚海數據經營,蔚海數據於營運標的資產(六)方面具有豐富經驗;(ii)鄰近的可資比較物業、設施及設備的現行市場租金,以及於廣東省與標的資產(六)技術規格相似的供電設施及計算機存儲設施、設備及物業的租賃成本,均與付款(六)相若;(iii)物業(六)的位置,即標的資產(六)位於廣東省,具有先進及可評估的基礎設施以用於標的資產(六)的營運;(iv)董事估計未來預期通脹率將保持穩定,不會對標的資產(六)的營運造成重大影響;(v)利用標的資產(六)提供服務所得的收入將足以於日後繼續支付付款(六);及(vi)先前交易的租賃協議項下的付款。
- 保證金 : 人民幣15,750,000元(相當於約18,317,000港元),相當於首三個月的付款(六)。
- 提前終止 : 蔚海數據有權在起租日期(六)後滿12年之日終止租賃協議(六)。

董事會函件

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(六)項下的相同條款及條件續租，續租期不短於五年，惟付款(六)的數額須由雙方互相協定。

蔚海數據就標的資產(六)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(六)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(六)項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(六)的主要條款載列如下：

日期 : 二零二二年六月二十日

訂約方 : (1) 蔚海移動；及
(2) 吉寶數據

擔保協議(六)的期限 : 擔保協議(六)的擔保期為自蔚海數據於框架協議(六)項下的債務及義務到期日起計九個月。

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(六)項下的義務，包括但不限於(i)蔚海數據於框架協議(六)項下應付吉寶數據的所有款項；及(ii)蔚海數據於框架協議(六)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)。

董事會函件

上述被擔保義務不涵蓋蔚海數據於租賃協議（六）項下的義務。

出售協議（六）、租賃協議（六）及擔保協議（六）乃根據框架協議（六）訂立。誠如上文「終止」一節所訂明者，倘上文「付款時間表及條件」一節所載條件未獲達成，出售及租賃交易（六）可能會終止。

(II) 出售及租賃交易（七）

(a) 買賣標的資產（七）

出售協議（七）項下擬進行之買賣標的資產（七）之主要條款載列如下：

日期：二零二二年六月二十日

訂約方：框架協議（七）

(1) 蔚海數據

(2) 吉寶數據；及

(3) 蔚海移動

開發顧問協議（七）

(1) 蔚海移動；及

(2) 吉寶數據

其他出售協議（七）

(1) 蔚海數據；及

(2) 吉寶數據

董事會函件

出售協議(七)的
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(七)，當中包括(i)物業(七)；(ii)設施與設備(七)；及(iii)物業配套與輔助設施(七)。

物業(七)包括位於中國廣東省鶴山市沙坪街道蔚海智谷數據中心7號的一座7層大樓，總樓面面積約20,610.07平方米。物業(七)為工業用途。物業(七)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(七)包括即將建造及安裝的供電設施及計算機存儲設施及設備。

物業配套與輔助設施(七)包括配套與輔助設施，包括即將建造及安裝的發電、通訊電纜及空調設施。

設施與設備(七)以及物業配套與輔助設施(七)將由蔚海數據在物業(七)上建造及安裝。於在物業(七)上建造及安裝設施與設備(七)及物業配套與輔助設施(七)過程中，蔚海移動提供支持及服務(包括但不限於人員支持、工程支援、安裝及修正、關係管理及技術支持)，訂約方協定由吉寶數據承擔相關費用。

於二零二二年五月三十一日，標的資產(七)的賬面值為人民幣117,858,000元(相當於約137,068,000港元)。

董事會函件

出售代價(七) : 人民幣760,000,000元(相當於約883,880,000港元)(含增值稅),其中包括(i)買賣物業(七)、設施與設備(七)及物業配套與輔助設施(七)的代價;(ii)蔚海數據在物業(七)上建造及安裝設施與設備(七)及物業配套與輔助設施(七)的代價;及(iii)蔚海移動就於物業(七)上建造及安裝設施與設備(七)及物業配套與輔助設施(七)提供支持及服務(包括但不限於人員支持、工程支援、安裝及修正、關係管理及技術支持)的代價。

付款時間表及條件 : 出售代價(七)須按下列方式支付:-

- (1) 吉寶數據須於框架協議(七)日期後三個工作日內,支付或促使支付人民幣28,000,000元(相當於約32,564,000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) 「買賣標的資產(六) - 付款時間表及條件」一節第(2)段所披露框架協議(六)項下條件(c)至(g)亦為轉讓物業(七)業權相關訂約方的義務的條件。

- (3) 吉寶數據應於(i)吉寶數據獲登記為物業(七)的所有人及蔚海數據向吉寶數據交付物業(七)當日;或(ii)以下條件獲達成或豁免(以較後者為準)後一個工作日內支付或促使支付人民幣72,000,000元(相當於約83,736,000港元):—(a)蔚海數據客戶同意至少在包括物業(六)及物業(七)的數據中心方面與蔚海數據合作;(b)蔚海數據已向地方發改委完成物業(七)的裝修工程備案並已向吉寶數據提供有關資料;(c)蔚海數據已就物業(七)的裝修工程取得施工許可證及有關該項目施工圖的審查憑證並已向吉寶數據提供有關資料;(d)吉寶數據已取得蔚海數據就轉讓物業(七)的業權繳付所有應付稅項的憑證;及(e)股東已批准出售及租賃交易(六)以及出售及租賃交易(七)。

董事會函件

- (4) 吉寶數據應於二零二三年一月四日後下一個工作日或以下條件獲達成或豁免後（以較後者為準），向託管賬戶支付或促使支付人民幣150,000,000元（相當於約174,450,000港元）：—(a) 吉寶數據已完成標的資產（七）的補充技術及法律盡職調查且吉寶數據委任的技術顧問及法律顧問已確定並無發現任何重大問題；(b) 調查記錄證明標的資產（七）不存在擔保或產權負擔或與之相關的擔保或產權負擔；(c) 蔚海數據已與供電部門簽訂供電合同並已向吉寶數據提供妥為簽署的供電合同；(d) 蔚海數據已向吉寶數據提供標的資產（七）已完成裝修、消防等實際營運所需行政手續的證明；(e) 蔚海數據已取得作為數據中心營運標的資產（七）的所有批准、備案、執照、許可及必要的政府行政手續。
- (5) 於設施與設備（七）及物業配套與輔助設施（七）已移交吉寶數據後兩個工作日內，託管賬戶內的人民幣150,000,000元（相當於約174,450,000港元）將發放給蔚海數據及蔚海移動。
- (6) 於設施與設備（七）及物業配套與輔助設施（七）已移交吉寶數據後五個工作日內，吉寶數據應向蔚海數據支付或促使支付人民幣510,000,000元（相當於約593,130,000港元）。

於最後實際可行日期，上文第(3)(ii)段所述的條件(a)、(b)及(c)已獲達成。

倘完成(七)並未於首次付款日期(六)後40天內發生，蔚海數據應就吉寶數據根據上文第(1)及(3)段已支付的總金額支付應計利息，自首次付款日期(六)起按日計算，年利率為8.3%，直至完成(七)落實為止。

倘未能於框架協議(六)日期後50個工作日內取得有關出售及租賃交易(六)以及出售及租賃交易(七)之股東批准，蔚海數據應就吉寶數據根據上文第(1)段已支付的按金每月支付應計利息，自按金支付後30個工作日屆滿起按日計算，年利率為8.3%，直至取得股東批准為止。

**釐定出售代價(七)：
的基準**

出售代價(七)乃由吉寶數據與本集團經參考(i)租賃協議(七)之條款；(ii)標的資產(七)於二零二二年五月三十一日的賬面價值人民幣117,858,000元(相當於約137,068,000港元)；(iii)蔚海數據在物業(七)上建造及安裝設施與設備(七)及物業配套與輔助設施(七)的估計成本；及(iv)蔚海移動就於物業(七)上建造及安裝設施與設備(七)及物業配套與輔助設施(七)提供支持及服務(包括但不限於人員支持、工程支援、安裝及修正、關係管理及技術支持)的估計成本；及(v)先前交易項下的出售代價後，公平磋商釐定。

董事會函件

- 吉寶數據就其他物業(七)的優先購買權 : 於完成(七)日期後,倘蔚海數據擬(但無義務)出售任何其他物業(七),吉寶數據將有權優先購買各項其他物業(七)。
- 終止 : 出售及租賃交易(七)可由非違約方於以下情況終止:(i)一方嚴重違反框架協議(七);(ii)標的資產(七)嚴重損壞且未於完成(七)前修復;(iii)一方無力償債或正在進行破產或清盤程序;(iv)完成(七)並未於框架協議(七)日期起計九個月(或非違約方釐定的任何更長期限)內落實;(v)補充完成(七)並未於二零二三年十月三十一日之前(或非違約方釐定的任何更長期限)落實。
- 移交標的資產(七) : 根據框架協議(七),蔚海數據應向吉寶數據移交標的資產(七),而於同日,由於存在租賃事項(七),蔚海數據應無條件地接受吉寶數據將標的資產(七)交回。
- 完成 : 完成(七)應於以下所有事項均發生時落實:—(i)吉寶數據已取得物業(六)及物業(七)的不動產權證書;及(ii)蔚海數據已交付設施與設備(六)及物業配套與輔助設施(六)。
- 補充完成(七)應於蔚海數據已交付設施與設備(七)及物業配套與輔助設施(七)予吉寶數據時落實。

