

**此乃重要通函 請即處理**

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問的獨立意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有中信國際電訊集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，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。



## 中信國際電訊集團有限公司

CITIC TELECOM INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：01883)

### 須予披露交易及關連交易 建議收購目標的 全部股本及貸款(涉及新股發行) 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問



百德能  
證券

董事會函件載於本通函第6至16頁。載有獨立董事委員會所提供推薦建議的獨立董事委員會函件載於本通函第17至18頁。獨立財務顧問的函件載於本通函第19至36頁；該函件載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議。

本公司謹訂於二零一六年十月二十一日上午十時正假座香港中環金融街8號香港四季酒店4樓海景禮堂II & III舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第49至50頁。隨函附奉可供使用之股東特別大會代表委任表格。

無論閣下是否能夠出席股東特別大會，務請按照印備的指示填妥隨附代表委任表格，並儘早交回本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，在任何情況下須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(不包括公眾假期)送達。閣下在填交代表委任表格後，屆時仍可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。

二零一六年九月二十六日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件 .....	17
獨立財務顧問函件 .....	19
附錄一 – 一般資料 .....	37
附錄二 – 物業估值報告.....	44
股東特別大會通告 .....	49

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司(或其代名人)根據收購協議的條款及條件建議收購待售股份及待售貸款
「收購協議」	指	本公司與賣方於二零一六年八月十六日就收購事項訂立的有條件買賣協議
「收購完成」	指	根據收購協議的條款及條件完成收購事項
「收購代價」	指	本公司(及/或其代名人)根據收購協議就待售股份及待售貸款應付的代價總額(可根據收購協議的條款及條件作出慣常營運資金調整)
「經調整資產淨值」	指	不包括待售貸款的金額，且計及獨立物業估值師對餘下物業於二零一六年八月十六日的市值評估的資產淨值
「聯繫人」、 「緊密聯繫人」、 「關連人士」、 「關連交易」、 「持續關連交易」、 「控股股東」、 「百分比率」、 「附屬公司」及 「主要股東」	指	各自具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「大廈」	指	香港新界葵涌葵福路93號大廈名為中信電訊大廈，由現有物業及餘下物業組成

## 釋 義

「營業日」	指	於香港及英屬維爾京群島的銀行向公眾公開營業的日子(不包括星期六或星期日)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「中信集團」	指	中國中信集團有限公司，根據中國法律成立的國有企業，為中信股份的控股股東
「中信股份」	指	中國中信股份有限公司，於一九八五年在香港註冊成立的公司，其股份於聯交所上市(股份代號：00267)；為本公司的間接控股公司，持有本公司已發行股份數目約58.59%權益
「中信泰富」	指	中信泰富有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，根據香港法例註冊為非香港公司，為中信股份的全資附屬公司
「ComNet」	指	ComNet Investment Limited，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「本公司」或「買方」	指	中信國際電訊集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：01883)
「完成賬目」	指	根據收購協議協定或釐定目標於完成日期營業時間結束時的未經審核備考財務狀況表及目標於二零一六年一月一日至完成日期止期間的未經審核備考全面收益表
「完成日期」	指	根據收購協議的條款及條件，收購完成之日期

## 釋 義

「代價股份」	指	本公司於收購完成時將向賣方(或其代名人)配發及發行的141,666,667股入賬列作繳足股份
「大昌行」	指	大昌行集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：01828)，為中信股份的非全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以酌情批准收購協議及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權以及配發及發行代價股份)
「Eltonford」	指	Eltonford Limited，於香港註冊成立的有限公司，為中信股份的全資附屬公司
「現有物業」	指	大廈的地下、1樓、2樓及3樓的一部分，以及5樓、16樓、17樓、18樓、23樓、25樓及26樓全層、部分天台及附屬面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即劉立清先生、鄺志強先生及左迅生先生)組成，以向獨立股東就(其中包括)收購協議及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權以及配發及發行代價股份)的條款提供意見

## 釋 義

「獨立財務顧問」或「百德能證券」	指	百德能證券有限公司，可根據證券及期貨條例下進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，由本公司委任的獨立財務顧問，旨在向獨立董事委員會及獨立股東就收購協議及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權以及配發及發行代價股份)提供意見
「獨立股東」	指	毋須就於股東特別大會上提呈有關收購協議及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權以及配發及發行代價股份)的相關決議案放棄投票的股東
「初步購買價」	指	具有本通函「董事會函件—2. 收購事項—收購代價」一節所賦予的涵義
「最後實際可行日期」	指	二零一六年九月十九日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一六年十月三十一日，或本公司根據收購協議可選擇延展的其他較後日期
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「流動資產淨額」	指	具有本通函「董事會函件—2. 收購事項—收購代價」一節所賦予的涵義
「流動負債淨額」	指	具有本通函「董事會函件—2. 收購事項—收購代價」一節所賦予的涵義

## 釋 義

「On Yip」	指	On Yip Nominees Limited，於香港註冊成立的有限公司，為中信股份的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣)
「餘下物業」	指	大廈的地下、1樓、2樓及3樓的一部分連私家車位及貨車位、6樓、7樓、8樓、9樓、10樓、11樓、12樓、13樓、15樓、19樓、20樓、21樓、22樓全層、公共空間及設施
「待售貸款」	指	相等於目標於完成日期欠負Eltonford的所有未償還貸款面值的金額
「待售股份」	指	目標股本中兩股普通股，相當於目標的全部股本
「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	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	建議將於股東特別大會上向獨立股東尋求的特別授權，以配發及發行代價股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標」	指	嶺星投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「賣方」	指	Talisgold Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為中信股份的全資附屬公司
「營運資金」	指	於完成日期營業時間結束時，目標的總流動資產減目標的總流動負債(待售貸款除外)，將經參考完成賬目釐定
「%」	指	百分比



# 中信國際電訊集團有限公司

CITIC TELECOM INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：01883)

**董事：**

**執行董事：**

辛悅江先生(主席)

林振輝博士

羅寧先生

陳天衛博士

**註冊辦事處：**

香港新界葵涌

葵福路九十三號

中信電訊大廈

二十五樓

**非執行董事：**

劉基輔先生

費怡平先生

**獨立非執行董事：**

劉立清先生

鄺志強先生

左迅生先生

敬啟者：

**須予披露交易及關連交易  
建議收購目標的  
全部股本及貸款(涉及新股發行)**

**1. 緒言**

茲提述本公司於二零一六年八月十六日就收購事項刊發的公告，本通函旨在向股東提供：(i)收購協議的進一步資料；(ii)獨立董事委員會的推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告及代表委任表格。

**2. 收購事項**

謹此提述本公司於二零零九年十一月四日刊發的公告，內容有關(其中包括)目標(中信股份的全資附屬公司，作為當時的賣方)與ComNet(本公司的全資附屬公司，作為當時的買方)就收購現有物業訂立的買賣協議。



## 董事會函件

董事會欣然宣佈，於二零一六年八月十六日(交易時段後)，本公司(作為買方)與賣方(中信股份的全資附屬公司)訂立收購協議，據此，賣方有條件同意出售待售股份(相當於目標的全部股本)及促使Eltonford將待售貸款的利益轉讓予本公司(或其代名人)，而本公司(或其代名人)有條件同意按初步購買價850,000,000港元(可作出慣常營運資金調整)進行該購買及接受該轉讓，初步購買價的424,999,999港元(可作出慣常營運資金調整)將以現金償付，另外將根據特別授權以發行價每股代價股份3.00港元配發及發行141,666,667股代價股份(合計425,000,001港元)。於收購完成後，本集團將透過ComNet持有現有物業及目標持有餘下物業的形式擁有整棟大廈的業權。

### 收購協議

日期：二零一六年八月十六日(交易時段後)

訂約方： (i) 買方： 中信國際電訊集團有限公司

(ii) 賣方： Talisgold Limited (中信股份的全資附屬公司)

### 將收購的資產

- (i) 待售股份，相當於目標的全部股本，不附帶任何產權負擔連同有關股份附帶的所有權利，包括收取於完成日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派的權利；及
- (ii) 待售貸款，相當於目標於完成日期欠負Eltonford的全部未償還貸款，不附帶任何產權負擔。

於最後實際可行日期，餘下物業為目標的主要資產。餘下物業包括香港新界葵涌葵福路93號中信電訊大廈的地下、1樓、2樓及3樓的一部分連私家車位及貨車位、6樓、7樓、8樓、9樓、10樓、11樓、12樓、13樓、15樓、19樓、20樓、21樓、22樓全層、公共空間及設施。於收購完成後，本集團將透過ComNet持有現有物業及目標持有餘下物業的形式擁有整棟大廈的業權。

