
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)

主要交易一
出售及租賃交易

除另有所述外，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6至19頁。

根據GEM上市規則，作為本通函主體事項之交易已透過股東書面批准之方式獲批准，而向股東寄發本通函乃僅供參考。

本通函在刊登之日起計將在GEM網站www.hkgem.com之「最新公司公告」網頁內最少保存七日及於本公司網站www.neo-telemedia.com刊載。

二零二一年九月十七日

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更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	6
附錄一 – 財務資料	20
附錄二 – 物業估值報告	24
附錄三 – 一般資料	31

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	本公司日期為二零二一年七月二十八日之公告，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
「營業日」	指	中國江門及新加坡銀行通常開門正常營業的日子（星期六、星期日或公共假日除外）
「本公司」	指	中國新電信集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於GEM上市（股份代號：8167）
「完成」	指	出售事項完成
「完成日期」	指	完成落實之日
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「開發顧問協議」	指	吉寶數據與蔚海移動於二零二一年七月二十六日訂立的開發顧問協議，有關詳情載於「買賣標的資產」一節
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「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2,255,332,000股股份，並透過金海及Winner Mind間接擁有合共2,091,923,357股股份。列博士與甄先生相識約20年並於中國建立了多種業務關係
「設施與設備」	指	「買賣標的資產－出售協議標的事項」一節所載在該物業內建造及安裝的設施與設備
「設施與設備租賃協議」	指	吉寶數據與蔚海數據於二零二一年七月二十六日訂立的設施與設備租賃協議，有關詳情載於「就蔚海數據營運租賃標的資產」一節
「框架協議」	指	蔚海數據、蔚海移動及吉寶數據於二零二一年七月二十六日訂立的框架協議，有關詳情載於「買賣標的資產」一節
「GEM」	指	由聯交所營運之GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「金海」	指	金海資產管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由列博士全資擁有，並於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」	指	吉寶數據與蔚海移動於二零二一年七月二十六日訂立的擔保協議，有關詳情載於「蔚海移動擔保」一節
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	二零二一年九月十三日，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」	指	吉寶數據根據租賃協議向蔚海數據租賃標的資產
「租賃協議」	指	物業租賃協議、設施與設備租賃協議以及物業配套與輔助設施租賃協議的統稱
「甄先生」	指	甄衛平先生，為一名股東，並於最後實際可行日期直接擁有373,588,000股股份。甄先生與列博士相識約20年並於中國建立了多種業務關係。甄先生為汪女士之配偶
「汪女士」	指	汪培仁女士，為一名股東，並於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」	指	位於中國廣東省江門市鶴山市沙坪街道蔚海智谷的另外五棟大樓（即框架協議中指定的1、3、4、6及7號大樓）
「付款」	指	租賃協議項下之付款
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「該物業」	指	位於中國廣東省江門市鶴山市沙坪街道蔚海智谷5號101-701室的一座7層大樓，總樓面面積約20,595.4平方米
「物業租賃協議」	指	吉寶數據與蔚海數據於二零二一年七月二十六日訂立的物業租賃協議，有關詳情載於「就蔚海數據營運租賃標的資產」一節
「物業配套與輔助設施」	指	於該物業內建造及安裝的物業配套與輔助設施
「物業配套與輔助設施租賃協議」	指	吉寶數據與蔚海數據於二零二一年七月二十六日訂立的物業配套與輔助設施租賃協議，有關詳情載於「就蔚海數據營運租賃標的資產」一節
「房地產購買協議」	指	吉寶數據與蔚海數據於二零二一年七月二十六日訂立的七份買賣協議，有關詳情載於「買賣標的資產」一節
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「出售事項」	指	蔚海數據根據出售協議向吉寶數據出售標的資產
「出售協議」	指	框架協議、房地產購買協議、設施與設備轉讓協議及開發顧問協議的統稱
「出售及租賃協議」	指	出售協議及租賃協議的統稱
「出售及租賃交易」	指	出售及租賃協議及擔保協議項下擬進行交易的統稱
「出售代價」	指	出售標的資產的代價