董事會函件

(b) 供蔚海數據營運的租賃事項(七)

租賃協議(七)項下擬進行之供蔚海數據營運之租賃事項(七)之主要條款載列如下：

- 日期 : 二零二二年六月二十日
- 訂約方 : (1) 吉寶數據；及
(2) 蔚海數據。
- 期限 : 吉寶數據須將標的資產(七)出租予蔚海數據。租賃事項(七)的期限自租賃開始日期(七)起直至起租日期(七)後15年，惟可根據下文「提前終止」一節提前終止。
- 付款 : 初始年度付款(七)為人民幣63,000,000元(相當於約73,269,000港元)(含增值稅並可予調整)。付款(七)須自起租日期(七)起每月支付。

下文所述的付款(七)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起租日期(七)釐定的各到期日每月支付付款(七)。

董事會函件

- 釐定付款(七)的基礎** :
- 標的資產(七)有意被本集團用於向中國電訊服務運營商提供服務。董事預期由此產生的收入將足以支付付款(七)。除考慮由此產生之收入外,標的資產(七)的付款(七)乃由吉寶數據與蔚海數據經參考以下各項後公平磋商而釐定:(i)出售協議(七)之條款,包括根據出售協議(七),標的資產(七)將繼續由蔚海數據經營,蔚海數據於營運標的資產(七)方面具有豐富經驗;(ii)鄰近的可資比較物業、設施及設備的現行市場租金,以及於廣東省與標的資產(七)技術規格相似的供電設施及計算機存儲設施、設備及物業的租賃成本,均與付款(七)相若;(iii)物業(七)的位置,即標的資產(七)位於廣東省,具有先進及可評估的基礎設施以用於標的資產(七)的營運;(iv)董事估計未來預期通脹率將保持穩定,不會對標的資產(七)的營運造成重大影響;(v)利用標的資產(七)提供服務所得的收入將足以於日後繼續支付付款(七);及(vi)先前交易的租賃協議項下的付款。
- 保證金** :
- 人民幣15,750,000元(相當於約18,317,000港元),相當於首三個月的付款(七)。

董事會函件

- 提前終止 : 蔚海數據有權在起租日期(七)後滿12年之日終
止租賃協議(七)。
- 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(七)項下的相同條款及條
件續租,續租期不短於五年,惟付款(七)的數額
須由雙方互相協定。
- 蔚海數據就標的 : 蔚海數據擁有按蔚海數據及吉寶數據協定的條
資產(七)的 款向吉寶數據購買標的資產(七)的優先購買權
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(七)項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(七)的主要條款載列如下:

- 日期 : 二零二二年六月二十日
- 訂約方 : (1) 蔚海移動;及
(2) 吉寶數據
- 擔保協議(七)的 : 擔保協議(七)的擔保期為自蔚海數據於框架協
期限 議(七)項下的債務及義務到期日起計九個月。

董事會函件

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（七）項下的義務，包括但不限於(i)蔚海數據於框架協議（七）項下應付吉寶數據的所有款項；及(ii)蔚海數據於框架協議（七）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（七）項下的義務。

出售協議（七）、租賃協議（七）及擔保協議（七）乃根據框架協議（七）訂立。誠如上文「終止」一節所訂明者，倘上文「付款時間表及條件」一節所載條件未獲達成，出售及租賃交易（七）可能會終止。

出售標的資產的財務影響及所得款項用途

於出售協議（六）項下的交易完成後，經考慮(i)於二零二二年五月三十一日標的資產（六）的未經審核賬面值人民幣245,568,000元（相當於約285,596,000港元）；(ii)完成標的資產（六）的估計成本；及(iii)出售及租賃交易（六）應佔交易費及其他附帶成本人民幣445,000元（相當於約517,000港元），董事會預期本公司將就出售協議（六）錄得收益約人民幣62,460,000元（相當於約72,641,000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（六）後進行評估。

董事會函件

於出售協議(七)項下的交易完成後，經考慮(i)於二零二二年五月三十一日標的資產(七)的未經審核賬面值人民幣117,858,000元(相當於約137,068,000港元)；(ii)完成標的資產(七)的估計成本；及(iii)出售及租賃交易(七)應佔交易費及其他附帶成本人民幣445,000元(相當於約517,000港元)，董事會預期本公司將就出售協議(七)錄得收益約人民幣59,349,000元(相當於約69,023,000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(七)後進行評估。

根據出售及租賃交易，預期(i)本集團的總資產將增加人民幣1,057,946,000元(相當於約1,230,391,000港元)；及(ii)本集團的總負債將增加人民幣936,137,000元(相當於約1,088,727,000港元)。由於標的資產於出售及租賃交易完成後將繼續用於本集團的業務營運，除上述出售標的資產的收益外，其預期將不會對本集團的盈利產生任何重大影響。

本集團預期將出售事項(六)及出售事項(七)所得款項淨額約人民幣1,381,000,000元(相當於約1,606,103,000港元)(經扣除增值稅及其他相關開支約人民幣139,000,000元(相當於約161,657,000港元))中的(i)約人民幣287,000,000元(相當於約333,781,000港元)用作償還借貸；(ii)約人民幣710,000,000元(相當於約825,730,000港元)用作完成建設標的資產(六)及標的資產(七)；(iii)約人民幣280,000,000元(相當於約325,640,000港元)用作發展本集團的其他數據中心；及(iv)約人民幣104,000,000元(相當於約120,952,000港元)用作本集團的一般運營資金，以滿足日常營運及行政開支，包括但不限於本集團員工成本及租賃付款。預期上述第(i)項的所得款項淨額將於出售及租賃交易獲股東批准後10個營業日內動用，而上述第(ii)、(iii)及(iv)項的所得款項淨額將於出售及租賃交易獲股東批准後12個月內動用。

使用權資產

本公司於租賃協議(六)項下將確認的使用權資產價值估計約為人民幣468,044,000元(相當於約544,335,000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(六)開始日期的適用利率計算的付款(六)總額的現值。於計算租賃協議(六)項下付款(六)總額的現值時採用折現率約7.96%。

董事會函件

本公司於租賃協議(七)項下將確認的使用權資產價值估計約為人民幣468,094,000元(相當於約544,393,000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(七)開始日期的適用利率計算的付款(七)總額的現值。於計算租賃協議(七)項下付款(七)總額的現值時採用折現率約7.96%。

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。

標的資產擬被本集團用於向中國電訊服務運營商提供服務。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可觀之利潤。董事認為,出售及租賃交易為本集團提供變現可觀之資本收益之機會,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,以及使本公司及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訂立,乃按正常商業條款訂立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上市規則之涵義

由於先前交易亦於過往十二個月期間內與吉寶數據訂立,故先前交易及出售及租賃交易(六)以及出售及租賃交易(七)須根據GEM上市規則第19.22條合併計算。

由於根據GEM上市規則第19.07條合併計算本公司有關出售及租賃交易(六)之最高適用百分比率超過100%,出售及租賃交易(六)構成本公司之非常重大出售及非常重大收購交易及因此須遵守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。

由於根據GEM上市規則第19.07條合併計算本公司有關出售及租賃交易(七)之最高適用百分比率超過100%,出售及租賃交易(七)構成本公司之非常重大出售及非常重大收購交易及因此須遵守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。

董事會函件

投票承諾

於最後實際可行日期，(i) 列博士透過 Winner Mind 及金海合共實益持有 4,367,771,357 股股份；(ii) 甄先生實益持有 504,832,000 股股份；及 (iii) 汪女士（甄先生之配偶）實益持有 106,702,000 股股份。列博士、Winner Mind、金海、甄先生及汪女士合共實益持有 4,979,305,357 股股份，佔本公司全部已發行股本約 52.29%。

列博士、Winner Mind、金海、甄先生及汪女士已不可撤回地承諾，在任何適用法律及法規的規限下：(i) 彼等不會於股東特別大會日期之前（包括該日）售出、轉讓或以其他方式出售所擁有的股份；及 (ii) 彼等將就彼等實益持有的全部股份投票贊成將於股東特別大會上提呈有關出售及租賃交易的決議案。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二二年八月二日（星期二）上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀麼地道 68 號帝國中心 9 樓 901B 室舉行股東特別大會或其任何續會（視情況而定），以供股東考慮並酌情批准（其中包括）根據出售及租賃交易及其項下擬進行之交易簽立之協議。

隨附召開股東特別大會之通告及股東特別大會上供股東使用之代表委任表格。不論閣下是否擬親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下按隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並在實際可行之情況下盡早及無論如何須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間 48 小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

為遵守 GEM 上市規則，股東特別大會上提呈之所有決議案將以投票方式表決。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售及租賃交易中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准出售及租賃交易之決議案放棄投票。

董事會函件

董事會之推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，出售及租賃交易及其項下擬進行交易的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函其他部份及其附錄所載資料。

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。

此 致

列位股東 台照

及本公司購股權持有人 參照

代表
中國新電信集團有限公司
主席
列海權博士
謹啟

二零二二年七月十八日

1. 本集團之綜合財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零二二年三月三十一日止三個月的綜合財務資料分別披露於下列聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.neo-telemedia.com)刊載之文件內：