賣方就餘下物業原本所支付的收購及發展成本約為346,000,000港元。

## 收購代價

收購代價初步訂為850,000,000港元(「初步購買價」)，可按以下公式作出調整：

- (i) 倘根據完成賬目計算的營運資金為正數(「流動資產淨額」)，則初步購買價將按等額基準加上相等於流動資產淨額的金額；及
- (ii) 倘根據完成賬目計算的營運資金為負數(「流動負債淨額」)，則初步購買價將按等額基準扣減相等於流動負債淨額絕對值的金額。

收購代價應按以下方式分配：

- (i) 轉讓待售貸款的代價應為待售貸款於完成日期的未償還金額面值；及
- (ii) 轉讓待售股份的代價應為收購代價金額減去上文分段(i)所述有關轉讓待售貸款的代價。

## 收購代價的支付

收購代價(可作出慣常營運資金調整)於收購完成時按以下方式分拆及支付：

- (i) 初步購買價中的424,999,999港元(可根據上文「2.收購事項—收購代價」一段所載作出調整)應由本公司(及/或其代名人)以現金向賣方(或賣方可指示的代名人)支付；及
- (ii) 初步購買價中的425,000,001港元應透過向賣方(或其代名人)配發及發行代價股份的方式償付。

收購代價乃賣方與本公司經公平磋商後釐定，當中考慮的因素主要包括(i)目標於二零一六年六月三十日的資產淨值；(ii)於二零一六年六月三十日的待售貸款金額約664,700,000港元；(iii)由本公司委聘的獨立物業估值師評估的物業估值報告；及(iv)鄰近可比物業的現行市價。

轉讓待售股份及轉讓待售貸款及收購協議項下擬進行的任何其他交易應付的所有印花稅以及任何收費、徵費及費用應由本公司(及/或其代名人)全數支付。

## 條件

收購完成須待下列條件於最後截止日期或之前達成或獲豁免(條件(i)及(ii)可由本公司隨時以書面方式豁免)後，方告落實：

- (i) 於完成日期或之前並無發生任何重大不利變動；
- (ii) 於完成日期及之前，賣方就待售股份及待售貸款給予的保證在各方面仍為真實準確且並無誤導成分，且賣方給予的其他保證在各重大方面仍為真實準確且無誤導成分；
- (iii) 取得根據上市規則及／或聯交所可能規定的任何同意、批准及符合其規定的其他條件；
- (iv) 獨立股東於股東特別大會上批准收購協議及其項下擬進行的交易，以及在上市規則准許的情況下履行本公司於當中的義務；及
- (v) 聯交所上市委員會批准所有代價股份於聯交所主板上市及買賣。

倘上述任何條件未能於最後截止日期或之前達成或獲本公司豁免，則本公司可選擇終止收購協議，而訂約方於收購協議項下的所有權利及義務將於終止時即時停止，惟終止不得影響或損害訂約方當時累計的權利及義務。

## 收購完成

收購完成將於達成或獲豁免上文「2.收購事項－條件」一段所載的條件後第五個營業日或賣方與本公司可能以書面協定的其他日期完成。

## 代價股份

於收購完成時，本公司將向賣方(或其代名人)配發及發行代價股份。

代價股份包括合共141,666,667股股份，相當於最後實際可行日期現有已發行股份數目約4.18%，以及經配發及發行代價股份擴大後的已發行股份數目約4.01%。

## 董事會函件

代價股份一經配發及發行，將入賬列作繳足，彼此之間及與配發及發行代價股份日期的已發行股份將在各方面擁有同等權利，惟無權收取參考配發及發行代價股份日期前的記錄日期所宣派、派付或作出的股息、分派或權利。

本公司將向聯交所上市委員會申請代價股份上市及買賣。本公司將根據於股東特別大會上建議向獨立股東尋求的特別授權配發及發行代價股份。

每股代價股份的發行價3.00港元乃收購協議訂約方參考(其中包括)股份的近期買賣價格後經公平磋商釐定，較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股2.91港元溢價約3.09%；
- (ii) 股份於二零一六年八月十五日(即收購協議日期前的最後交易日)在聯交所所報收市價每股3.04港元折讓約1.32%；
- (iii) 股份於截至收購協議日期前的最後交易日止最後連續五個交易日(包括該日)在聯交所所報平均收市價每股約2.95港元溢價約1.69%；及
- (iv) 股份於截至收購協議日期前的最後交易日止最後連續十個交易日(包括該日)在聯交所所報平均收市價每股約2.93港元溢價約2.39%。

## 董事會函件

### 3. 對本公司股權架構的影響

董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，本公司的現有股權架構及於收購完成後對本公司股權架構的影響載列如下：

股東	於最後實際可行日期		緊隨收購完成後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
賣方及其聯繫人 (附註1)	1,987,678,508	58.59	2,129,345,175	60.25
董事(附註2)	987,775	0.03	987,775	0.03
公眾股東	1,403,616,599	41.38	1,403,616,599	39.72
	<u>3,392,282,882</u>	<u>100.00</u>	<u>3,533,949,549</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 該等1,987,678,508股股份由中信股份透過其全資附屬公司持有：(i) Ease Action Investments Corp. (持有其中的1,241,649,869股股份)；(ii) Richtone Enterprises Inc. (持有其中的134,841,139股股份)；及(iii) Silver Log Holdings Ltd. (持有其中的611,187,500股股份)，該等公司均由中信股份間接全資擁有。
- (2) 該等987,775股股份由執行董事陳天衛博士持有。
- (3) 該等數字乃假設自最後實際可行日期起至完成日期止，已發行股份數目及董事持有的股份數目並無變動而計算得出。

### 4. 有關目標及餘下物業的資料

目標為一家於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為物業投資。於最後實際可行日期，目標為餘下物業的登記擁有人。賣方實益擁有目標的兩股股份(其中一股股份由賣方合法擁有，一股股份由On Yip以信託形式代賣方合法擁有)。

於二零零九年十二月收購現有物業後，本集團建議根據收購協議收購待售股份，以統一其於整座大廈的擁有權。大廈名為中信電訊大廈，位於香港葵涌區，於一九九七年竣工，為附帶附屬辦公室及停車位的24層工廈，總建築面積約

## 董事會函件

341,800平方呎，配備18個私家車位及19個貨車位，當中餘下物業總建築面積約226,762平方呎，配備18個私家車位及9個貨車位。大廈用途為貨倉及附屬辦公室。

餘下物業目前受若干租賃協議所規限，該等協議將於二零一六年十月三十一日至二零一八年十月十一日期間屆滿，每月租金總額約為2,260,000港元(不包括差餉及管理費)。此外，停車位、附屬空間及標牌受多項租約及許可所規限，每月租金總額／許可費約為190,000港元。於收購完成時，待售股份將在餘下物業受當時的租賃協議所規限的基礎上出售。本公司的關連人士大昌行為現有租賃協議的其中一名租戶。與大昌行的相關存續租賃協議於收購完成後，根據上市規則第14A章，將成為本公司的持續關連交易。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一六年八月十六日的公告。

就本通函而言，下文載列目標於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的若干經審核綜合財務資料概要。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 (千港元)	二零一五年 (千港元)
除稅項前淨溢利	37,344	51,829
除稅項後淨溢利	37,344	102,079

按照本公司委聘的獨立物業估值師的估值，餘下物業於二零一六年八月十六日的市場價值約為850,000,000港元。

目標於二零一六年六月三十日的未經審核經調整資產淨值約為900,700,000港元。

### 5. 進行收購事項的理由及裨益

中信電訊大廈目前為本集團於香港的註冊辦事處及主要營業地點的所在地。本集團內部將利用部分空置的餘下物業作自用辦公室用途。收購事項將使本公司能夠加強其品牌名稱及企業形象，並提升本集團的業務發展。

誠如本公司二零一六年中期報告所載，互聯網科技發展蓬勃，加上大數據應用越趨普及，均為本集團帶來發展其業務的寶貴機會，因此，本集團對數據中心空間有龐大需求。收購事項亦將使本集團能夠分階段設計及建設高端數據中心，加強本集團在數據中心業務的競爭優勢，且擔當轉型為全球互聯網業務的樞紐。

本集團目前於現有物業的若干地點進行數據中心業務。為迎合數據中心業務的擴展，本集團目前擬進一步將大廈大致重新發展及轉型為現代化的大型高端數據中心，長遠而言作為IT&T的附屬辦公室。本集團計劃分階段逐層實施轉型計劃。視乎轉型計劃的進度及業務需要，本集團可出租空置物業或短期續租其現有租約，以賺取租金收入。本集團計劃在收購完成後兩年內將新數據中心的第一階段投入營運。

此外，發展高端數據中心將加強本集團於數據中心業務的產能及市場地位，進一步促進本集團所提供的其他電信服務增長，如虛擬專用網絡(VPN)服務、雲端、災難復原等，該等服務與數據中心服務相輔相承。因此，收購事項將為本集團進一步發展數據中心業務產生協同效應。