釋 義

「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的資產」	指	包括(i) 該物業；(ii) 設施與設備；及(iii) 物業配套與輔助設施的資產
「附屬公司」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「設施與設備轉讓協議」	指	吉寶數據與蔚海數據於二零二一年七月二十六日訂立的設施與設備轉讓協議，有關詳情載於「買賣標的資產」一節
「增值稅」	指	中國政府徵收的增值稅
「Winner Mind」	指	Winner Mind Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由列博士全資擁有，並於最後實際可行日期直接擁有2,055,887,357股股份
「%」	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1.20港元之匯率換算為港元，惟僅供說明用途。概不表示任何人民幣或港元金額可以或應可按上述匯率或任何其他匯率於相關日期進行轉換或可進行轉換。



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

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

獨立非執行董事：

張子華* (ZHANG Zihua) 先生

奚麗娜女士

黃志雄先生

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：

主要交易－
出售及租賃交易

緒言

茲提述公告。

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

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)出售及租賃交易之詳情;及(ii)GEM上市規則項下規定之其他資料。

(A) 買賣標的資產

出售協議項下擬進行之買賣標的資產之主要條款載列如下:

日期: 二零二一年七月二十六日

訂約方: 框架協議

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

董事會函件

開發顧問協議

- (1) 蔚海移動；及
- (2) 吉寶數據。

其他出售協議

- (1) 蔚海數據；及
- (2) 吉寶數據。

出售協議標的事項：

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

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

設施與設備包括供電設施及計算機存儲設施及設備。

物業配套與輔助設施包括配套與輔助設施，包括發電、通訊電纜及空調設施。

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

董事會函件

標的資產於二零二一年六月三十日的賬面值為人民幣471,486,000元（相當於約565,783,000港元）。於二零二一年六月三十日，設施與設備以及物業配套與輔助設施的賬面值為人民幣379,158,000元（相當於約454,990,000港元），於二零二一年六月三十日，該物業的賬面值為人民幣92,328,000元（相當於約110,793,600港元）。

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

付款時間表及條件： 出售代價須按下列方式支付：-

- (1) 吉寶數據須於框架協議日期後三個營業日內，支付或促使支付人民幣70,000,000元（相當於約84,000,000港元）作為按金。倘交易因並非出於任何一方過錯的事由而終止，則蔚海數據須向吉寶數據不計利息全額退還按金。

董事會函件

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

董事會函件

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

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

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

董事會函件

(B) 就蔚海數據營運租賃標的資產

租賃協議項下擬進行之租賃標的資產以供蔚海數據營運之主要條款載列如下：

- 日期：二零二一年七月二十六日
- 訂約方：(1) 吉寶數據；及
(2) 蔚海數據。
- 期限：由吉寶數據及蔚海數據訂立標的資產移交確認函之日（預期將於完成後簽訂）起計為期15年，惟可根據下文「提前終止」一節提前終止
- 付款：吉寶數據須將標的資產出租予蔚海數據，蔚海數據須負責其營運，初步月付款為人民幣5,250,000元（相當於約6,300,000港元）（含增值稅並可予調整）。
- 下文所述的付款及保證金將以本集團的內部資金來源撥付。
- 付款方式：蔚海數據須於將基於租賃開始日期釐定的各到期日每月支付付款。

董事會函件

- 釐定付款的基礎：** 標的資產目前被本集團用於向中國三大電訊服務運營商之一提供服務，根據目前與上述服務商訂立之合約，董事預期由此產生的收入將足以支付付款。除考慮由此產生之收入外，標的資產的付款乃由吉寶數據與蔚海數據經參考(i)出售協議之條款，包括根據出售協議，標的資產將繼續由蔚海數據經營，蔚海數據於營運標的資產方面具有豐富經驗，因此吉寶數據無需就物色潛在承租人、協商標的資產的租賃條款及為承租人提供技術支持方面作出額外努力及動用額外資源；(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，均與有關付款相若；(iii)該物業的位置，即標的資產位於廣東省，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，不會對標的資產的營運造成重大影響；及(v)利用標的資產提供服務所得的收入將足以繼續支付未來付款後，公平磋商而釐定。
- 保證金：** 人民幣15,750,000元（相當於約18,900,000港元），相當於首三個月的付款
- 提前終止：** 蔚海數據有權在租賃開始日期後滿12年之日終止租賃協議。

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，選擇按租賃協議項下的相同條款及條件續租，續租期不短於5年，惟付款數額須由雙方互相協定。