- 截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0514/2020051401884_c.pdf
- 截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0330/2021033002463_c.pdf
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0503/2022050302555_c.pdf
- 截至二零二二年三月三十一日止三個月之第一季度報告
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0513/2022051300934_c.pdf

2. 債務聲明

借款

於二零二二年五月三十一日（即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有以下尚未償還借款：

	附註	千港元
銀行貸款		
銀行貸款部分，有抵押及有擔保	<i>a</i>	
— 須於一年內償還		94,371
— 須於一年後償還（包含按要求償還條款）		861,925
銀行貸款部分，無抵押及有擔保	<i>b</i>	
— 須於一年內償還		1,177
— 須於一年後償還（包含按要求償還條款）		10,590
		<hr/>
銀行貸款總額		<u>968,063</u>

	附註	千港元
其他貸款		
其他貸款部分，有抵押及有擔保	<i>c</i>	
— 須於一年內償還		73,901
— 須於一年後償還（包含按要求償還條款）		249,343
其他貸款部分，無抵押及無擔保		
— 須於一年內償還		75,454
— 須於一年後償還（包含按要求償還條款）		111,253
其他貸款總額		509,951
借款總額	<i>d</i>	1,478,014

附註：

- a) 本集團之銀行貸款由列博士擔保，並以本集團賬面淨值約為998,581,000港元之若干物業、廠房及設備以及列博士實質擁有之若干公司物業作抵押。
- b) 本集團之銀行貸款由(i)列博士及(ii)王坤先生（「王先生」，本公司一間附屬公司之法人代表、一名董事及一名主要股東）擔保。
- c) 本集團之其他貸款由列博士、王先生及陶慧勤女士（王先生之配偶）提供擔保，並以本集團賬面淨值約為439,895,000港元的物業、廠房及設備、賬面值約為38,591,000港元的應收賬款及賬面值約為102,444,000港元的本公司附屬公司股權作抵押。
- d) 所有借款均以人民幣計值。

租賃負債

於二零二二年五月三十一日，本集團有關物業租賃承擔的租賃負債約為609,354,000港元。

或然負債

於二零二二年五月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

除上文所述及集團內公司間負債以及本集團日常業務之一般貿易應付款項外，於二零二二年五月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何未償還按揭、押記、債券或貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他未償還的重大或然負債。

3. 營運資金聲明

經計及本集團可動用之財務資源及銀行融資及其內部產生資金及出售及租賃交易(六)及出售及租賃交易(七)後，董事認為，本集團擁有充足營運資金以應付本通函日期起計至少未來十二個月之現時需求。本公司已取得GEM上市規則第19.66(13)條所規定的相關確認。

4. 本集團之財務及貿易前景

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之經營活動主要為提供數據中心服務及買賣電訊產品。

就提供數據中心服務分部而言，本集團透過自建數據中心及自第三方租賃的伺服器機櫃向其中國內地客戶提供數據中心服務。截至二零二一年十二月三十一日，本集團營運三個數據中心，合共4,680台使用中的伺服器機櫃。本集團亦營運合共約4,503台自第三方租賃的伺服器機櫃。此外，本集團有另外三個新在建自建數據中心，合共有27,189台在建伺服器機櫃。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，提供數據中心服務產生收益約604.7百萬港元(二零二零年：324.7百萬港元)，較去年同期增長約280.0百萬港元或86.2%。該增長主要由於蔚海智谷超大數據中心及上海寶山數據中心開始營運，且位於廣州(南翔)雲數據中心的使用中的伺服器機櫃數量增加，對本集團收益作出額外貢獻。隨著本集團自建數據中心伺服器機櫃數量不斷增加，本集團已逐步將部分客戶的伺服器從租賃伺服器機櫃遷至同一區域的自建數據中心，以提升盈利能力。由於可供使用的伺服器機櫃尚未獲完全使用且預期將於未來兩年完成搭建約24,000個伺服器機櫃，本集團的財務表現預期將大幅提升。

就買賣電訊產品分部而言，由於本集團自二零二零年第一季度起終止於香港的買賣手機設備業務，並將本集團的業務重心轉移至提供數據中心服務，故於回顧年度買賣電訊產品的收益為約0.5百萬港元（二零二零年：115.8百萬港元），同比減少99.6%。

本集團亦從事其他業務，包括系統集成服務及租賃物業，其收益、業績及資產個別對本集團而言並不重要。截至二零二一年十二月三十一日止年度，其他收益為約9.9百萬港元（二零二零年：24.5百萬港元），同比減少59.6%，此乃主要由於提供系統集成服務的收入及提供公交車服務的收入減少。

二零二二年初發生的若干可能會影響中國經濟的重大事件，例如國內COVID-19病例反彈及地緣政治緊張刺激能源價格上升。預計二零二二年中國經濟增長將會放緩。儘管如此，本集團仍對前景持樂觀態度。隨著數據流量的快速增長、數字化趨勢的加速及中國政府支持數據經濟增長的政策，對高質量數據中心的需求至少於未來五年內將持續增長。

5. 本集團管理層討論與分析

截至二零一九年十二月三十一日止年度

回顧及分析

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的業務主要包括銷售電訊產品及服務以及經營互聯網金融平台業務。

銷售電訊產品及服務

於回顧年度，銷售電訊產品及服務業務的收益約為788.8百萬港元（二零一八年：2,460.3百萬港元）。銷售電訊產品及服務指於中國內地及香港的電訊產品貿易、提供互聯網數據中心（「互聯網數據中心」）、Wi-Fi、系統集成及增值互聯網服務及軟件開發業務。

收益減少乃主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度全球手機營商環境下行及競爭激烈以及與互聯網數據中心服務及Wi-Fi、系統集成及軟件開發服務有關的諮詢費收入減少。

互聯網金融平台業務

由於深圳市蜜蜂金服互聯網金融服務有限公司（「**蜜蜂金服**」）已將其業務限定於向借款人收取債務以向投資者還款，蜜蜂金服於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無產生任何收益（二零一八年：43.9百萬港元）。

財務摘要

	二零一九年
收益 (千港元)	817,141
虧損淨額 (千港元)	(115,643)
本公司擁有人應佔虧損 (千港元)	(94,550)
每股基本虧損盈利 (港仙)	<u>(0.99)</u>

於回顧年度，本集團錄得收益約817.1百萬港元（二零一八年：2,529.1百萬港元），較截至二零一八年十二月三十一日止年度減少約1,712.0百萬港元或67.7%。收益減少乃主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度全球手機營商環境下行及競爭激烈以及與互聯網數據中心服務及Wi-Fi、系統集成及軟件開發服務有關的諮詢費收入減少。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約94.6百萬港元（二零一八年：84.4百萬港元），主要由於(i)有關萬成有限公司及其附屬公司（統稱「**萬成集團**」）以及其銷售電訊產品及服務業務的全部商譽及無形資產撇銷分別約為15.2百萬港元及39.5百萬港元；及(ii)由於上述原因導致收益大幅下降。

財務狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有計息銀行借款約1,081.4百萬港元（二零一八年：682.3百萬港元）乃分析如下：

	二零一九年 千港元
短期銀行借款，有抵押	226,853
定期銀行貸款部分，有抵押	
— 須於一年內償還	52,142
— 須於一年後償還（包含按要求償還條款）	<u>802,454</u>
借款總額	<u><u>1,081,449</u></u>

有關款項按貸款協議所載預定還款日期及本集團銀行借款於各財政年度末到期情況（即忽視任何按要求償還條款的影響）劃分如下：

	二零一九年 千港元
須於下列期限償還的銀行借款金額：	
— 1年內	278,995
— 1至2年	79,320
— 2至5年	331,540
— 5年以上	<u>391,594</u>
借款總額	<u><u>1,081,449</u></u>

計息銀行借款以人民幣計值並按浮動利率計息。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動資產約為331.6百萬港元（二零一八年：495.2百萬港元），包括現金及現金等價物約17.9百萬港元（二零一八年：36.7百萬港元），應收款項、預付款項、按金及其他應收款項、應收票據及其他金融資產約308.8百萬港元（二零一八年：453.4百萬港元）；以及流動負債約1,291.5百萬港元（二零一八年：938.9百萬港元）。本集團之流動比率已由二零一八年十二月三十一日之約0.53倍下降至二零一九年十二月三十一日之約0.26倍。

本集團之資產總值約為2,558.0百萬港元（二零一八年：2,318.2百萬港元），及負債總額約為1,370.9百萬港元（二零一八年：992.6百萬港元），即於二零一九年十二月三十一日之資產負債比率（即負債總額除以資產總值）約為53.6%（二零一八年：42.8%）。

本集團一直奉行審慎的資金管理政策及積極管理其流動資金狀況，並具備足夠的銀行備用融資額度，以應付日常營運及任何未來發展的資金需求。於二零一九年十二月三十一日，本集團來自中國建設銀行股份有限公司（「**中國建設銀行**」）的可用銀行融資總額約為1,587.6百萬港元，主要用於償付鶴山市「蔚海智谷」的建設成本。上述銀行融資將於二零二八年屆滿，且未動用金額約為517.3百萬港元。由於上述銀行融資的按要求償還條款（其為中國建設銀行授出銀行融資之一般性條款），自上述銀行融資中提取長期銀行貸款約1,070.3百萬港元乃於二零一九年十二月三十一日財務狀況表內分類為流動負債。