再者，透過收購事項集中營運後，本公司的營運效率將有所提升。此舉將節省營運成本及促進設備的整體規劃、用途及設計。具體而言，預期收購事項將會帶來好處，其中包括對空間的使用、能源及散熱效益的優化，以及保安安排的規劃提供更大的靈活性。

## 6. 收購協議訂約方的資料

### 本集團

本公司於一九九七年在香港成立，並於二零零七年四月三日在聯交所上市。

本集團服務涵蓋國際電信業務(包括移動、互聯網、話音及信息服務)、綜合電信服務(在澳門)，同時透過全資附屬公司中信國際電訊(信息技術)有限公司(「CPC」)在全球(特別是在亞太區)所設的多個服務據點為跨國企業客戶提供信息及通訊服務(包括虛擬專用網絡、雲端計算、網絡安全、機櫃託管、互聯網接入等)。CPC是亞太區跨國企業及商業客戶最可信賴的主要合作夥伴之一。

本集團持有澳門電訊有限公司(「澳門電訊」)99%權益。澳門電訊是澳門主要的綜合電信服務供應商之一，亦是澳門唯一提供全面電信服務的供應商，長久以來一直為澳門居民、政府及企業提供優質的電信服務，具市場領先地位，對澳門的持續發展舉足輕重。



## 賣方及 Eltonford

賣方為一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為中信股份的全資附屬公司。賣方主要從事投資控股業務。

Eltonford為一家於香港註冊成立的有限公司，為中信股份的全資附屬公司。Eltonford主要從事提供融資業務。

## 中信股份

中信股份是中國最大的綜合性企業，其中國和海外的業務涵蓋金融、資源能源、製造、工程承包、房地產及其他領域。中信股份多元化的業務發展平台及創新改革的企業文化，使公司能充分把握中國經濟增長帶來的機遇。中信股份於聯交所上市，是恒生指數成份股之一。

## 7. 上市規則的涵義

賣方為中信股份(為本公司的控股股東，於最後實際可行日期持有已發行股份數目約58.59%權益)的全資附屬公司，故此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的關連交易。

由於本公司有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，收購事項構成(i)本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定；及(ii)本公司的不獲豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

並無董事於收購協議中擁有重大權益，或須於審批收購協議的董事會決議案中放棄投票。然而，為免有利益衝突之嫌及作為良好的企業管治常規，羅寧先生(彼為本公司執行董事兼中信股份總經理助理)、劉基輔先生(彼為本公司非執行董事及中信泰富(賣方、目標及Eltonford的控股公司)董事)及費怡平先生(彼為本公司非執行董事、中信泰富董事及首席財務官、Eltonford董事，以及大昌行非執行董事)已於審批收購協議的董事會決議案中放棄投票。



## 8. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一六年十月二十一日上午十時正假座香港中環金融街8號香港四季酒店4樓海景禮堂II & III舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第49至50頁。將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准收購協議之條款及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權以及配發及發行代價股份)。隨函附奉可供使用之股東特別大會代表委任表格。無論閣下是否能夠出席股東特別大會，務請按照印備的指示填妥隨附代表委任表格，並儘早交回本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，在任何情況下須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(不包括公眾假期)送達。閣下在填交代表委任表格後，屆時仍可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。

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份，本公司將由二零一六年十月二十日(星期四)至二零一六年十月二十一日(星期五)期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席股東特別大會並於會上投票，股份承讓人最遲須於二零一六年十月十九日(星期三)下午四時三十分前，將所有填妥及已繳印花稅的過戶文件連同有關股票送達本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理登記手續。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上，股東將以按股數投票方式表決。股東特別大會的主席將根據本公司組織章程細則要求對股東特別大會上提呈的普通決議案以按股數投票方式表決。中信股份及其聯繫人於最後實際可行日期共同持有已發行的股份總數約58.59%，於收購事項中擁有重大權益，故將於股東特別大會上放棄表決。

## 9. 推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)經考慮獨立財務顧問的意見後，認為收購協議及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權以及配發及發行代價股份)之條款，儘管並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，然而就發展其核心業務及符合本集團業務策略而言，其條款屬於一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈以批准收購協議及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權以及配發及發行代價股份)之決議案。

謹請閣下留意本通函第17至18頁的獨立董事委員會函件，該函件載有致獨立股東的推薦建議；而載於本通函第19至36頁為獨立財務顧問函件，該函件載有其就收購協議及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權以及配發及發行代價股份)致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議。

本通函附錄載有額外資料，亦謹請閣下留意。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
中信國際電訊集團有限公司  
主席  
辛悅江  
謹 啟

二零一六年九月二十六日

以下為獨立董事委員會致獨立股東的函件全文，乃為載入本通函而編製。



**中信國際電訊集團有限公司**  
**CITIC TELECOM INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：01883)

敬啟者：

**須予披露交易及關連交易**  
**建議收購目標的**  
**全部股本及貸款(涉及新股發行)**

茲提述本公司日期為二零一六年九月二十六日的通函(「通函」)，本函件為通函的部分內容。除文義另有指明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

我們獲董事會委任組成獨立董事委員會以就收購協議及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權以及配發及發行代價股份)是否屬一般商業條款、公平合理以及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。百德能證券已獲委任為獨立財務顧問就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

我們謹請閣下垂注載於通函第6至16頁的董事會函件(其中載有有關收購協議及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權以及配發及發行代價股份)的資料)及載於通函第19至36頁的獨立財務顧問函件(其中載有獨立財務顧問就相同事宜的意見及建議)。

經考慮收購協議的條款、獨立財務顧問的意見及建議以及載於董事會函件的相關資料，我們認為收購協議及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權以及配發及發行代價股份)之條款，儘管並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，然而就發展核心業務及符合本集團業務策略而言，其條款屬於一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，我們建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購協議及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權以及配發及發行代價股份)的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
中信國際電訊集團有限公司  
獨立董事委員會

劉立清  
獨立非執行董事

鄺志強  
獨立非執行董事

左迅生  
獨立非執行董事

謹 啟

二零一六年九月二十六日

# 獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。



百 德 能 證 券 有 限 公 司

香港中環皇后大道中31號  
陸海通大廈21樓

電話  
傳真  
網址

(852) 2841 7000  
(852) 2522 2700  
www.platinum-asia.com

敬啟者：

## 須予披露交易及關連交易 建議收購目標的 全部股本及貸款(涉及新股發行)

### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就收購協議及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權以及配發及發行代價股份)(統稱為「該交易」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該交易的詳情載於 貴公司日期為二零一六年九月二十六日的通函(「通函」)所載的董事會函件。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者應具有相同涵義。

董事會於二零一六年八月十六日(交易時段後)宣佈， 貴公司(作為買方)與賣方(中信股份的全資附屬公司)訂立收購協議，據此，賣方有條件同意出售待售股份(相當於目標的全部股本)及促使Eltonford將待售貸款的利益轉讓予 貴公司(或其代名人)，而 貴公司(或其代名人)有條件同意按初步購買價850,000,000港元(可作出慣常營運資金調整)進行該購買及接受該轉讓，初步購買價的424,999,999港元(可作出慣常營運資金調整)將以現金償付，另外將根據特別授權以發行價每股代價股份3.00港元配發及發行141,666,667股代價股份(合計425,000,001港元)。於收購完成後， 貴集團將透過ComNet持有現有物業及目標持有餘下物業的形式擁有整棟大廈的業權。

## 吾等的意見基礎

吾等的身份為獨立財務顧問，吾等的職責是就該交易是否於一般及日常業務過程中進行，該交易的條款是否按正常商業條款協定並對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益，而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；並就獨立股東是否應投票贊成該交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於達致吾等的意見時，吾等以 貴公司董事及／或管理層向吾等所提供的資料及事實為依據。吾等已審閱(其中包括)：(i)收購協議；(ii) 貴公司日期為二零零九年十一月四日及二零一六年八月十六日的公告(「二零零九年公告」及「二零一六年公告」)；(iii) 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核年報及 貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核中期報告(「二零一五年年報」及「二零一六年中期報告」)；及(iv)第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「獨立估值師」)編製日期為二零一六年九月二十六日的獨立估值報告(「估值報告」)。

吾等已假設通函所載的所有資料、事實、意見及陳述以及 貴公司董事及／或管理層向吾等提供的資料、聲明及陳述(為吾等所依賴)截至本通函日期在所有重大方面均屬真實、完整、準確且不具誤導性，而若出現任何重大變動， 貴公司將在切實可行情況下儘快通知吾等及獨立股東。董事已確認，彼等對通函的內容承擔全部責任，並經作出所有合理查詢後確認向吾等提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等無理由懷疑 貴公司董事及／或管理層有隱瞞重大事實或資料，並且無理由質疑通函所載全部事實的資料及 貴公司董事及／或管理層提供予吾等的資料及陳述的真實性、準確性或完整性。此外，吾等亦無理由懷疑 貴公司董事及／或管理層所表達及提供予吾等的意見及陳述的合理性。然而，按照慣例，吾等並無對提供予吾等的資料進行核實，或對 貴集團的業務及事務進行獨立深入調查。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，致使吾等就該交易達致知情意見並為吾等的意見提供合理基礎。