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

(C) 蔚海移動擔保

擔保協議的主要條款載列如下：

日期： 二零二一年七月二十六日

訂約方： (1) 蔚海移動；及
(2) 吉寶數據

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

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

上述被擔保義務不涵蓋蔚海數據於租賃協議項下的義務。

出售標的資產的財務影響及所得款項用途

於出售協議項下的交易完成後，經考慮(i)標的資產於二零二一年六月三十日的未經審核賬面值人民幣471,486,000元（相當於約565,783,000港元）及(ii)出售及租賃交易應佔交易費及其他附帶成本人民幣5,895,000元（相當於約7,074,000港元），董事會預期本公司將就出售協議錄得收益約人民幣158,531,000元（相當於約190,237,000港元）（未經審核）。本公司錄得之實際收益須待審核並將於完成後進行評估。

於二零二一年六月三十日，標的資產的賬面淨值約為人民幣471,486,000元（相當於約565,783,000港元）。於二零二一年六月三十日，超出標的資產賬面淨值的出售代價盈餘約為人民幣164,426,000元（相當於約197,311,000港元）。

由於出售事項及租賃交易，預期(i)本集團的資產總值將會增加人民幣717,485,000元（相當於約860,981,000港元）；及(ii)本集團的負債總額將會增加人民幣558,954,000元（相當於約670,744,000港元）。待出售及租賃交易完成後，標的資產將繼續用於本集團業務運營，除上述出售標的資產之收益外，預期不會對本集團盈利有任何重大影響。

本集團預期將出售事項所得款項約人民幣177,956,000元（相當於約213,547,000港元）用於資助其他物業發展；約人民幣280,000,000元（相當於約336,000,000港元）用於償還借款；及約人民幣177,956,000元（相當於約213,547,000港元）用作本集團一般運營資金。

使用權資產

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

進行出售及租賃交易的理由

本集團主要從事提供數據中心服務及買賣電訊產品。

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

GEM上市規則之影響

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

股東之書面批准

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售及租賃交易中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准出售及租賃交易，概無股東將須放棄投票。於最後實際可行日期，列博士、Winner Mind、金海、甄先生及汪女士為一批有密切聯繫的股東，合共實益持有4,827,545,357股股份，佔本公司全部已發行股本約50.70%。董事認為，鑒於如下基準，列博士、Winner Mind、金海、甄先生及汪女士為一批有緊密聯繫的股東（「**緊密聯繫集團**」）：—

董事會函件

1. 緊密聯繫集團包括少數股東，即列博士、Winner Mind、金海、甄先生及汪女士。上述五位股東合共持有4,827,545,357股股份，佔本公司全部已發行股本的約50.70%，並構成所有已發行股份的主要持股。於最後實際可行日期，五位緊密聯繫集團成員於本公司的相關持股情況如下：

股東姓名	持股數目	於本公司的 概約持股 (%)
列博士	2,255,332,000	23.69
Winner Mind	2,055,887,357	21.59
金海	36,036,000	0.38
甄先生	373,588,000	3.92
汪女士	<u>106,702,000</u>	<u>1.12</u>
總計	<u>4,827,545,357</u>	<u>50.70</u>

緊密聯繫集團的五名成員實際上可進一步劃分為兩個集團：一個是列博士及其兩間公司（Winner Mind及金海），另一個是甄先生及其妻子汪女士。

2. 據董事所知、所信及所悉，Winner Mind及金海由列博士全資擁有。列博士與甄先生相識約20年，彼等於中國有多項業務合作，包括物業投資。甄先生為汪女士之配偶。

董事會函件

3. 據董事所知、所信及所悉，緊密聯繫集團的所有成員於本公司均有很長的持股歷史。列博士於二零零九年前後成為股東，隨後連同Winner Mind及金海增持本公司的股份。甄先生及汪女士於二零一四年前後成為股東。
4. 據董事所知、所信及所悉，緊密聯繫集團成員間並無正式或非正式、書面、口頭或其他形式訂立的協議、安排或諒解備忘錄，使彼等成為收購守則項下的一致行動人士。然而，列博士被視為與Winner Mind及金海一致行動，原因是彼為該兩間公司的最終擁有人及董事。同樣的，由於配偶關係，甄先生及汪女士根據收購守則被視為一致行動。
5. 據緊密聯繫集團的成員所告知，自甄先生及汪女士於二零一四年前後成為本公司股東起，緊密聯繫集團成員均於本公司的全部股東特別大會上作出一致的投票決定，惟本公司於二零一五年十一月二十六日舉行的股東特別大會續會除外，會上列博士、Winner Mind及金海須放棄投票，而甄先生及汪女士於上述大會投票贊成決議案。