此外，於二零一九年十二月三十一日賬面值約223.5百萬港元之銀行貸款須於報告期末後一年內償還，並將根據上述中國建設銀行之銀行融資於到期後向中國建設銀行再融資。

承擔

本集團承擔之詳情載列如下。

二零一九年十二
月三十一日
千港元

有關以下各項於綜合財務報表之

已訂約但未撥備的承擔

－物業、廠房及設備	642,361
－向一間聯營公司注資 (附註i)	—
－向一間合營公司注資 (附註ii)	—

附註：

- (i) 於二零一五年四月二十四日，廣東蔚海科技發展有限公司（「廣東蔚海科技」，本公司之全資附屬公司）與山東浪潮雲海雲計算產業投資有限公司（「浪潮雲計算」）訂立合資協議（「合資協議」），據此，廣東蔚海科技及浪潮雲計算同意成立一間合資公司（「合資公司」），主要從事雲計算應用及電子商務業務。根據合資協議，合資公司之註冊股本將為人民幣20,000,000元，其中浪潮雲計算將認繳人民幣12,000,000元及廣東蔚海科技將認繳人民幣8,000,000元。訂約方完成注資後，合資公司將由浪潮雲計算及廣東蔚海科技分別擁有60%及40%，並入賬列作本集團之聯營公司。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團出售其於廣東波潮蔚海雲計算有限公司之全部權益。
- (ii) 於二零一七年六月十九日，廣東蔚海移動發展有限公司（「廣東蔚海」）（本公司透過結構性合約持有其股權）與中海油信息科技有限公司（「海油信科」）訂立了一份合資協議（「合資協議」）。根據合資協議，合資公司（「合資公司」）之註冊股本將為人民幣50,000,000元，其中海油信科將認繳人民幣24,500,000元及廣東蔚海將認繳人民幣25,500,000元。於二零一八年十二月三十一日，廣東蔚海已向合資公司出資人民幣500,000元（二零一七年：人民幣500,000元）。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團出售其於海油發展之全部權益。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，銀行借款約155.3百萬港元（二零一八年：182.2百萬港元）乃以本集團之物業作抵押。於二零一九年十二月三十一日，抵押以擔保本集團獲授的若干銀行借款的資產約為80.9百萬港元（二零一八年：86.9百萬港元）。

外匯風險及財務政策

本集團大部份現金結餘及交易乃以人民幣、美元及港元列值。本集團之業務營運從未因貨幣匯率波動而遭遇任何重大困難或承受負面影響。董事認為毋須對沖外匯風險，因此於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無運用財務工具作對沖。儘管如此，管理層將繼續監察本集團外匯風險，並在適當時採取審慎措施。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團約有310名僱員（二零一八年：378名）。回顧年度之總酬金（包括董事酬金）約為44.2百萬港元（二零一八年：68.7百萬港元，其中包括以股份為基礎付款約17.2百萬港元）。本集團按照僱員之表現、經驗及現行行業慣例釐定僱員酬金。僱員酬金（不包括董事酬金）每年檢討。除基本薪金外，僱員亦享有包括花紅及強制性公積金等福利。本公司於二零一二年十二月十九日採納購股權計劃，據此，本公司及其附屬公司之全職僱員（包括董事）可獲授購股權，以認購本公司普通股。

重大投資

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團概無持有重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

除上文所披露者外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無進行附屬公司、聯營公司或合營公司的重大收購或出售。

出售萬成集團

於二零一九年九月二十六日，本公司一間間接全資附屬公司簽訂一份買賣協議以出售其於萬成集團之全部權益。根據協議，買方已同意以代價10,000,000港元購買銷售股份。萬成集團的主要業務為買賣電訊產品。出售事項於二零一九年九月三十日完成。

未來重大投資計劃及預計資金來源

除上文「承擔」一節中所披露為發展本集團數據中心訂立合約收購物業、廠房及設備外，於二零一九年十二月三十一日，本集團並無未來重大投資計劃。該等投資將由借款及內部資源提供資金。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

回顧及分析

為更好反映本集團的策略重點及增長計劃，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已調整其可呈報經營分部。新的可呈報經營分部提供數據中心服務及買賣電訊產品。

提供數據中心服務

本集團透過自建數據中心及自第三方租賃的伺服器機櫃向其中國內地客戶提供數據中心服務。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團營運兩個數據中心，合共2,854台使用中的伺服器機櫃。本集團亦營運合共約1,380台自第三方租賃的使用中伺服器機櫃。此外，本集團有另外三個新在建自建數據中心，合共有32,353台伺服器機櫃。

於回顧年度，提供數據中心服務產生收益約324.7百萬港元（二零一九年：320.4百萬港元），同比增長約4.3百萬港元或1.3%，分析如下：

	二零二零年 千港元
自建數據中心	153,861
向第三方租賃的伺服器機櫃	170,824
	<hr/>
總計	324,685
	<hr/> <hr/>

買賣電訊產品

由於全球手機營商環境自二零一九年第三季度以來並未改善且回顧年度爆發COVID-19，本集團於香港的買賣手機設備業務並無收到任何客戶採購訂單。此外，儘管本集團自二零一九年與供應商持續磋商，但仍無法取得5G手機設備的供應，而本集團認為5G手機設備的供應乃香港買賣手機設備業務的主要收益來源。鑒於上文，董事會於回顧期間議決停止香港的買賣手機設備業務。

於回顧年度，買賣電訊產品之收益約為115.8百萬港元（二零一九年：468.4百萬港元），同比減少75.2%。

其他

其他主要包括互聯網金融平台業務、提供公交車服務及系統集成服務以及租賃物業；其收益、業績及資產對本集團而言個別並不重要。

於回顧年度，本集團之互聯網金融平台業務並無產生任何收益（二零一九年：無）。自二零一八年第三季度起，深圳市蜜蜂金服互聯網金融服務有限公司（「蜜蜂金服」）的業務僅限於向借款人收取債務並償還投資者，而為遵守相關規則及規例，並無通過其平台進行新的貸款交易。

由於上述原因以及為節省收取債務的成本及變現於蜜蜂金服之投資，本集團於二零二零年第三季度已將蜜蜂金服出售予一名獨立第三方，代價為1,126,000港元。本集團已錄得出售收益約6,225,000港元。

於回顧年度，其他收入約為24.5百萬港元（二零一九年：28.4百萬港元），同比減少13.7%，乃主要由於COVID-19疫情導致系統集成服務及校車服務減少。

財務表現

	二零二零年
收益 (千港元)	464,908
虧損淨額 (千港元)	(127,571)
本公司擁有人應佔虧損 (千港元)	(110,344)
每股基本虧損盈利 (港仙)	<u>(1.16)</u>

於回顧年度，本集團錄得收益約464.9百萬港元（二零一九年：817.1百萬港元），較截至二零一九年十二月三十一日止年度減少約352.2百萬港元或43.1%。收益減少乃主要由於來自香港的買賣手機設備業務（已於二零二零年三月停止）的收益減少。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約為110.3百萬港元（二零一九年：94.6百萬港元），同比增長約15.7百萬港元或16.6%，主要由於出售附屬公司之收益減少約25.8百萬港元至約2.5百萬港元（二零一九年：28.3百萬港元）。

財務狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有計息銀行借款約1,601.1百萬港元（二零一九年：1,081.4百萬港元），分析如下：

	二零二零年 千港元
銀行貸款	
短期銀行借款，有抵押及擔保	–
短期銀行借款，無抵押及無擔保	3,576
銀行貸款部分，有抵押及擔保	
– 須於一年內償還	79,922
– 須於一年後償還（包含按要求償還條款）	1,035,672
銀行貸款部分，無抵押及擔保	
– 須於一年內償還	7,807
– 須於一年後償還（包含按要求償還條款）	5,244
銀行貸款部分，有抵押及無擔保	
– 須於一年後償還（包含按要求償還條款）	182,361
銀行貸款總額	<u>1,314,582</u>
其他貸款	
其他貸款部分，有抵押及擔保	
– 須於一年內償還	27,486
– 須於一年後償還（包含按要求償還條款）	119,055
銀行貸款部分，無抵押及無擔保	
– 須於一年內償還	38,935
– 須於一年後償還（包含按要求償還條款）	101,064
其他貸款總額	<u>286,540</u>
借款總額	<u><u>1,601,122</u></u>

有關款項按貸款協議所載預定還款日期及本集團借款於各財政年度末到期情況（即忽視任何按要求償還條款的影響）劃分如下：

	二零二零年 千港元
須於下列期限償還的銀行貸款金額：	
-1年內	91,305
-1至2年	134,274
-2至5年	543,733
-5年以上	545,270
	<u>1,314,582</u>
銀行借款總額	<u>1,314,582</u>
須於下列期限償還的其他貸款金額：	
-1年內	66,421
-1至2年	60,555
-2至5年	159,564
-5年以上	—
	<u>286,540</u>
其他貸款總額	<u>286,540</u>
借款總額	<u>1,601,122</u>

借款以人民幣計值並按浮動利率計息。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動資產約為285.4百萬港元（二零一九年：331.6百萬港元），包括現金及現金等價物約31.1百萬港元（二零一九年：17.9百萬港元），應收款項、預付款項、按金及其他應收款項、應收票據及其他金融資產約251.9百萬港元（二零一九年：308.8百萬港元）；以及流動負債約2,050.8百萬港元（二零一九年：1,291.5百萬港元）。本集團之流動比率已由二零一九年十二月三十一日之約0.26倍下降至二零二零年十二月三十一日之約0.14倍。