於過去兩年，李瀾先生代表百德能證券有限公司簽署 貴公司日期為二零一五年十月二日有關須予披露交易及關連交易的通函內所載的獨立財務顧問意見函件。過往委聘僅限於根據上市規則向 貴公司的獨立董事委員會及獨立股東提供獨立諮詢服務。根據過往委聘，百德能證券有限公司自 貴公司收取正常專

業費用。儘管曾進行過往委聘，於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司或該交易的任何其他訂約方或彼等各自的主要股東或關連人士(定義見上市規則)，且與上述人士並無聯繫，因此被視為符合資格可就該交易提供獨立意見。吾等就該交易擔當獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問一職，將自 貴公司收取費用。除有關此委聘應付予吾等的正常專業費用外，吾等並無訂立任何安排，以自 貴公司或該交易的任何其他訂約方或彼等各自的主要股東或關連人士(定義見上市規則)收取任何費用或利益。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事劉立清先生、鄺志強先生及左迅生先生組成的獨立董事委員會，以就該交易的條款是否按正常商業條款協定並對獨立股東而言屬公平合理，且訂立該交易是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益向獨立股東提供意見。

### 主要考慮因素及理由

達致吾等關於該交易的意見及向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 該交易的背景

於二零一六年八月十六日(交易時段後)， 貴公司(作為買方)與賣方(中信股份的全資附屬公司)訂立收購協議，據此，賣方有條件同意出售待售股份(相當於目標的全部股本)及促使Eltonford將待售貸款的利益轉讓予 貴公司(或其代名人)，而 貴公司(或其代名人)有條件同意按初步購買價850,000,000港元(可作出慣常營運資金調整)進行該購買及接受該轉讓，初步購買價的424,999,999港元(可作出慣常營運資金調整)將以現金償付，另外將根據特別授權以發行價每股代價股份3.00港元配發及發行141,666,667股代價股份(合計425,000,001港元)。於收購完成後， 貴集團將透過ComNet持有現有物業及目標持有餘下物業的形式擁有整棟大廈的業權。

### 1.1 有關貴公司的資料

貴公司提供國際電信業務(包括移動、互聯網、話音及信息服務)、綜合電信服務(在澳門)，並透過中信國際電訊(信息技術)有限公司在全球(特別是在亞太區)所設的多個接入點為跨國企業客戶提供信息及通訊服務(包括虛擬專用網絡、雲端計算、網絡安全、機櫃託管、互聯網接入等)。

下文載列根據香港財務報告準則編製的 貴公司已公佈綜合財務報表的財務摘要：

表1： 貴公司綜合財務報表的財務摘要

	二零一五年 (千港元) (經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (千港元) (未經審核)
現金及銀行存款	1,222,979	1,158,397
總資產	16,982,470	16,676,526
資產淨值	7,057,058	7,149,778
營業額	8,349,811	3,823,576
貴公司權益股東應佔溢利	802,213	410,008

資料來源： 貴公司的二零一五年年報及二零一六年中期報告

根據按照香港財務報告準則編製的 貴公司綜合財務報表，截至二零一五年十二月三十一日止年度， 貴公司權益股東應佔溢利約為802,200,000港元。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日， 貴集團的現金及銀行存款分別約為1,223,000,000港元及約1,158,400,000港元，而於二零一六年六月三十日， 貴集團的資產淨值約為7,149,800,000港元。



## 1.2 有關目標及餘下物業的資料

經參考通函內的董事會函件，目標(嶺星投資有限公司)為一家於香港註冊成立的公司，其主要業務為物業投資。目標為餘下物業的註冊擁有人。賣方實益擁有目標的兩股股份(其中一股股份由賣方合法擁有，一股股份由On Yip以信託形式代賣方合法擁有)。

吾等亦已審閱二零零九年公告，發現 貴集團建議根據收購協議收購待售股份，以統一其於整座大廈的擁有權。大廈名為中信電訊大廈，於一九九七年建成，位於香港葵涌區，樓高24層，屬工業大廈，設有附屬辦公室及停車設施，總建築面積約341,800平方呎，配備18個私家車位及19個貨車位，其中餘下物業的總面積約226,762平方呎，配備18個私家車位及9個貨車位。大廈用途為貨倉及附屬辦公室。

餘下物業目前受若干租賃協議及許可協議所規限，該等協議將於二零一六年十月三十一日至二零一八年十月十一日期間屆滿，總月租約為2,260,000港元(不包括差餉及管理費)。此外，車位、附屬空間及招牌受若干租約或許可所規限，總月租/許可證費用約為190,000港元。於收購完成時，待售股份將在餘下物業受當時的租賃協議所規限的基礎上出售。

下文載列目標於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的若干經審核綜合財務資料。

表2：目標的財務摘要

	二零一四年 (千港元) (經審核)	二零一五年 (千港元) (經審核)
除稅項前淨溢利	37,344	51,829
除稅項後淨溢利	37,344	102,079

根據通函內的董事會函件，吾等注意到截至二零一五年止年度的除稅項前淨溢利及除稅項後淨溢利分別約為51,800,000港元及102,100,000港元，分別較二零一四年同期增加約38.8%及173.3%。此外，

吾等自 貴公司管理層得悉，目標於二零一六年六月三十日的未經審核經調整資產淨值約為900,700,000港元。

## 2. 訂立收購協議的理由及裨益

根據二零一六年中期報告，電信市場目前的整體狀況及環境複雜多變，為 貴集團的業務發展帶來重大挑戰。然而， 貴集團銳意進行革新發展，致力邁向更高更新的層次。互聯網科技發展蓬勃，加上大數據的應用越趨普及，均為 貴集團帶來發展新類型業務的寶貴機會，而 貴集團的移動業務及互聯網業務迅速擴展，提升了 貴集團的發展潛力及延續其綜合能力。

數據中心為一所安全的控溫設施，旨在存放大容量伺服器電腦及企業數據存放系統，備有多個電源及各種高頻寬互聯網連接。誠如吾等於上文所述，吾等考慮到為將數據中心升級至更高端水平以發展其業務， 貴集團對數據中心空間有龐大需求。吾等亦自 貴公司管理層得悉，收購事項將使 貴集團能夠分階段設計及建設高端數據中心，加強 貴集團在數據中心業務的競爭優勢，且擔當轉型為全球互聯網業務的樞紐。

基於吾等與 貴公司管理層的討論，吾等進一步明白， 貴集團目前於現有物業的若干地點進行數據中心業務，收購事項將為 貴集團進一步發展數據中心業務產生協同效應。鑒於發展高端數據中心將加強本集團於數據中心業務的產能及市場地位，進一步促進本集團所提供的其他電信服務增長，如虛擬專用網絡(VPN)服務、雲端、災難復原等，該等服務與數據中心服務相輔相承。此外，擁有大廈的完整業權亦將促進數據中心業務的配備及提供的設備的整體規劃、用途及設計。吾等與 貴公司管理層一致認為，透過整合中信電訊大廈業權及集中營運， 貴公司將能夠加強品牌名聲及企業形象，提升 貴集團的業務發展。此外，進行收購事項有助改善 貴公司的營運效率，節省營運成本，亦增加空間使用的彈性、能源及散熱效能的優化，以及保安安排的規劃。吾等與董事一致認為， 貴集團亦能夠自大廈的穩定投資收入(特別是出租物業)及未來升值潛力獲益。

## 獨立財務顧問函件

基於上文所述，吾等認為收購事項符合 貴公司的業務發展策略，加強其於電信市場的競爭力以及提升其數據中心業務的市場地位。因此，該交易符合 貴公司及股東的整體利益。

### 3. 收購協議的主要條款

- 日期 : 二零一六年八月十六日(交易時段後)
- 訂約方 : (a) 買方：中信國際電訊集團有限公司
- (b) 賣方：Talisgold Limited ( 中信股份的全資附屬公司)
- 將收購的資產 : (i) 待售股份，相當於目標的全部股本，不附帶任何產權負擔連同有關股份附帶的所有權利，包括收取於完成日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派的權利；及
- (ii) 待售貸款，相當於目標於完成日期欠負Eltonford的全部未償還貸款，不附帶任何產權負擔。
- 收購代價 : 收購代價初步訂為850,000,000港元(「初步購買價」)，可按以下公式作出調整：
- (i) 倘根據完成賬目計算的營運資金為正數(「流動資產淨額」)，則初步購買價將按等價基準加上相等於流動資產淨額的金額；及
- (ii) 倘根據完成賬目計算的營運資金為負數(「流動負債淨額」)，則初步購買價將按等額基準扣減相等於流動負債淨額絕對值的金額。

收購代價應按以下方式分配：

- (i) 轉讓待售貸款的代價應為待售貸款於完成日期的未償還金額面值；及
- (ii) 轉讓待售股份的代價應為收購代價減去上文分段(i)所述有關轉讓待售貸款的代價。