出售及租賃交易已獲得列博士、Winner Mind、金海、甄先生及汪女士之書面批准。根據GEM上市規則第19.44條，該書面批准可代替召開本公司股東大會，因此，本公司將不會就批准出售及租賃交易召開股東大會。

董事會函件

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

為及代表
中國新電信集團有限公司
主席
列海權博士
謹啟

二零二一年九月十七日

1. 本集團之綜合財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零二一年六月三十日止六個月的綜合財務資料分別披露於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.neo-telemedia.com)刊載之以下文件內：

- 截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0327/gln20190327142_c.pdf
- 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
- 截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0813/2021081300082_c.pdf

2. 債務聲明

借款

於二零二一年七月三十一日(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		
短期銀行借款,無抵押及有擔保	a	3,609
銀行貸款部分,有抵押及有擔保	b	
—須於一年內償還		88,384
—須於一年後償還,包含按要求償還條款		1,225,582
銀行貸款部分,無抵押及有擔保	a	
—須於一年內償還		11,789
銀行貸款部分,有抵押及無擔保	c	
—須於一年內償還		19,660
—須於一年後償還,包含按要求償還條款		226,092
		<hr/>
銀行貸款總額		<u>1,575,116</u>

	附註	千港元
其他貸款		
其他貸款部分，有抵押及有擔保	<i>d</i>	
— 須於一年內償還		58,139
— 須於一年後償還，包含按要求償還條款		218,365
其他貸款部分，無抵押及無擔保		
— 須於一年內償還		120,330
— 須於一年後償還，包含按要求償還條款		96,232
其他貸款總額		493,066
借款總額	<i>e</i>	2,068,182

附註：

- a) 本集團的銀行貸款由(i)列博士及(ii)王坤先生(「王先生」)(本公司一間附屬公司的法定代表人、董事及主要股東)擔保。
- b) 本集團的銀行貸款由列博士擔保，並以本集團賬面淨值約為1,315,861,000港元的若干物業、廠房及設備以及列博士實質擁有之公司的若干物業作抵押。
- c) 本集團的銀行貸款以本公司的一間附屬公司賬面值約為120,292,000港元的股權作抵押。
- d) 本集團的其他貸款由列博士擔保，並以本集團賬面淨值約為344,462,000港元的物業、廠房及設備、賬面值約為43,819,000港元的應收賬款及本公司的一間附屬公司賬面值約為104,724,000港元的股權作抵押。
- e) 所有借款以人民幣計值。

租賃負債

於二零二一年七月三十一日，本集團有關物業租賃承擔的租賃負債約為520,160,000港元。

或然負債

於二零二一年七月三十一日，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，於二零二一年七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以及安排後，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

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。

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。於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，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%。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。由於使用中數據中心尚未獲完全使用且三個新的數據中心預期將於二零二一年完工，預計本集團於未來兩年的財務表現將大幅提升。

就買賣電訊產品分部而言，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於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度爆發 COVID-19，董事會於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度議決停止香港的買賣手機設備業務。COVID-19 的爆發及電訊市場的激烈競爭亦對本集團中國大陸的買賣電訊產品業務造成不利影響。達成二零二零年第一季度的銷售訂單後，本集團於二零二零年第二季度並無自中國大陸的貿易業務產生任何收益。經檢討其盈利能力及評估其前景後，本集團決定縮減中國大陸的貿易業務規模，以將資源集中於數據中心營運這一更高利潤的業務。於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，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%。

本集團亦從事其他業務，包括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。於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，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。

COVID-19 疫情為經濟帶來前所未有的挑戰。必要的防護措施已嚴重影響經濟活動。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，預期對高質量數據中心的需求至少於未來五年內將持續增長。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就其對該物業於二零二一年七月二十三日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9字樓901室
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：中華人民共和國（「中國」）廣東省江門市鶴山市沙坪街道蔚海智谷數據中心5號樓101-701室的估值

吾等遵照中國新電信集團有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司或其附屬公司（統稱「貴集團」）持有的上述物業（「該物業」）的物業權益進行估值，吾等確認吾等已對該物業進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對該物業於二零二一年七月二十三日（「估值日期」）的市值的意見。

估值基準

吾等對該物業的估值指其土地使用權及房屋所有權的市值。市值指「資產或負債經適當市場推廣後，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」。除土地使用權及房屋所有權外，本次估值不包括該物業內可能發現或存在的所有有形及無形資產或權利。