本集團之資產總值約為3,437.2百萬港元（二零一九年：2,558.0百萬港元），及負債總額約為2,336.2百萬港元（二零一九年：1,370.9百萬港元），即於二零二零年十二月三十一日之資產負債比率（即負債總額除以資產總值）約為68.0%（二零一九年：53.6%）。

本集團一直奉行審慎的資金管理政策及積極管理其流動資金狀況，並具備足夠的銀行備用融資額度，以應付日常營運及任何未來發展的資金需求。於二零二零年十二月三十一日，本集團的可用銀行融資總額約為1,989.1百萬港元，主要由(i)中國建設銀行股份有限公司（「中國建設銀行」）；(ii)中國工商銀行股份有限公司（「中國工商銀行」）及(iii)招商銀行股份有限公司（「招商銀行」）授出，詳情如下。

銀行名稱	銀行融資的用途	到期日	銀行融資	
			總金額 百萬港元	於二零二零年 十二月三十一日 未動用金額 百萬港元
中國建設銀行	建設蔚海智谷 超大數據中心	二零二八年八月	1,454.1	517.3
中國工商銀行	建設蔚海智谷 超大數據中心	二零三二年十二月	273.6	94.8
招商銀行	建設深圳觀瀾旗艦 數據中心	二零二六年六月	243.5	61.1
其他	一般營運資金	二零二一年十一月至 二零二二年五月期間	17.9	1.3
			<u>1,989.1</u>	<u>674.5</u>

由於銀行融資的按要求償還條款（其為上述銀行授出銀行融資的一般性條款），自上述銀行融資提取的長期銀行貸款約1,223.3百萬港元於二零二零年十二月三十一日綜合財務狀況表內分類為流動負債。

承擔

本集團承擔之詳情載列如下。

	二零二零年 十二月三十一日 千港元
有關以下各項已訂約但未於綜合財務報表撥備的承擔 — 物業、廠房及設備	<u>828,762</u>

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，銀行貸款約1,115.6百萬港元（二零一九年：1,070.3百萬港元）乃以本集團若干賬面淨值約為1,077.1百萬港元（二零一九年：667.6百萬港元）的物業、廠房及設備作抵押。

於二零二零年十二月三十一日，其他貸款約146.5百萬港元（二零一九年：零）乃以本集團若干賬面淨值約為128.0百萬港元（二零一九年：零）的物業、廠房及設備以及賬面值約為30.4百萬港元（二零一九年：零）的應收賬款作抵押。

除上述者外，於二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大資產抵押。

外匯風險及財務政策

本集團大部份現金結餘及交易乃以人民幣、美元及港元列值。本集團之業務營運從未因貨幣匯率波動而遭遇任何重大困難或承受負面影響。董事認為毋須對沖外匯風險，因此於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無運用財務工具作對沖。儘管如此，管理層將繼續監察本集團外匯風險，並在適當時採取審慎措施。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團約有242名僱員（二零一九年：310名）。回顧年度之總酬金（包括董事酬金）約為44.3百萬港元（二零一九年：44.2百萬港元）。本集團按照僱員之表現、經驗及現行行業慣例釐定僱員酬金，並按年檢討僱員酬金（不包括董事酬金）。除基本薪金外，僱員亦享有包括花紅及強制性公積金等福利。本公司於二零一二年十二月十九日採納購股權計劃，據此，本公司及其附屬公司之全職僱員（包括董事）可獲授購股權，以認購本公司普通股。

重大投資

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團概無持有重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

除上文所披露者外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無進行附屬公司、聯營公司或合營公司的重大收購或出售。

於廣州羿資之所有權權益變動

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團自廣州市羿資互聯網科技有限公司（「廣州羿資」）之非控股股東收購廣州羿資之30%股權，代價人民幣18,700,000元（相當於約21,265,640港元），因此本集團於廣州羿資的有效股權為54%（二零一九年：36%）。

未來重大投資計劃及預計資金來源

除上文「承擔」一節中所披露為發展本集團數據中心訂立合約收購物業、廠房及設備外，於二零二零年十二月三十一日，本集團並無未來重大投資計劃。該等投資將由借款及內部資源提供資金。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

回顧及分析

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之經營活動主要為提供數據中心服務及買賣電訊產品。

提供數據中心服務

本集團透過自建數據中心及自第三方租賃的伺服器機櫃向其中國內地客戶提供數據中心服務。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團營運三個數據中心，合共4,680台使用中的伺服器機櫃。本集團亦營運合共約4,503台自第三方租賃的伺服器機櫃。此外，本集團有另外三個新在建自建數據中心，合共有27,189台伺服器機櫃。

於回顧年度，提供數據中心服務產生收益約604.7百萬港元（二零二零年：324.7百萬港元），較去年同期增長約280.0百萬港元或86.2%。該增長主要由於蔚海智谷超大數據中心及上海寶山數據中心開始營運，且位於廣州（南翔）雲數據中心的可供使用的伺服器機櫃數量增加，對本集團收益作出額外貢獻，收入分析如下：

	二零二一年 千港元
自建數據中心	493,665
向第三方租賃的伺服器機櫃	<u>111,067</u>
總計	<u><u>604,732</u></u>

買賣電訊產品

由於自二零二零年第一季度起本集團於香港買賣手機設備業務終止，且本集團的業務重點變更為提供數據中心服務，於回顧年度，買賣電訊產品之收益約為0.5百萬港元（二零二零年：115.8百萬港元），同比減少99.6%。

其他

其他主要包括提供系統集成服務及租賃物業（二零二零年：其他主要包括提供系統集成服務、提供公交車服務以及租賃物業）；其收益、業績及資產對本集團而言個別並不重要。

於回顧年度，其他收益約為9.9百萬港元（二零二零年：24.5百萬港元），同比減少59.6%，乃主要由於提供系統集成服務的收入及提供公交車服務的收入減少。

財務表現

	二零二一年
收益（千港元）	615,174
虧損淨額（千港元）	(71,356)
本公司擁有人應佔虧損（千港元）	<u>(62,667)</u>
每股基本虧損盈利（港仙）	<u><u>(0.66)</u></u>

於回顧年度，本集團錄得收益約615.2百萬港元（二零二零年：464.9百萬港元），較截至二零二零年十二月三十一日止年度增加約150.3百萬港元或32.3%。收益增加乃主要由於蔚海智谷超大數據中心及上海寶山數據中心開始營運，以及於廣州（南翔）雲數據中心可供使用的伺服器機櫃數目增加，抵銷了中國內地買賣手機設備業務收益減少的影響。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約為62.7百萬港元（二零二零年：110.3百萬港元），同比減少約47.6百萬港元或43.2%。年內虧損減少主要由於以下各項的淨影響所致：(1) 提供數據中心服務產生收益增加，(2) 截至二零二一年十二月三十一日止年度並無有關於中國內地買賣電訊產品業務的無形資產發生減值虧損（二零二零年：33.4百萬港元）；(3) 融資成本較截至二零二零年十二月三十一日止年度增加約29.8百萬港元；及(4) 來自先前交易的收益增加約33.3百萬港元（二零二零年：零港元）。

其他財務資料

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元
息稅折舊攤銷前利潤(a)	100,939
息稅折舊攤銷前利潤率(b)	16.4%

附註：

- (a) 息稅折舊攤銷前利潤指不包括淨利息收入或開支、所得稅開支或抵免、折舊及攤銷的年內利潤或虧損。
- (b) 息稅折舊攤銷前利潤率按息稅折舊攤銷前利潤除以收益計算。

財務狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有計息銀行借款約1,841.8百萬港元（二零二零年：1,601.1百萬港元），分析如下：

	二零二一年 千港元
銀行貸款	
短期銀行借款，無抵押及有擔保	—
銀行貸款部分，有抵押及有擔保	
— 須於一年內償還	98,205
— 須於一年後償還（包含按要求償還條款）	915,079
銀行貸款部分，無抵押及有擔保	
— 須於一年內償還	5,388
— 須於一年後償還（包含按要求償還條款）	—
銀行貸款部分，有抵押及無擔保	
— 須於一年內償還	48,782
— 須於一年後償還（包含按要求償還條款）	201,383
	<u>1,268,837</u>
銀行貸款總額	
	<u>1,268,837</u>
其他貸款	
其他貸款部分，有抵押及有擔保	
— 須於一年內償還	70,083
— 須於一年後償還（包含按要求償還條款）	285,437
其他貸款部分，無抵押及無擔保	
— 須於一年內償還	94,993
— 須於一年後償還（包含按要求償還條款）	122,450
	<u>572,963</u>
其他貸款總額	
	<u>572,963</u>
借款總額	
	<u>1,841,800</u>

有關款項按貸款協議所載預定還款日期及本集團借款於各財政年度末到期情況（即忽視任何按要求償還條款的影響）劃分如下：

	二零二一年 千港元
須於下列期限償還的銀行貸款金額：	
-1年內	152,375
-1至2年	167,131
-2至5年	623,516
-5年以上	325,815
銀行借款總額	<u>1,268,837</u>
須於下列期限償還的其他貸款金額：	
-1年內	165,076
-1至2年	113,110
-2至5年	209,268
-5年以上	85,509
其他貸款總額	<u>572,963</u>
借款總額	<u>1,841,800</u>