收購代價的支付：收購代價(可作出慣常營運資金調整)於收購完成時按以下方式分拆及成為應付：

- (i) 初步購買價中的424,999,999港元(可根據通函內董事會函件所載作出調整)應由 貴公司(及/或其代名人)以現金向賣方(或賣方可指示的代名人)支付；及
- (ii) 初步購買價中的425,000,001港元應透過向賣方(或其代名人)配發及發行代價股份的方式償付。

#### 4. 收購代價

##### 4.1 釐定收購代價的基準

經參考董事會函件，吾等注意到收購代價初步訂為850,000,000港元，乃經賣方與 貴公司公平磋商後釐定，可根據以下公式作出調整：

- (i) 倘根據完成賬目計算的營運資金為正數(「流動資產淨額」)，則初步購買價將按等價基準加上相等於流動資產淨額的金額；及
- (ii) 倘根據完成賬目計算的營運資金為負數(「流動負債淨額」)，則初步購買價將按等額基準扣減相等於流動負債淨額絕對值的金額。

營運資金按流動資產減流動負債計算，對業務營運而言極為重要，通常暗示一家公司的價值。吾等已審閱收購協議，並認為買方與賣方按該基準磋商收購事項屬慣常做法。吾等亦注意到，收購代價將按等價基準作出調整。因此，吾等認為，收購代價的調整按正常商業條款釐定，對該交易而言屬公平合理。

收購代價應按以下方式分配：

- (i) 轉讓待售貸款的代價應為待售貸款於完成日期的未償還金額面值；及
- (ii) 轉讓待售股份的代價應為收購代價減去有關轉讓待售貸款的代價。

## 4.2 收購代價的分析

### 4.2.1 估值報告

為評估釐定收購事項代價的基準，吾等已審閱獨立估值師編製的估值報告，並與獨立估值師及 貴公司管理層進行討論。吾等注意到，獨立估值師進行估值時，以比較法考慮餘下物業的市值，彼等亦參考市場上可取得的銷售憑證，並(如適用)以 貴公司所提供的淨收入資本化為基準。

對餘下物業進行估值時，獨立估值師亦採納以下假設：

- 估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據獨立估值師獲提供的文件及面積附表所載資料作出，故此僅為約數；
- 於估值日期，餘下物業的所有其他未視察部分均落成及維持於符合其樓齡及用途的合理狀況，且保持原有佈局，並無未經授權加建或更改結構；
- 物業並無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷；及
- 向獨立估值師提供的資料屬真實準確。

## 獨立財務顧問函件

在吾等與獨立估值師的討論中，吾等明白估值按市值基準進行。市值界定為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

獨立估值師採用比較法為持作銷售或租賃及未來發展的餘下物業進行估值，並參考鄰近地區可比物業的現行市價，此方法以廣泛接納的市場交易作為最佳指標，並預先假定可根據市場上的相關交易證據對類似物業作出推斷。

吾等進一步自獨立估值師及 貴公司管理層得悉，餘下物業受多項第三方租約及集團內租賃所規限，最後一項租賃於二零一八年十月屆滿。獨立估值師亦參考淨收入資本化(基於現有租金水平計算)以及與餘下物業相同地區內的相關市場租金水平。

吾等認為，獨立估值師採用的估值方法為進行物業資產估值的常用方法，適合應用於對餘下物業的物業資產進行估值。

此外，吾等與獨立估值師就彼等的經驗進行討論，明白到獨立估值師的董事總經理陳超國為香港測量師學會資深會員，於香港擁有約32年物業估值經驗。鑒於陳超國在香港的物業估值方面擁有上述豐富實際經驗，吾等認為，彼符合資格為餘下物業的估值提供可靠估值。誠如吾等與獨立估值師所討論，彼等先前與 貴集團或該交易的其他訂約方及關連人士並無任何關係。吾等認為，獨立估值師的獨立性及客觀性就進行該估值而言屬公平公正。吾等亦已審閱餘下物業估值委聘的條款，獨立估值師進行的工作範圍與市場慣例一致，且獨立估值師適宜給予意見。

鑒於估值方法為進行物業估值的常用及廣為人知的方法，且與估值方法有關的主要假設屬合理，吾等認為，就 貴公司及獨立股東整體而言，釐定代價的基準屬公平合理。

#### 4.2.2 目標的資產淨值

誠如與 貴公司管理層所討論，吾等注意到，目標於二零一六年六月三十日的未經審核經調整產淨值約為900,700,000港元。考慮到總收購代價850,000,000港元較目標的未經審核經調整資產淨值折讓約5.6%，吾等認為，收購代價符合 貴公司及股東的整體利益。

此外，吾等亦注意到，轉讓待售貸款應為待售貸款未償還金額的面值，此乃有關結算的慣常做法。因此，吾等亦認為，收購代價屬公平合理。

### 5. 發行價

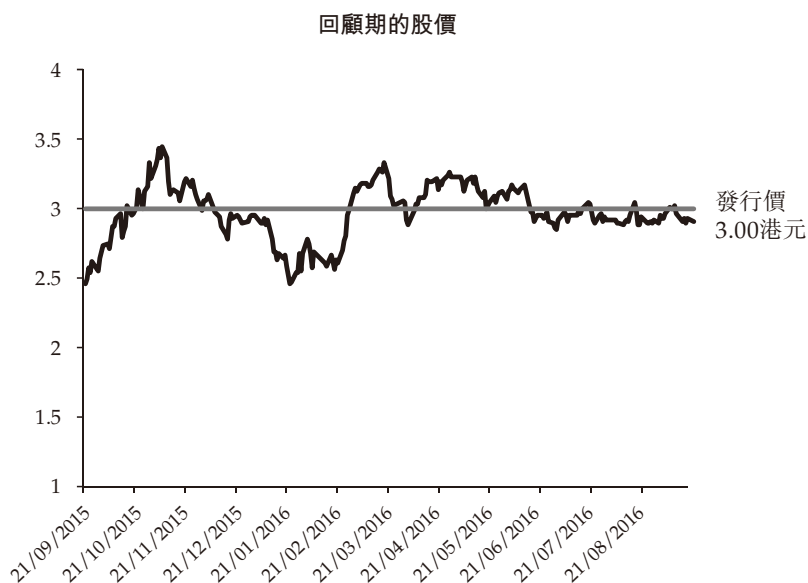
每股代價股份的發行價3.00港元(「發行價」)乃收購協議訂約方參考(其中包括)股份的近期買賣價格後經公平磋商釐定，較：

- (a) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股2.91港元溢價約3.09%；
- (b) 股份於二零一六年八月十五日(即收購協議日期前最後交易日)在聯交所所報收市價每股3.04港元折讓約1.32%；
- (c) 股份於截至收購協議日期前的最後交易日止最後連續五個交易日(包括該日)在聯交所所報平均收市價每股約2.95港元溢價約1.69%；及
- (d) 股份於截至收購協議日期前的最後交易日止最後連續十個交易日(包括該日)在聯交所所報平均收市價每股約2.93港元溢價約2.39%。

### 5.1 股份歷史價格波動的審閱

下表說明自二零一五年九月二十一日(即截至最後實際可行日期前約一年)起直至最後實際可行日期(包括該日)(「回顧期」)的股價波動：

表1— 貴公司的歷史股價波動



資料來源：彭博

回顧期內，吾等注意到，股份收市價相對穩定維持於2.47港元至3.44港元，平均收市價約為2.98港元。發行價3.00港元處於股份於回顧期內在港交所報最低及最高收市價的範圍內，較二零一五年九月二十一日及二零一六年一月二十一日錄得的最低收市價2.47港元溢價約21.5%，以及較二零一五年十一月六日錄得的最高收市價3.44港元折讓約12.8%。

謹此強調，貴公司股價於二零一五年九月底至二零一五年十一月初期間逐步攀升至3.44港元的最高收市價，同期恒生指數上升約2,500點。然而，二零一五年十一月底至二零一六年一月期間，貴公司股價下滑，主要由於同期恒生指數下跌近3,000點。吾等相信，股價波動主要由於經濟表現不穩及整體市場氣氛所致。此外，吾等亦注意到，發行價於回顧期內較平均收市價約2.98港元輕微溢價約0.7%。



## 5.2 可資比較交易分析

為評估發行價的合理性，吾等審閱了聯交所主板上市公司所公佈且相關收購涉及根據特別授權發行代價股份的交易（「可資比較交易」）的詳盡清單。

吾等已盡最大努力在公開資料研究中徹底搜集資料，並根據上述準則甄選出這些可資比較交易。吾等注意到可資比較交易中涉及的公司並非從事與 貴公司主營業務類似的業務。然而，由於可資比較交易乃於接近收購協議日期的時間在類似的市況和投資氣氛中進行，吾等認為儘管可資比較交易不能獨立地被用於確定發行價的公平性和合理性，但可為獨立股東提供一個整體參考，原因是這些交易可反映涉及因全數或部分結算代價而發行股份所涉及交易條款的近期市場趨勢。因此，吾等認為可資比較交易屬公平及具代表性的樣本。