業權

吾等已獲提供有關該物業業權之法律文件副本。然而，吾等無法確定是否有任何修訂並未載於吾等獲提供之副本。

就業權核實而言，吾等依賴中國法律顧問中倫律師事務所就物業業權、產權負擔、中國相關法律及法規向 貴公司提供的法律意見（「**中國法律意見**」）。

估值方法

該物業已按市場法進行估值，當中假設以現況交吉出售，並參考市場上可資比較物業之市價資料。

假設

吾等之估值乃假設擁有人以該物業之現況於市場上出售，而並無憑藉可能會影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議、收回協議或任何類似安排。

由於該物業由 貴集團透過中國政府授出的長期土地使用權持有，吾等已假設 貴集團於土地使用權的整個未屆滿年期內有權自由及不受干擾地使用該物業。

吾等估值之其他特別假設（如有）將載於隨附之估值證書腳註。

限制條件

吾等之報告並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮持有該等項目而可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納吾等所獲有關年期、規劃許可、法定通知、地役權、佔用詳情、出租及所有其他相關事宜之意見。

吾等並無就該物業進行詳細實地測量以核實樓面面積是否正確，惟已假設吾等所獲文件及正式圖則所示樓面面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積僅屬約數。

註冊中國房地產評估師周通已於二零二一年七月十九日對該物業作出最近一次實地視察。吾等曾視察該物業樓宇及構築物的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何明顯缺陷。然而，吾等無法匯報吾等所視察的樓宇是否概無腐朽、蟲蛀或任何結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施及設備。於實地視察期間，吾等確定以下各項有關該物業之事宜：

- 該物業所在範圍之一般環境及發展情況；
- 該物業現有用途；
- 該物業佔用情況；
- 該物業提供之設施；
- 該物業內是否存在任何不相符使用情況；
- 該物業之維修保養狀況；及
- 是否在該物業上顯示有任何封閉令及收回令。

誠如 貴公司所確認，於估值日期，該物業並無因違反環境法律及法規而遭發出任何行政命令或通知或被處以任何罰款。本報告所載的市值估計特別排除了因異常地殼變動或其他原因而導致環境污染的影響。謹此建議本報告的閱覽者諮詢合資格環境審核師，以對可能的環境缺陷（存在環境缺陷可能對市值造成嚴重影響）進行評估。

吾等並無獲指示進行或進行與本報告有關的土質分析或地質研究，亦無對水質、石油、燃氣或其他地下礦物使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供的資料是否真實準確。 貴公司亦已向吾等確認，所提供的資料並無遺漏重大因素。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情觀點，而吾等亦無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

於對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之GEM證券上市規則第八章以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零二零年版）所載之所有規定。

本報告所載所有貨幣金額均以人民幣計值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港九龍
尖沙咀
麼地道68號
帝國中心9樓901B室
中國新電信集團有限公司
董事會 台照

代表
中誠達資產評估顧問有限公司
董事
劉詩詠
MFin MHKIS AAPI RPS (GP)
謹啟

二零二一年九月十七日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。彼名列香港測量師學會有關進行供上市資料及通函載入或引述之估值以及就併購進行估值之物業估值師名冊、香港商業估值議會之註冊商業估值師，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

估值證書

貴集團持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 七月二十三日 現況下的市值 人民幣元												
中華人民共和國（「中國」）廣東省江門市鶴山市沙坪街道蔚海智谷數據中心5號樓101、201、301、401、501、601及701室	<p>蔚海智谷數據中心為一個超大規模數據中心，建於地盤面積約200,000平方米的工業用地上。根據項目總體規劃，發展項目包括六座7層的專用數據中心大樓、一座16層的綜合大樓及用作宿舍的各單層至雙層房屋。</p> <p>該物業包括總建築面積為20,595.40平方米並於二零一九年竣工的六座7層數據中心大樓其中一座的所有單位。該物業各樓層的功能用途載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">建築面積</th> </tr> <tr> <th>樓層</th> <th>（平方米）</th> <th>用途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2,905.25</td> <td>控制室、基礎設施機房、研討廳</td> </tr> <tr> <td>2-7</td> <td>17,690.15</td> <td>伺服器機房、基礎設施機房</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業地處鶴山市邊緣地區，距市中心東北方約8公里，坐落瀋海高速公路西北側，而大雁山風景區則位於與該物業相對的高速公路另一側。周邊區域主要為低密度住宅開發區，夾雜一些輕工業廠房。</p> <p>該物業該已獲授土地使用權，為期50年，於二零六七年一月十七日屆滿，作工業用途。</p>	建築面積			樓層	（平方米）	用途	1	2,905.25	控制室、基礎設施機房、研討廳	2-7	17,690.15	伺服器機房、基礎設施機房	該物業目前空置。	93,800,000
建築面積															
樓層	（平方米）	用途													
1	2,905.25	控制室、基礎設施機房、研討廳													
2-7	17,690.15	伺服器機房、基礎設施機房													