借款以人民幣計值並按浮動利率計息。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動資產約為415.9百萬港元（二零二零年：285.4百萬港元），包括現金及現金等價物約20.2百萬港元（二零二零年：31.1百萬港元），應收款項、預付款項、按金及其他應收款項及其他金融資產約387.4百萬港元（二零二零年：251.9百萬港元）；以及流動負債約2,527.3百萬港元（二零二零年：2,050.8百萬港元）。本集團之流動比率已由二零二零年十二月三十一日之約0.14倍增加至二零二一年十二月三十一日之約0.16倍。

本集團之資產總值約為4,439.2百萬港元（二零二零年：3,437.2百萬港元），及負債總額約為3,380.9百萬港元（二零二零年：2,336.2百萬港元），即於二零二一年十二月三十一日之資產負債比率（即負債總額除以資產總值）約為76.2%（二零二零年：68.0%）。

本集團一直奉行審慎的資金管理政策及積極管理其流動資金狀況，並具備足夠的銀行備用融資額度，以應付日常營運及任何未來發展的資金需求。於二零二一年十二月三十一日，本集團的可用銀行融資總額約為2,513.1百萬港元，主要由(i)中國建設銀行股份有限公司（「中國建設銀行」）；(ii)中國工商銀行股份有限公司（「中國工商銀行」）；(iii)招商銀行股份有限公司（「招商銀行」）；及(iv)廈門國際銀行（「廈門銀行」）授出，詳情如下。

銀行名稱	銀行融資的用途	到期日	銀行融資	
			總金額 百萬港元	於二零二一年 十二月三十一日 未動用金額 百萬港元
中國建設銀行	建設蔚海智谷 超大數據中心	二零二八年八月	1,493.9	1,024.3
中國工商銀行	建設蔚海智谷 超大數據中心	二零三二年六月至 二零三二年十二月 期間	579.2	219.2
招商銀行	建設深圳觀瀾旗艦 數據中心	二零二六年六月	250.2	-
廈門銀行	建設蔚海智谷 超大數據中心	二零二四年十月	183.7	-
其他	一般營運資金	二零二二年五月	6.1	0.7
			<u>2,513.1</u>	<u>1,244.2</u>

由於銀行融資的按要求償還條款（其為上述銀行授出銀行融資的一般性條款），自上述銀行融資提取的長期銀行貸款約1,116.5百萬港元於二零二一年十二月三十一日在綜合財務狀況表內分類為流動負債。

承擔

本集團承擔之詳情載列如下。

二零二一年

千港元

有關以下各項已訂約但未於綜合財務報表撥備的承擔

—物業、廠房及設備

259,800

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，銀行貸款約1,263.4百萬港元（二零二零年：1,115.6百萬港元）乃以本集團若干賬面淨值約為980.0百萬港元（二零二零年：1,077.1百萬港元）的物業、廠房及設備作抵押。

於二零二一年十二月三十一日，其他貸款約355.5百萬港元（二零二零年：146.5百萬港元）乃以本集團若干賬面淨值約為463.9百萬港元（二零二零年：128.0百萬港元）的物業、廠房及設備以及賬面值約為37.5百萬港元（二零二零年：30.4百萬港元）的應收賬款作抵押。

除上述者外，於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大資產抵押。

外匯風險及財務政策

本集團大部份現金結餘及交易乃以人民幣、美元及港元列值。本集團之業務營運從未因貨幣匯率波動而遭遇任何重大困難或承受負面影響。董事認為毋須對沖外匯風險，因此於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無運用財務工具作對沖。儘管如此，管理層將繼續監察本集團外匯風險，並在適當時採取審慎措施。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團約有243名僱員（二零二零年：242名）。回顧年度之總酬金（包括董事酬金）約為55.1百萬港元（二零二零年：44.3百萬港元）。本集團按照僱員之表現、經驗及現行行業慣例釐定僱員酬金，並按年檢討僱員酬金（不包括董事酬金）。除基本薪金外，僱員亦享有包括花紅及強制性公積金等福利。本公司於二零一二年十二月十九日採納購股權計劃，據此，本公司及其附屬公司之全職僱員（包括董事）可獲授購股權，以認購本公司普通股。

重大投資

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團概無持有重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無進行附屬公司、聯營公司或合營公司的重大收購或出售。

未來重大投資計劃及預計資金來源

除上文「承擔」一節中所披露為發展本集團數據中心訂立合約收購物業、廠房及設備外，於二零二一年十二月三十一日，本集團並無未來重大投資計劃。該等投資將由借款及內部資源提供資金。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函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，確認就彼等所知及所信，本通函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，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之證券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被視為或被當作擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊內之權益或淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至第5.67條有關董事進行證券交易之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於股份之好倉：

董事姓名	身份	所持有股份數目	概約持股百分比
列海權博士	實益擁有人	2,275,848,000	23.90%
	受控制公司之權益 ^(附註1)	2,091,923,357	21.97%

附註：

1. 2,055,887,357股股份及36,036,000股股份分別由 Winner Mind Investments Limited (「Winner Mind」) 及金海資產管理有限公司持有；該兩家公司均由列海權博士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於該等2,091,923,357股股份中擁有權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被視為或被當作擁有之權益及淡倉），(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊內之權益及淡倉，或(iii)根據GEM上市規則第5.46至第5.67條有關董事進行證券交易之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(ii) 董事之其他權益

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事自二零二一年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來在本集團之任何成員公司所收購、出售或租用或本集團之任何成員公司擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立之最後實際可行日期仍然存續且與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

(iii) 主要股東

- (a) 於最後實際可行日期，除上文所披露之董事權益外，於本公司之證券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，或被視為直接及間接擁有本公司已發行股本5%或以上之權益，或於本公司根據證券及期貨條例第336條須予置存之權益登記冊內記錄之股東如下：

名稱／姓名	權益性質	所持有股份／ 相關股份數目	概約持股百分比
Winner Mind ^(附註1)	實益擁有人	2,055,887,357	21.59%
甄衛平先生	實益擁有人	504,832,000	5.30%
	配偶權益 ^(附註2)	106,702,000	1.12%

附註：

1. Winner Mind由執行董事、董事會主席及Winner Mind的唯一董事列博士全資擁有。
2. 甄先生於其配偶汪培仁女士持有的106,702,000股股份中擁有權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無任何其他人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部以及證券及期貨條例第336條之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票之已發行股本面值5%或以上權益。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事、控股股東或任何彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務（本集團業務除外）中擁有權益。

4. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大之合約（並非在日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 中建投租賃股份有限公司（「出租人B」）與廣州蔚海雲數據有限公司（「蔚海雲數據」）（一間於中國成立之公司及為本公司之間接全資附屬公司）訂立日期為二零二零年九月二十一日之融資租賃協議，內容有關出租人B與蔚海雲數據於二零二零年九月二十一日訂立之融資租賃安排，據此，出租人B同意向蔚海雲數據購買租賃資產，其後，租賃資產將租回予蔚海雲數據，有關詳情載於本公司日期為二零二零年九月二十一日及二零二零年九月二十三日之公告（「融資租賃安排B」）；
- (ii) 出租人B與蔚海移動訂立日期為二零二零年九月二十一日之擔保協議，以提供擔保，擔保蔚海雲數據於融資租賃安排B項下之責任；
- (iii) 出租人B與蔚海雲數據訂立日期為二零二零年九月二十一日之應收賬款抵押協議，以將應收賬款抵押予出租人B，作為蔚海雲數據於融資租賃安排B項下責任之擔保；
- (iv) 出租人B與蔚海移動訂立日期為二零二零年九月二十一日之應收賬款抵押協議，以將應收賬款抵押予出租人B，作為蔚海雲數據於融資租賃安排B項下責任之擔保；
- (v) 出租人B與蔚海移動訂立日期為二零二零年九月二十一日之股權抵押協議，以將蔚海移動持有之全部蔚海雲數據股權抵押予出租人B，作為蔚海雲數據於融資租賃安排B項下責任之擔保；
- (vi) 廣東粵財金融租賃股份有限公司（「出租人A」）、海南四海行通信工程有限公司（「供應商」）、廣州市羿資互聯網科技有限公司（「廣州市羿資」）（一間於中國成立之公司及為本公司之間接非全資附屬公司）及廣州市資拓科技有限公司（「廣州市資拓」）（一間於中國成立之公司及為本公司之間接非全資附屬公司）訂立日期為二零二零年十月三十日訂立之買賣協議，據此，出租人A同意應廣州市羿資及廣州市資拓之要求向供應商購買租賃資產，總代價為人民幣94,750,800元；