表2—發行價的可資比較交易分析

公告日期	公司名稱	股份代號	發行價較以下收市價的溢價/(折讓)		
			於相關公告日期前的最後交易日	於相關公告日期前的最後連續5個交易日	於相關公告日期前的最後連續10個交易日
二零一六年八月九日	利時集團(控股)有限公司	526 HK	(43.76%)	(43.93%)	(43.41%)
二零一六年八月四日	中國礦業資源集團有限公司	340 HK	(23.81%)	(25.65%)	(25.79%)
二零一六年七月三十一日	英裘(控股)有限公司	1468 HK	(7.69%)	(9.27%)	(9.64%)
二零一六年七月二十八日	中國環保科技控股有限公司	646 HK	(13.79%)	(13.42%)	(12.66%)
二零一六年七月七日	卡姆丹克太陽能系統集團有限公司	712 HK	(9.80%)	(8.18%)	(8.09%)
二零一六年六月二十九日	京維集團有限公司	1195 HK	0.33%	0.00%	0.00%
二零一六年六月十七日	閩港控股有限公司	181 HK	7.50%	4.88%	3.74%
二零一六年六月十六日	強泰環保控股有限公司	1395 HK	9.89%	6.84%	7.87%
二零一六年六月十六日	中國現代牧業控股有限公司	1117 HK	9.77%	7.35%	5.80%
二零一六年六月三日	德普科技發展有限公司	3823 HK	0.40%	8.51%	7.99%
二零一六年五月二十六日	青建國際控股有限公司	1240 HK	(4.11%)	(2.57%)	(2.68%)
二零一六年五月二十五日	奧立仕控股有限公司	860 HK	0.00%	(1.60%)	(8.00%)
二零一六年五月十七日	新時代能源有限公司	166 HK	(3.14%)	(1.28%)	(3.75%)
		最高	9.89%	8.51%	7.99%
		最低	(43.76%)	(43.93%)	(43.41%)
		平均	(6.02%)	(6.02%)	(6.82%)
		貴公司發行價	(1.32%)	1.69%	2.39%

資料來源：聯交所網站及相關上市公司刊發的有關公告

## 獨立財務顧問函件

於上表2注意到，可資比較交易的發行價分別在以下範圍內：(i) 其各自股份於最後交易日的收市價折讓約43.76%至溢價約9.89%（「市場範圍I」），平均折讓約6.02%（「市場平均水平I」）；(ii) 其各自股份於最後連續五個交易日的平均收市價折讓約43.93%至溢價約8.51%（「市場範圍II」），平均折讓約6.02%（「市場平均水平II」）；以及(iii) 其各自股份於最後連續十個交易日的平均收市價折讓約43.41%至溢價約7.99%（「市場範圍III」），平均折讓約6.82%（「市場平均水平III」）。

吾等注意到發行價較股份於最後交易日的收市價折讓約1.32%（「發行價折讓I」），較股份於最後五個連續交易日的平均收市價溢價約1.69%（「發行價溢價I」）以及較股份於最後十個連續交易日的平均收市價溢價約2.39%（「發行價溢價II」）。

鑒於(i) 發行價折讓I低於市場平均水平I且處於市場範圍I內；(ii) 發行價溢價I較市場平均水平II的折讓溢價且處於市場範圍II內；及(iii) 發行價溢價II較市場平均水平III的折讓溢價且處於市場範圍III內，吾等認為就獨立股東而言，發行價屬公平合理，按正常商業條款訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益。

6. 對現有公眾股東的持股權益的攤薄影響

下表說明 貴公司於最後實際可行日期的股權架構及收購完成後對 貴公司股權架構的影響：

股東	於最後實際可行日期		緊隨收購完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
賣方及其聯繫人 (附註1)	1,987,678,508	58.59%	2,129,345,175	60.25%
董事(附註2)	987,775	0.03%	987,775	0.03%
公眾股東	<u>1,403,616,599</u>	<u>41.38%</u>	<u>1,403,616,599</u>	<u>39.72%</u>
總計	<u>3,392,282,882</u>	<u>100%</u>	<u>3,533,949,549</u>	<u>100%</u>

附註：

- (1) 該等1,987,678,508股股份由中信股份透過其全資附屬公司持有：(i) Ease Action Investments Corp (持有其中的1,241,649,869股股份)；(ii) Richtone Enterprises Inc (持有其中的134,841,139股股份)；及(iii) Silver Log Holdings Ltd. (持有其中的611,187,500股股份)，該等公司均由中信股份間接全資擁有。
- (2) 該等987,775股股份由執行董事陳天衛博士持有。
- (3) 該等數字乃假設自最後實際可行日期起至完成日期止已發行股份數目及董事持有的股份數目並無變動而計算得出。

吾等注意到現有公眾股東的持股權益因收購事項而受到了上述的攤薄影響。然而，經考慮(i)訂立收購協議的理由及裨益；(ii)收購代價對於 貴公司及股東而言屬公平合理；以及(iii)發行價對於獨立股東而言屬公平合理，吾等認為對現有公眾股東的持股權益有潛在的攤薄影響屬正當合理。

## 7. 收購事項的財務影響

### 7.1 對資產淨值(「資產淨值」)的影響

誠如二零一六年中期報告所披露，於二零一六年六月三十日股東應佔資產淨值約為7,149,800,000港元。由於初步購買價中的425,000,001港元將以向賣方(或其代名人)配發及發行代價股份的方式償付，貴集團的資產淨值將相應增加。

假設股份的公平值為3.00港元(較二零一六年六月三十日的每股資產淨值約2.11港元溢價約42.2%)，每股資產淨值預期將於收購完成後增加。

由於資產淨值及每股資產淨值預期將於收購完成後增加，故吾等認為收購事項將對貴集團的資產淨值產生積極影響。

### 7.2 對盈利的影響

誠如二零一五年年報所披露，截至二零一五年十二月三十一日止年度，權益股東應佔溢利約為802,200,000港元。誠如「訂立收購協議的理由及裨益」一段所討論，預期收購事項可潛在提高貴集團的盈利。

因此，吾等認為收購事項將對貴集團的盈利產生潛在積極影響。

### 7.3 對資產負債水平的影響

誠如二零一六年中期報告所披露，於二零一六年六月三十日，貴集團的淨借貸約為6,014,400,000港元，而貴集團的淨資產負債比率約為46%。收購代價的現金部分僅為424,999,999港元，僅佔貴集團淨借貸約7.1%，而貴集團的總資本(相等於貴公司權益股東應佔權益總額加淨借貸)預期將因收購事項(包括發行代價股份的影響及假設股份的公平值為3.00港元)而增加。

因此，吾等認為收購事項不會對貴集團的資產負債狀況產生重大影響。

#### 7.4 對現金／營運資金的影響

誠如二零一六年中期報告所披露，貴集團的流動資產約為2,932,400,000港元(包括現金及銀行存款約1,158,400,000港元)以及流動負債約1,924,300,000港元。鑒於初步購買價中的425,000,001港元將以向賣方(或其代名人)配發及發行代價股份的方式償付，而初步購買價中僅有424,999,999港元由 貴公司(及／或其代名人)以現金向賣方(或賣方可指定的代名人)支付，吾等認為收購事項不會對 貴集團的現金／營運資金產生重大不利影響。

鑒於(i)對 貴集團資產淨值的積極影響；(ii)對 貴集團盈利的潛在積極影響；(iii)對資產負債水平並無重大影響；及(iv)對現金／營運資金並無重大不利影響，吾等認為收購事項長遠而言將對 貴集團產生整體的積極財務影響，符合 貴集團及股東的整體利益。

#### 推薦建議

經計及上述主要因素及理由，尤其是：

- i) 該交易符合 貴集團的業務策略；
- ii) 訂立該交易有助 貴公司加強其品牌名聲及企業形象，提升 貴集團的業務發展；
- iii) 收購代價對 貴公司及股東而言屬公平合理；
- iv) 發行價對獨立股東而言屬公平合理；及
- v) 該交易產生積極的財務影響，符合 貴公司及獨立股東的整體利益，

吾等認為，該交易及就該交易訂立的收購協議條款屬正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議而吾等本身亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關該交易的決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
百德能證券有限公司  
董事兼企業融資聯席主席  
李瀾

李瀾先生為在證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為百德能證券有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動並擁有逾十年的企業融資業經驗。

二零一六年九月二十六日

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確完整，不存在誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，致使本通函或其所載任何聲明有所誤導。

## 2. 董事及最高行政人員的權益披露

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團(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(包括根據證券及期貨條例的有關條文被認為或被視作擁有的權益及淡倉)必須知會本公司及聯交所；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入其所述登記冊內；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則必須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (a) 於本公司股份中的權益