附註：

- 誠如鶴山市自然資源局於二零二一年五月十四日發出之不動產權證（參考編號：粵(2021)鶴山市不動產權第0025113號）所示，該物業的101室建築面積為2,905.23平方米，由貴公司之全資附屬公司廣東蔚海數據發展有限公司持有，土地使用權期限為50年，於二零六七年一月十七日屆滿，作工業用途。

2. 誠如鶴山市自然資源局於二零二一年五月十四日發出之不動產權證(參考編號:粵(2021)鶴山市不動產權第0025120號)所示,該物業的201室建築面積為2,936.67平方米,由廣東蔚海數據發展有限公司持有,土地使用權期限為50年,於二零六七年一月十七日屆滿,作工業用途。
3. 誠如鶴山市自然資源局於二零二一年五月十四日發出之不動產權證(參考編號:粵(2021)鶴山市不動產權第0025119號)所示,該物業的301室建築面積為2,951.49平方米,由廣東蔚海數據發展有限公司持有,土地使用權期限為50年,於二零六七年一月十七日屆滿,作工業用途。
4. 誠如鶴山市自然資源局於二零二一年五月十四日發出之不動產權證(參考編號:粵(2021)鶴山市不動產權第0025117號)所示,該物業的401室建築面積為2,972.95平方米,由廣東蔚海數據發展有限公司持有,土地使用權期限為50年,於二零六七年一月十七日屆滿,作工業用途。
5. 誠如鶴山市自然資源局於二零二一年五月十四日發出之不動產權證(參考編號:粵(2021)鶴山市不動產權第0025118號)所示,該物業的501室建築面積為2,945.96平方米,由廣東蔚海數據發展有限公司持有,土地使用權期限為50年,於二零六七年一月十七日屆滿,作工業用途。
6. 誠如鶴山市自然資源局於二零二一年五月十四日發出之不動產權證(參考編號:粵(2021)鶴山市不動產權第0025114號)所示,該物業的601室建築面積為2,947.18平方米,由廣東蔚海數據發展有限公司持有,土地使用權期限為50年,於二零六七年一月十七日屆滿,作工業用途。
7. 誠如鶴山市自然資源局於二零二一年五月十四日發出之不動產權證(參考編號:粵(2021)鶴山市不動產權第0025116號)所示,該物業的701室建築面積為2,935.90平方米,由廣東蔚海數據發展有限公司持有,土地使用權期限為50年,於二零六七年一月十七日屆滿,作工業用途。
8. 於吾等的估值中,吾等已將該物業與可取得價格資料的可資比較及類似物業進行比較。吾等對具有類似特徵、位置、面積、設施等的可資比較工業物業進行分析,並審慎權衡該等物業的所有相關優點及缺點,以達致資本價值的公平比較。按建築面積計,可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣3,500元至人民幣5,000元。鑒於該物業的總建築面積為20,595.40平方米,吾等估值所使用的總建築面積的單價每平方米人民幣4,555元屬有關範圍內。
9. 中國法律顧問對該物業之意見概述如下:
 - 9.1 廣東蔚海數據發展有限公司已獲發該物業的7套不動產權證(參考編號:粵(2021)鶴山市不動產權第0025113、0025114及0025116至0025120號)。誠如不動產權證所述,土地使用權性質為國有土地,土地使用權期限於二零六七年一月十七日屆滿。
 - 9.2 根據不動產登記資訊查詢結果,該物業由廣東蔚海數據發展有限公司全部佔有,且均無被查封的情形。