- (vii) 出租人A、廣州市羿資及廣州市資拓於二零二零年十月三十日訂立之融資租賃協議，據此，出租人A同意應廣州市羿資及廣州市資拓之要求向供應商購買租賃資產，總代價為人民幣94,750,800元，而出租人A同意將租賃資產出租予廣州市羿資及廣州市資拓；
- (viii) 出租人A、廣州市羿資及廣州市資拓於二零二零年十月三十日訂立之融資租賃協議，據此，出租人A同意向廣州市羿資及廣州市資拓購買租賃資產，總代價為人民幣25,000,000元，其後，租賃資產將租回予廣州市羿資及廣州市資拓；
- (ix) 出租人A與蔚海移動訂立日期為二零二零年十月三十日之擔保協議；
- (x) 廣州市羿資與出租人A訂立日期為二零二零年十月三十日之應收賬款抵押協議；
- (xi) 廣州市資拓與出租人A訂立日期為二零二零年十月三十日之應收賬款抵押協議；
- (xii) 出租人A與廣州市資拓訂立日期為二零二零年十月三十日之股權抵押協議；
- (xiii) 出租人B與蔚海雲數據於二零二零年十月三十日訂立之融資租賃協議，據此，出租人B同意向蔚海雲數據購買租賃資產，總代價為人民幣81,500,000元，其後，租賃資產將租回予蔚海雲數據；
- (xiv) 出租人B與蔚海移動訂立日期為二零二零年十月三十日之擔保協議；
- (xv) 蔚海雲數據與出租人B訂立日期為二零二零年十月三十日之應收賬款抵押協議；
- (xvi) 蔚海移動與出租人B訂立日期為二零二零年十月三十日之應收賬款抵押協議；
- (xvii) 深圳資拓與廣東明陽電氣股份有限公司訂立日期為二零二一年二月二十八日之建設協議，內容有關以代價人民幣18.4百萬元建設數據中心；

- (xviii) 珠江金融租賃有限公司（「出租人C」）、合動力能源有限公司（「合動力」）及廣東蔚海數據發展有限公司（「蔚海數據」）訂立日期為二零二一年三月三十一日之買賣協議，內容有關以代價人民幣293百萬元買賣數據中心設備；
- (xix) 出租人C與蔚海數據訂立日期為二零二一年三月三十一日之融資租賃協議，內容有關出租人C與蔚海數據於二零二一年三月三十一日訂立之融資租賃安排，據此，出租人C同意應蔚海數據之要求向合動力購買設備並向蔚海數據出租設備，融資租賃本金額為人民幣293百萬元，有關詳情載於本公司日期為二零二一年三月三十一日之公告（「融資租賃安排C」）；
- (xx) 出租人C與蔚海移動訂立日期為二零二一年三月三十一日之擔保協議，以擔保蔚海數據於融資租賃安排C項下之責任；
- (xxi) 出租人B與上海耘汀信息科技有限公司（「上海耘汀」）（一間於中國成立之公司及為本公司之間接非全資附屬公司）於二零二一年六月二十一日訂立之融資租賃協議，據此，出租人B同意向上海耘汀購買租賃資產，總代價為人民幣47,500,000元，其後，租賃資產將租回予上海耘汀；
- (xxii) 出租人B與廣州市資拓訂立日期為二零二一年六月二十一日之擔保協議；
- (xxiii) 上海耘汀與出租人B訂立日期為二零二一年六月二十一日之應收賬款抵押協議；
- (xxiv) 出租人B與廣州市資拓訂立日期為二零二一年六月二十一日之股權抵押協議；
- (xxv) 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；
- (xxvi) 吉寶數據與蔚海數據訂立日期為二零二一年七月二十六日之七份買賣協議；
- (xxvii) 吉寶數據與蔚海數據訂立日期為二零二一年七月二十六日之設施與設備轉讓協議；
- (xxviii) 吉寶數據與蔚海移動訂立日期為二零二一年七月二十六日之開發顧問協議；
- (xxix) 吉寶數據與蔚海數據訂立日期為二零二一年七月二十六日之物業租賃協議；

- (xxx) 吉寶數據與蔚海數據訂立日期為二零二一年七月二十六日之設施與設備租賃協議；
- (xxxix) 吉寶數據與蔚海數據訂立日期為二零二一年七月二十六日之物業配套與輔助設施租賃協議；
- (xxxixii) 吉寶數據與蔚海移動訂立日期為二零二一年七月二十六日之擔保協議；
- (xxxixiii) 出租人C與廣州市羿資訂立日期為二零二一年八月二十七日之融資租賃協議，據此，出租人C同意向廣州市羿資購買租賃資產，總代價為人民幣80,000,000元，其後，租賃資產將租回予廣州市羿資（「融資租賃安排D」）；
- (xxxixiv) 出租人C與廣州市資拓訂立日期為二零二一年八月二十七日之股權抵押協議，以將廣州市資拓持有之90%廣州市羿資股權抵押予出租人C，作為廣州市羿資於融資租賃安排D項下責任之擔保；
- (xxxixv) 出租人C與蔚海移動訂立日期為二零二一年八月二十七日之擔保協議；
- (xxxixvi) 出租人C與廣州市資拓訂立日期為二零二一年八月二十七日之擔保協議；
- (xxxixvii) 出租人A、廣州元天能源科技有限公司（「廣州元天」）及蔚海數據訂立日期為二零二二年一月二十五日之買賣協議，據此，出租人A同意應蔚海數據的要求向廣州元天購買租賃資產，總代價為人民幣300,000,650元；
- (xxxixviii) 出租人A與蔚海數據訂立日期為二零二二年一月二十五日之融資租賃協議，據此，出租人A同意應蔚海數據的要求向廣州元天購買租賃資產，總代價為人民幣300,000,650元，及出租人A同意向蔚海數據出租租賃資產；
- (xxxixix) 深圳鵬裕數據科技有限公司、萬數（上海）投資有限公司、EDSUZ (HK) Limited、廣州市資拓科技有限公司、蔚海移動、王坤先生及深圳市資拓雲啟科技有限公司訂立日期為二零二二年三月十日之買賣協議，內容有關出售深圳市資拓雲啟科技有限公司之全部股權；
- (xl) 框架協議（六）；
- (xli) 設施與設備轉讓協議（六）；

- (xlii) 開發顧問協議（六）；
- (xliii) 物業租賃協議（六）；
- (xliv) 設施與設備租賃協議（六）；
- (xlv) 物業配套與輔助設施租賃協議（六）；
- (xlvi) 擔保協議（六）
- (xlvii) 框架協議（七）；
- (xlviii) 設施與設備轉讓協議（七）；
- (xlix) 開發顧問協議（七）；
- (l) 物業租賃協議（七）；
- (li) 設施與設備租賃協議（七）；
- (lii) 物業配套與輔助設施租賃協議（七）；及
- (liii) 擔保協議（七）。

5. 重大訴訟

茲提述本公司日期為二零一五年六月十九日及二零一五年十一月三十日之公告，內容有關本公司之全資附屬公司中國新電信智能控股有限公司（「中國新電信智能」）、陳雄光先生、陳裕釗先生及陳裕權先生（統稱為「賣方」）以及港鉅實業有限公司（「目標」）訂立的股權轉讓備忘錄及補充備忘錄（統稱為「備忘錄」）。根據備忘錄，中國新電信智能與賣方協定（其中包括）：

- 1) 賣方及中國新電信智能須就中國新電信智能自賣方收購於目標及佳電國際電子企業有限公司80%之股權進行協商；
- 2) 中國新電信智能須支付賣方20,000,000港元之可退還訂金（「訂金」）；
- 3) 訂金將在備忘錄終止或二零一六年三月三十一日（以較早發生者為準）退還予中國新電信智能；
- 4) 目標（即廣州港鉅電子實業有限公司（「港鉅」，一間根據中國法律成立之公司）全部股權之合法及實益擁有人）向中國新電信智能不可撤銷及無條件承諾，其將促使港鉅不可撤銷及無條件同意中國新電信智能或其代名人

無償使用（毋須付款或賠償）位於廣州番禺區石樓鎮礪江路144號A棟之樓宇（「A棟樓宇」，土地所有權證「粵房地証字第3005825號」），直至訂金獲悉數退還予中國新電信智能為止；

- 5) 倘賣方未能在上文第3段所述到期日前悉數退還訂金予中國新電信智能，目標不可撤銷及無條件承諾，其將促使港鉅不可撤銷及無條件同意中國新電信智能或其代名人永久無償使用（毋須付款或賠償）A棟樓宇；及
- 6) 倘訂約方於二零一六年三月三十一日前未能就收購簽署正式協議，則備忘錄將自動終止。

訂金已由中國新電信智能於二零一五年六月二十二日妥為支付予賣方。截至上述到期日二零一六年三月三十一日，中國新電信智能及賣方未能達成有關收購之任何協議，故備忘錄自動終止。然而，訂金於備忘錄終止時或二零一六年三月三十一日並未退還予中國新電信智能。

因此，中國新電信智能指派蔚海移動在港鉅同意下取得A棟樓宇之實質擁有權。蔚海移動隨後對A棟樓宇開展翻新工程，將其改造至適合作為互聯網數據中心（「互聯網數據中心」），即廣州蓮花山數據中心（「廣州蓮花山數據中心」）。

誠如本集團法律顧問所建議，中國新電信智能及蔚海移動要求目標及賣方促使港鉅簽署所有必要文件以正式授予蔚海移動永久無償使用A棟樓宇之權利，以防止目標、賣方、港鉅或其他人士日後提出任何干預或質疑，損害互聯網數據中心之業務。然而，儘管中國新電信智能及蔚海移動多次要求，目標及賣方一直未作出行動。

於二零一七年五月十二日，中國新電信智能向目標及賣方（統稱為「被告」）發出香港高等法院原訟法庭訴訟二零一七年第1127號（「該訴訟」）之傳訊令狀，以就以下事項（其中包括）對被告提出申索：

