

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 恢復買賣

#### 非常重大出售事項及非常重大收購事項 — 出售及租賃交易

董事會謹此宣佈，於二零二二年六月二十日，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）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）。

於二零二二年六月二十日，蔚海數據還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）。

於標的資產（六）買賣完成後，董事會預期本公司將錄得收益約人民幣62,460,000元（相當於約72,641,000港元）。

於標的資產(七)買賣完成後，董事會預期本公司將錄得收益約人民幣59,349,000元(相當於約69,023,000港元)。

### **GEM 上市規則之影響**

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)將根據GEM上市規則第19.22條匯總計算。

由於根據GEM上市規則第19.07條匯總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條匯總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。

### **股東特別大會及寄發通函**

本公司將召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准出售及租賃交易。

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，概無股東將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。

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，預期將於二零二二年七月二十五日或之前寄發予股東。

## 投票承諾

於本公告日期，(i) 列博士透過 Winner Mind 及金海合共實益持有4,365,607,357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4,977,141,357股股份，佔本公司全部已發行股本約52.27%。

列博士、Winner Mind、金海、甄先生及汪女士不可撤回地承諾，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，股份自二零二二年六月二十一日上午九時正起於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二零二二年六月二十四日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

## 緒言

茲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，於中國廣東省江門市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。

董事會謹此宣佈，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）。

## (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知、所悉及所信，於本公告日期，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

#### 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

出售協議標的事項(六)： 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。

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)內建造及安裝。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。

- (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。
- (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。

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。

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。
- 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。
- 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)。
- 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）。

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」一段所訂明者，倘上文「付款時間表及條件」一段所載條件未獲達成，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

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)內建造及安裝。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）。

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)。

- (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）。

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。
- 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。

#### (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)。
- 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)。
- 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。
- 蔚海數據就標的資產(七)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(七)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(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)的期限 : 擔保協議(七)的擔保期為自蔚海數據於框架協議(七)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（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」一段所訂明者，倘上文「付款時間表及條件」一段所載條件未獲達成，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。

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。

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。

## 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%。

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）將根據GEM上市規則第19.22條匯總計算。

由於根據GEM上市規則第19.07條匯總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條匯總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。

## **股東特別大會及寄發通函**

本公司將召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准出售及租賃交易。

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，概無股東將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。

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，預期將於二零二二年七月二十五日或之前寄發予股東。

## **投票承諾**

於本公告日期，(i) 列博士透過 Winner Mind 及金海合共實益持有4,365,607,357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4,977,141,357股股份，佔本公司全部已發行股本約52.27%。

列博士、Winner Mind、金海、甄先生及汪女士不可撤回地承諾，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，股份自二零二二年六月二十一日上午九時正起於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二零二二年六月二十四日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
「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「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「出售及租賃交易（七）－買賣標的資產（七）－完成」一段
「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「出售及租賃交易(六)－買賣標的資產(六)」一節
「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「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，於本公告日期直接擁有2,273,684,000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	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准出售及租賃交易
「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「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	「出售及租賃交易(六)－買賣標的資產(六)－出售協議標的事項(六)」一節所載正在物業(六)內建造及安裝的設施與設備
「設施與設備(七)」	指	「出售及租賃交易(七)－買賣標的資產(七)－出售協議標的事項(七)」一節所載將在物業(七)內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「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「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「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「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「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
「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 (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「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「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
「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)
「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，並於本公告日期直接擁有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(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
「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
「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「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「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)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(七)」	指	將在物業(七)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(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「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「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
「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
「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「出售及租賃交易(七)－買賣標的資產(七)－完成」一段
「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(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「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「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，並於本公告日期直接擁有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

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，二零二二年六月二十三日

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1.163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聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://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](http://www.neo-telemedia.com)。

\* 僅供識別