董事姓名	股份數目	
	個人權益	佔已發行 股份數目 概約百分比 (%)
陳天衛	987,775	0.03

## (b) 於本公司授出的購股權中的權益

董事姓名	授出日期	每股 行使價 (港元)	行使期	購股權下 的相關股份	佔已發行 股份數目 概約百分比 (%)	
辛悅江	二零一一年 八月十九日	1.40	二零一二年八月十九日至 二零一七年八月十八日	1,377,701		
	二零一一年 八月十九日	1.40	二零一三年八月十九日至 二零一八年八月十八日	1,377,701		
	二零一三年 六月二十六日	2.25	二零一三年六月二十六日至 二零一八年六月二十五日	3,575,000		
	二零一五年 三月二十四日	2.612	二零一六年三月二十四日至 二零二一年三月二十三日	1,787,500		
	二零一五年 三月二十四日	2.612	二零一七年三月二十四日至 二零二二年三月二十三日	1,787,500		
				<u>9,905,402</u>		0.292
				<u>1,573,000</u>		
林振輝	二零一五年 三月二十四日	2.612	二零一六年三月二十四日至 二零二一年三月二十三日	1,573,000		
	二零一五年 三月二十四日	2.612	二零一七年三月二十四日至 二零二二年三月二十三日	<u>1,573,000</u>		
			<u>3,146,000</u>	0.093		
羅寧	二零一三年 六月二十六日	2.25	二零一三年六月二十六日至 二零一八年六月二十五日	400,000		
	二零一五年 三月二十四日	2.612	二零一六年三月二十四日至 二零二一年三月二十三日	500,000		
	二零一五年 三月二十四日	2.612	二零一七年三月二十四日至 二零二二年三月二十三日	500,000		
				<u>1,400,000</u>		0.041
陳天衛	二零一一年 八月十九日	1.40	二零一二年八月十九日至 二零一七年八月十八日	1,047,052		
	二零一一年 八月十九日	1.40	二零一三年八月十九日至 二零一八年八月十八日	1,047,053		
	二零一三年 六月二十六日	2.25	二零一三年六月二十六日至 二零一八年六月二十五日	2,717,000		
	二零一五年 三月二十四日	2.612	二零一六年三月二十四日至 二零二一年三月二十三日	1,358,500		
	二零一五年 三月二十四日	2.612	二零一七年三月二十四日至 二零二二年三月二十三日	1,358,500		
				<u>7,528,105</u>		0.222
				<u>1,000,000</u>		
劉基輔	二零一五年 三月二十四日	2.612	二零一六年三月二十四日至 二零二一年三月二十三日	1,000,000		
	二零一五年 三月二十四日	2.612	二零一七年三月二十四日至 二零二二年三月二十三日	<u>1,000,000</u>		
			<u>2,000,000</u>	0.059		



董事姓名	授出日期	每股 行使價 (港元)	行使期	購股權下 的相關股份	佔已發行 股份數目 概約百分比 (%)
劉立清	二零一五年 三月二十四日	2.612	二零一七年三月二十四日至 二零二二年三月二十三日	200,000	0.006
鄺志強	二零一三年 六月二十六日	2.25	二零一三年六月二十六日至 二零一八年六月二十五日	400,000	
	二零一五年 三月二十四日	2.612	二零一六年三月二十四日至 二零二一年三月二十三日	200,000	
	二零一五年 三月二十四日	2.612	二零一七年三月二十四日至 二零二二年三月二十三日	200,000	
				800,000	0.024
左迅生	二零一五年 三月二十四日	2.612	二零一七年三月二十四日至 二零二二年三月二十三日	200,000	0.006

## (c) 於中信股份股份中的權益

董事姓名	股份數目			總計	佔已發行 股份數目 概約百分比 (%)
	個人權益	公司權益			
陳天衛	40,000	—		40,000	0.0001
劉基輔	840,000	—		840,000	0.0029
鄺志強	20,000	50,000		70,000	0.0002

## (d) 於大昌行股份中的權益

董事姓名	股份數目		佔已發行 股份數目 概約百分比 (%)
	個人權益		
陳天衛	5,279		0.0003

## (e) 於中信銀行股份有限公司股份中的權益

董事姓名	股份類別	股份數目	
		家族權益	佔已發行 股份數目 概約百分比 (%)
陳天衛	H 股	3,000	0.00002

除上文披露者外，於最後實際可行日期，各董事或本公司最高行政人員並無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)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(包括根據證券及期貨條例的有關條文被認為或被視作擁有的權益及淡倉)必須知會本公司及聯交所；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入其所述登記冊內；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則必須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## (f) 董事於主要股東擔任的職位

於最後實際可行日期，(其中包括)中信集團、中信股份、中國中信有限公司、中信投資管理(香港)有限公司、Silver Log Holdings Ltd.、中信盛星有限公司、中信盛榮有限公司、中信泰富、Crown Base International Limited、Effectual Holdings Corp.、中信泰富信息科技有限公司、Douro Holdings Inc.、Ferretti Holdings Corp.、Ease Action Investments Corp.、Peganin Corp.、Richtone Enterprises Inc.及FIL Limited各為須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司作出披露的主要股東。

於最後實際可行日期，羅寧先生為中信集團及中信股份的總經理助理及劉基輔先生為中信泰富的董事，以及費怡平先生為中信泰富的董事兼首席財務官、Crown Base International Limited、Effectual Holdings Corp.、Douro Holdings Inc.、Ferretti Holdings Corp.、Ease Action Investments Corp.、Peganin Corp.、Richtone Enterprises Inc.的董事及中信泰富信息科技有限公司的副主席兼副總裁。除上文披露者外，於最後實際可行日期，各董事並無

在本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉(根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司作出披露)的公司擔任董事或受聘為僱員。

### (g) 董事的其他權益

於最後實際可行日期，各董事並無於仍然存續的合約或安排中擁有重大權益且對本集團業務而言具有重大影響。

於最後實際可行日期，各董事並無於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期發表的經審核賬目的結算日)以來所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益。

### 3. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司並無訂立或擬訂立不會於一年內屆滿，或本集團不可於一年內在不作賠償(法定賠償除外)的情況下而予以終止的服務合約。

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期發表的經審核賬目的結算日)以來本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

### 5. 董事的競爭性權益

於最後實際可行日期，董事於被視為直接或間接與本集團業務存在或可能存在競爭的業務(被委任為代表本公司及/或本集團成員公司權益的該等業務的董事除外)中的權益如下：

羅寧先生(本公司執行董事)為中信國安集團有限公司的副董事長及中信網絡有限公司的董事長。

中信國安集團有限公司是中信集團的附屬公司之一，目前為一家經營行業涉及金融、信息網絡(包括有線電視網絡投資經營、增值電信、衛星通信、系統集成等業務)、旅遊、資源開發、酒業、房地產、文化、健康養老等領域的大型綜合性企業集團。

中信網絡有限公司亦為中信集團的全資附屬公司，擁有基礎電信業務及增值電信業務經營許可證，可在中國經營網絡元素出租出售業務及全國範圍的因特網接入服務業務等，現擁有全國性光纖骨幹網絡。

除上文所披露者外，本公司並無獲知會本公司董事、高級管理人員或主要股東或控股股東之間有任何其他關係。

由於董事會的運作獨立於此等公司的董事會，本集團的業務乃獨立於此等公司的業務及以公平基準與此等有業務往來。

除本節所披露者外，於最後實際可行日期，各董事及彼等各自的緊密聯繫人並無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭而根據上市規則第8.10條須予披露的業務(本集團業務除外)中擁有權益。

## 6. 專家及同意書

以下為載於本通函內提供日期為二零一六年九月二十六日的意見及建議的專家的資格：

名稱	資格
百德能證券	根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立物業估值師

百德能證券及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已分別就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載的形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 7. 專家權益

百德能證券及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已分別確認，於最後實際可行日期：

- (a) 其並無直接或間接於本集團任何成員公司中持有任何股份，或擁有認購或指派他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論是否可依法行使)；及

- (b) 其並無於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期發表的經審核賬目的結算日)以來所收購、出售或租賃,或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 一般資料

本通函及隨附代表委任表格的中、英文版本如有歧義,概以英文版本為準。

## 9. 備查文件

下列文件的副本由本通函刊發日期起至二零一六年十月二十一日(包括該日)(星期六、星期日及公眾假期除外)止的營業時間內,在本公司辦事處(地址為香港新界葵涌葵福路93號中信電訊大廈25樓)可供查閱,於股東特別大會上亦可供查閱:

- (a) 收購協議;
- (b) 獨立董事委員會函件,其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節;
- (c) 百德能證券函件,其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節;
- (d) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製的物業估值報告,其全文載於本通函附錄二;及
- (e) 本附錄「6.專家及同意書」一段所提述專家的書面同意書。