- 1) 聲明中國新電信智能及其代名人蔚海移動有權永久無償使用A棟樓宇，而毋須向被告付款或賠償；

- 2) 頒令要求被告促使港鉅簽署所有可能必要之文件，以授予蔚海移動永久無償使用A棟樓宇而毋須付款或賠償之權利；及
- 3) 或評定損害賠償，包括但不限於訂金、改造A棟樓宇至適合作為互聯網數據中心所產生或附帶之所有成本及開支以及蔚海移動自互聯網數據中心營運之溢利損失。

於二零一七年七月十七日，被告基於備忘錄之仲裁條款發出傳訊申請暫緩該訴訟（「該申請」）。高等法院於二零一七年十一月十四日就該申請進行聆訊，並於二零一七年十一月二十七日判決宣佈准許暫緩該訴訟，以待香港國際仲裁中心（「香港國際仲裁中心」）根據聯合國國際貿易法委員會仲裁規則進行仲裁。

於二零一八年一月四日，中國新電信智能根據仲裁第HKIAC/PA18006號（「該仲裁」）發出及呈交仲裁通知。該仲裁的實質性聆訊已於二零二零年四月十七日完成。

於二零二一年三月二十三日，仲裁法庭作出部分裁決（「部分裁決」），裁定中國新電信智能就諒解備忘錄，特別是A棟樓宇的使用權，確立被告的賠償責任。

就蔚海移動及港鉅（處於破產管理中）（目前正在重組）就仲裁爭議向廣州市番禺區人民法院（「番禺法院」）提出申索（「中國訴訟」）而言，番禺法院已於首次聆訊時合併該兩宗案件且將於港鉅完成重組後恢復訴訟。蔚海移動已提交港鉅之破產管理人員要求的所有文件，蔚海移動因此可持續使用A棟樓宇而不受干預，直至中國訴訟之判決下達為止。

根據部分裁決及本集團中國法律顧問認為，蔚海移動於中國訴訟中勝訴的機率很高，董事認為法律訴訟對廣州蓮花山數據中心及本集團之業務並無任何重大影響。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所深知，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

6. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立任何現有或建議服務合約（不包括在一年內到期或可由本集團終止而無須支付賠償（法定賠償除外）的合約）。

7. 重大不利變動

董事並不知悉自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來本集團的財務或貿易狀況或前景出現任何重大不利變動。

8. 展示文件

出售及租賃協議（六）、擔保協議（六）、出售及租賃協議（七）及擔保協議（七）各自將自本通函日期起計十四日期間內刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.neo-telemedia.com)。

9. 雜項

- (i) 本公司之公司秘書為袁沛林先生，彼為美國註冊會計師協會及香港會計師公會會員。彼亦為美國加利福利亞州執業會計師及美國特許公認環球管理會計師。
- (ii) 本公司之監察主任為張聲泰先生，彼亦為執行董事、董事會副主席及行政總裁。
- (iii) 本公司已成立審核委員會，其書面職權範圍符合GEM上市規則第5.28至第5.33條。審核委員會之主要職責乃(a) 審閱本集團之年報、中期報告及季度報告；(b) 與本公司核數師商討及檢討核數之範疇及結果；及(c) 監督本集團之財務申報程序、風險管理及內部監控系統。審核委員會由三名獨立非執行董事張子華*(ZHANG Zihua)先生、奚麗娜女士及黃志雄先生組成。審核委員會之主席為張子華*(ZHANG Zihua)先生，其擁有豐富的財務及會計經驗。

張子華*(ZHANG Zihua)先生(「張先生」)，48歲，於二零一六年九月二十日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會各自之主席。彼持有澳大利亞及新西蘭特許會計師公會之特許會計文憑、廣東工業大學會計學專業之經濟學學士學位及澳洲新南威爾士大學應用稅務學碩士學位。彼為澳洲會計師公會之資深會員及中國註冊會計師協會之會員、澳大利亞及新西蘭特許會計師公會之會員及英國特許會計師公會之會員。彼亦為澳洲新南威爾斯州之太平紳士。

張先生目前為信達會計師事務所(「信達」)之合夥人。於加入信達前，彼為安德信會計師事務所之合夥人，直至二零二零年三月十三日止。彼曾於澳大利亞、中國及歐洲的畢馬威會計師事務所及普華永道會計師事務所公開執業逾17年。彼曾參與多間於澳大利亞、歐洲、中國及香港經營之私人及跨國公司之審核、首次公開發售及盡職調查工作。

奚麗娜女士，39歲，於二零一四年五月十六日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會各自之成員。彼畢業於浙江財經大學並獲得國際經濟與貿易學士學位，及持有倫敦城市大學銀行與國際金融學理學碩士學位。彼於經濟及期貨市場擁有豐富經驗。

黃志雄先生，60歲，於二零一五年五月十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會之成員。彼持有工商管理博士學位。彼為廣東華南科技資本研究院高級顧問及於二零一五年十一月獲聘為華南理工大學專業會計碩士校外導師。彼亦於二零一七年一月獲聘為澳門城市大學商學院顧問委員會之成員。黃先生於二零一五年一月獲深圳證券交易所授予獨立董事資格及於二零一五年四月獲深圳證券交易所授予董事會秘書資格。黃先生(1)於二零零五年獲證券專業水平二級證書，(2)於二零零三年獲證券機構高級管理人員任職資格，(3)於二零零二年獲證券投資基金從業資格及證券期貨從業資格，(4)於二零零一年獲證券投資分析從業資格，(5)於二零零零年獲證券交易經紀從業資格及證券發行與承銷從業資格，及(6)於一九九四年獲深圳證券交易所首期國債期貨從業資格。彼於一九九四年

獲國家人事部授予之中級經濟師職務任職資格。黃先生現為廣東順鈉電氣股份有限公司（前稱為廣東萬家樂股份有限公司，一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代號：000533）之董事長，彼於二零一三年八月至二零一六年七月期間為其副董事長及於二零一七年十一月至二零二一年四月期間為其董事總經理。

- (iv) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀麼地道68號帝國中心9樓901B室。
- (v) 本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司位於香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (vi) 本通函中，中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告



Neo Telemedia Limited 中國新電信集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8167)

茲通告中國新電信集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年八月二日(星期二)上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀麼地道68號帝國中心9樓901B室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過本公司下列決議案。除另有界定外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二二年七月十八日之通函所賦予者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

1. (a) 謹此批准、確認及追認出售及租賃協議(六)及擔保協議(六)及其項下擬進行之一切交易；
(b) 一般及無條件授權任何一名董事作出其全權酌情認為就落實或參與上述協議及其項下擬進行之一切交易而言屬必要、適當、適宜或權宜之一切有關行動及事宜、為及代表本公司簽署及簽立一切有關其他文件，以及採取有關步驟。
2. (a) 謹此批准、確認及追認出售及租賃協議(七)及擔保協議(七)及其項下擬進行之一切交易；及

股東特別大會通告

- (b) 一般及無條件授權任何一名董事作出其全權酌情認為就落實或參與上述協議及其項下擬進行之一切交易而言屬必要、適當、適宜或權宜之一切有關行動及事宜、為及代表本公司簽署及簽立一切有關其他文件，以及採取有關步驟。」

為及代表
中國新電信集團有限公司
主席
列海權博士

香港，二零二二年七月十八日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或多名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 按指定格式擬備的代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）須不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前送交本公司之股份登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。於有關情況下，則其代表委任文據將視作撤銷論。
4. 倘屬股份之聯名持有人，則任何一名該等持有人均可於會上就該等股份親身或由受委代表投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則僅於股東名冊內就該等股份排名首位之該名持有人方有權就有關股份投票。
5. 根據GEM上市規則之規定，上述決議案將以投票表決方式決定。
6. 釐定本公司股東有權出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期將為二零二二年八月一日（星期一）。本公司所有股份過戶文件連同有關股票，須不遲於二零二二年八月一日（星期一）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

股東特別大會通告

股東特別大會之預防措施

鑒於新型冠狀病毒 (COVID-19) 全球疫情之近期發展情況，本公司將於股東特別大會實施以下預防措施，以應對疫情及保護出席股東特別大會的股東及與會者：

- (i) 每位出席股東特別大會的人士 (包括但不限於股東及委任代表) 於登記入場前，將於會場入口處進行強制體溫檢測，任何人士若體溫高於攝氏 37.3 度將不得進入會場；
- (ii) 每位出席股東特別大會的人士 (包括但不限於股東及委任代表) 於會場內任何時間必須佩戴合適口罩；
- (iii) 股東特別大會場地佈置將作出適當安排，以符合有關席位之間距離的相關監管規定；
- (iv) 任何與會者拒絕遵守上述任何措施，則本公司有權拒絕該人士出席股東特別大會；及
- (v) 股東特別大會將不會提供茶點。

在法律允許的情況下，本公司保留權利拒絕任何人士進入股東特別大會會場或要求任何人士離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會上與會者的安全。

為全體持份者之健康及安全著想，本公司提醒全體股東無需親身出席股東特別大會以行使投票權。作為替代方法，股東可使用填妥投票指示之代表委任表格，委任股東特別大會主席為其代表，以便於股東特別大會上就相關決議案投票，而無需親身出席股東特別大會。

由於 COVID-19 疫情狀況不斷變化，本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會安排。股東應查閱於聯交所網站及本公司網站發出有關股東特別大會安排的日後公告及最新資訊。

於本通告日期，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)、陶焯先生及吳迪先生，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。