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對該物業於二零一六年八月十六日之價值所持意見而編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



第一太平戴維斯估值及  
專業顧問有限公司  
香港中環  
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地理代理牌照：C-023750  
savills.com

敬啟者：

有關：新界葵涌葵福路93號中信電訊大廈

地下的18個車位及保留空間、  
1樓的6個貨車位、保留空間及新泵房、  
2樓的2個貨車位及保留空間、  
3樓的1個貨車位及保留空間、  
6樓至13樓、15樓、19樓至22樓  
以及公共空間及設施(「該物業」)

吾等按照中信國際電訊集團有限公司(「貴公司」)之指示，對中信股份及其附屬公司持有之該物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及搜索，以及取得吾等認為必需之進一步資料，以就該物業於二零一六年八月十六日(「估值日期」)之市值向閣下提供吾等之意見，以供載入貴公司就須予披露交易及關連交易以及建議收購事項作業主自用而將刊發之通函。

### 估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

吾等獨立於中信國際電訊集團有限公司，而吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)》及遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載規定編製。

## 估值方法

吾等為該物業進行估值時，參考市場上可取得的銷售憑證及(如適用)以 貴公司向我們提供的附表上所示淨收入資本化為基準。吾等已計及支出，並在適當情況下就潛在復歸收入計提撥備。

## 業權調查

吾等未獲提供有關該物業之任何業權文件，但吾等已派人在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未查閱正本文件以核實擁有權或確認是否存在吾等獲提供文件上未有顯示之任何修訂。吾等概不承擔因吾等詮釋該等資料而引致之責任，此應為 閣下法律顧問之範疇。誠如 貴公司告知，並無針對該物業之調查、通知、待決訴訟、違反法例或業權缺陷。

## 估值考慮因素及假設

吾等相當依賴 貴公司所提供之資料，亦接納就規劃審批或法定通告、地役權、年期、租賃情況及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。按照指示，吾等根據 貴公司所提供之樓面面積編製估值。估值報告所載尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲提供文件及面積附表中所載資料計算，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性及準確性。 貴公司亦向吾等表示，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。

吾等已視察該物業之外部及在可能的情況下視察物業之內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，但在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等不能報告該物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。此外，並無對該物業進行任何環境研究。進行估值時，吾等假設該物業之所有其他未視察部分於估值日期均落成及維持於符合其樓齡及用途之合理狀況，且保持原有佈局，並無未經授權加建或更改結構。

該物業視察乃於二零一六年八月由區兆倫先生，BCom進行。該物業保持在與其樓齡及用途相稱之合理狀況，並配備一般樓宇服務。

吾等之報告並無就該物業之任何抵押、按揭或結欠款項或在出售該物業時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

隨附吾等之估值證書。

此 致

新界  
葵涌  
葵福路93號  
中信電訊大廈  
25樓  
中信國際電訊集團有限公司 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事總經理  
陳超國  
*MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)*  
謹啟

二零一六年九月二十六日

內附

附註：陳超國先生為特許測量師，並擁有約32年香港物業估值經驗。



物業	概況及年期	估用詳情	於二零一六年 八月十六日 現況下之市值
<p>新界 葵涌葵福路93號 中信電訊大廈 地下的18個車位及 保留空間、1樓的 6個貨車位、保留空間 及新泵房、2樓的 2個貨車位及 保留空間、3樓的 1個貨車位及 保留空間、 6樓至13樓、15樓、 19樓至22樓以及 公共空間及設施</p> <p>葵涌市地段第435號 125743份之86022份</p>	<p>中信電訊大廈位於新界 葵涌區葵福路西邊。附近 區域為工業地區。鄰近發 展物業包括工業／商業大 廈、工業大廈及貨倉。</p> <p>該大廈於一九九七年建 成，樓高24層，屬工業大 廈，設有附屬辦公室及停 車設施。</p> <p>地下至3樓設計為停車場 及裝貨／卸貨區；5樓至 6樓及12樓至15樓設計為 倉庫用途；7樓至11樓設 計為冷藏區；16樓至17樓 設計為數據中心；18樓設 計為網絡營運中心，而高 層作附屬辦公室用途。</p> <p>該物業包括大廈的6樓至 13樓、15樓、19樓及22樓 全層，亦包括大廈地下的 18個車位及保留空間、 1樓的6個貨車位、保留空 間及新泵房、2樓的2個貨 車位及保留空間、3樓的 1個貨車位及保留空間以 及公共空間及設施。</p> <p>該物業的總建築面積約 226,762平方呎(21,066.70 平方米)。</p> <p>葵涌市地段第435號根據 新批租約第TW6961號持 有，年期由一九九四年 八月二十三日起至二零 四七年六月三十日屆滿。 現時該物業的政府地租 為每季195,950港元。</p>	<p>該物業受多項第 三方租約及集團內 公司間租約所規 限，最後一份租約 於二零一八年十 月屆滿。總月租約 2,260,000港元，不 包括差餉及管理費。</p> <p>此外，車位、附屬 空間及招牌受多 項租約或許可所 規限，月租／許可 證費用總額約為 190,000港元。</p>	850,000,000 港元

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為嶺星投資有限公司，參閱新批租約第TW6961號。
- (2) 該物業受下列產權負擔所規限：
  - (i) 合約完成證明書，參閱日期為一九九七年十二月十九日之註冊摘要編號第TW1191541號；
  - (ii) 以百滙中心管理有限公司為受益人訂立之公契及管理協議，參閱日期為二零零九年十二月三十日之註冊摘要編號第10012802790293號；

- (iii) 以百滙中心管理有限公司為受益人訂立之補充公契及管理協議，參閱日期為二零一零年十一月二十八日之註冊摘要編號第10122002740197號；
  - (iv) 更改大廈名稱備忘錄，參閱日期為二零一零年十一月二十八日之註冊摘要編號第10122002740204號；及
  - (v) 有關以恒聯昌物業管理有限公司為受益人訂立之公契及管理協議之更替契據，參閱日期為二零一一年十月三十一日之註冊摘要編號第11120202200039號。
- (3) 根據葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/28，該物業所處地區目前劃分為「工業」用途。



# 中信國際電訊集團有限公司

CITIC TELECOM INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：01883)

## 股東特別大會通告

茲通告中信國際電訊集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年十月二十一日上午十時正假座香港中環金融街8號香港四季酒店4樓海景禮堂II & III舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否作出修訂)為本公司的普通決議案：

### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認收購協議(定義見二零一六年九月二十六日刊發的通函(「通函」)，而本通告構成通函的一部分)(註有「A」字樣並由本大會主席簡簽以資識別的副本已提呈大會)、其形式及實質以及據此擬進行的所有交易；
- (b) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准本公司按發行價每股代價股份3.00港元(「發行價」)發行的141,666,667股股份(「代價股份」)上市及買賣後，向本公司董事授出特別授權(定義見通函)，以根據收購協議的條款及條件以及本公司組織章程細則按發行價配發及發行代價股份，惟特別授權應為任何現有或本公司董事於通過本決議案前可不時授出的其他一般或特別授權以外的授權，且不得損害或撤回任何該等授權；
- (c) 授權主席或本公司任何一名或(如需蓋上本公司鋼印)兩名董事代表本公司簽署任何其他文件、契據及協議(及如需要，蓋上本

## 股東特別大會通告

公司鋼印)，並執行其認為附帶、輔助或有關收購協議項下擬進行的事項的所有行動或事宜，包括但不限於配發及發行代價股份。」

承董事會命  
中信國際電訊集團有限公司  
辛悅江  
主席

香港，二零一六年九月二十六日

註冊辦事處：

香港新界  
葵涌葵福路93號  
中信電訊大廈25樓

附註：

1. 隨函附奉本大會適用的代表委任表格一份。
2. 凡有權出席大會及投票的股東，均有權委任一名或以上的代表出席並在投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任文件必須由委任人或委任人正式書面授權的授權人親筆簽署；倘委任人屬法團，則必須蓋上公司印鑑或由一名負責人員、授權人或其他獲正式授權簽署的人士親筆簽署。
4. 代表委任表格連同已簽署的授權書(如有)或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，於任何情況下須於大會或其任何續會(視乎情況而定)舉行時間不少於48小時前(不包括公眾假期)，盡快送達本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
5. 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等聯名登記持有人均可於大會上就該股份投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者。惟倘超過一名該等聯名登記持有人親身或委派代表出席大會，而股東名冊內就該等股份排名較前的聯名登記持有人已投票，其他聯名登記持有人概無權投票。
6. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會(視乎情況而定)及於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。
7. 為確定合資格出席大會並於會上投票的股東身份，本公司將由二零一六年十月二十日(星期四)至二零一六年十月二十一日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席大會並於會上投票，股份承讓人最遲須於二零一六年十月十九日(星期三)下午四時三十分前，將所有填妥及已繳印花稅的過戶文件連同有關股票送達本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。