- 9.3 該物業所在的地塊已由鶴山市國土資源局通過於二零一七年一月十八日簽訂的土地使用權出讓合約授予廣東蔚海數據發展有限公司，於二零一九年一月十八日，廣東蔚海數據發展有限公司已結清地價。上述地塊已於協定的建築契約內全部完成開發，且不存在違反上述土地使用權出讓合約條款及條件的情況。
- 9.4 廣東蔚海數據發展有限公司已就該物業取得建設用地規劃許可證（參考編號：地字第440784201800019號）、建設工程規劃許可證（參考編號：建字第440784201800020號）及竣工驗收備案表（參考編號：GD-E1-916）。
- 9.5 該物業已按揭予中國建設銀行股份有限公司鶴山支行，按揭貸款期限為自二零一八年八月二十八日至二零二八年八月二十七日。
- 9.6 廣東蔚海數據發展有限公司有權透過事先向受抵押人發出通知出售該物業，並解除按揭。
- 9.7 除上述物業按揭外，該物業不受任何轉讓限制之規限，廣東蔚海數據發展有限公司有權將該物業轉讓予第三方。

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，確認就其所深知及確信，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5.68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	2,255,332,000	23.69%
	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；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5.68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，概無董事於自二零二零年十二月三十一日（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，概無董事於最後實際可行日期在本集團任何成員公司訂立之任何合約或安排中擁有對本集團業務屬重要之重大權益。

(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，股東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，或擁有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權益或淡倉如下：

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	373,588,000	3.92%
	配偶權益 ^(附註2)	106,702,000	1.12%

附註：

- Winner Mind由執行董事兼董事會主席列博士全資擁有，彼亦為Winner Mind的唯一董事。
- 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，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任何類別股本面值5%或以上權益。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事及控股股東所知，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）中擁有直接或間接權益。

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) NEO Cloud Computing Holdings Limited 與 Great Fancy Investment Limited 訂立日期為二零一九年九月二十六日之買賣協議，內容有關以代價10百萬港元出售萬成有限公司股本中的一股股份；
- (ii) 廣東粵財金融租賃股份有限公司（「出租人A」）、合動力能源有限公司（「合動力」）與蔚海數據訂立日期為二零一九年十二月二十日之買賣協議，內容有關以代價人民幣190百萬元買賣數據中心設備；
- (iii) 出租人A與蔚海數據訂立日期為二零一九年十二月二十日之融資租賃協議，內容有關出租人A與蔚海數據日期為二零一九年十二月二十日之融資租賃安排，據此，出租人A同意應蔚海數據之要求向供應商購買設備，並將設備租予蔚海數據，詳情載於本公司日期為二零一九年十二月二十日的公告（「融資租賃安排A」），融資租賃本金額為人民幣190百萬元；
- (iv) 出租人A與蔚海數據訂立日期為二零一九年十二月二十日之資產抵押協議，以將位於廣東省江門鶴山市的三個數據中心抵押予出租人A，作為蔚海數據於融資租賃安排A項下責任之擔保；
- (v) 出租人A與蔚海移動訂立日期為二零一九年十二月二十日之擔保協議，以提供擔保，擔保蔚海數據於融資租賃安排A項下之責任；
- (vi) 深圳市資拓雲啟科技有限公司（「深圳資拓」）（一間於中國成立之公司，為本公司之間接非全資附屬公司）與海口有孚機電設備安裝工程有限公司訂立日期為二零二零年七月二日之建設協議，內容有關以代價人民幣36百萬元建設數據中心；
- (vii) 深圳資拓與四川聚鵬建設工程有限公司訂立日期為二零二零年七月二日之建設協議，內容有關以代價人民幣40.8百萬元建設數據中心；

- (viii) 深圳資拓與深圳廣源防水加固工程技術有限公司訂立日期為二零二零年七月二日之建設協議，內容有關以代價人民幣42百萬元建設數據中心；
- (ix) 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，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與蔚海雲數據日期為二零二零年九月二十一日之融資租賃安排，據此，出租人B同意向蔚海雲數據購買租賃資產，該租賃資產其後將租回予蔚海雲數據，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的公告（「融資租賃安排B」）；
- (x) 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；
- (xi) 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；
- (xii) 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；
- (xiii) 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；
- (xiv) 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，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，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；

- (xv) 出租人A、廣州市羿資與廣州市資拓訂立日期為二零二零年十月三十日之融資租賃協議，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；
- (xvi) 出租人A、廣州市羿資及廣州市資拓訂立日期為二零二零年十月三十日之融資租賃協議，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；
- (xvii) 出租人A與蔚海移動於二零二零年十月三十日訂立之擔保協議；
- (xviii) 廣州市羿資與出租人A於二零二零年十月三十日訂立之應收賬款抵押協議；
- (xix) 廣州市資拓與出租人A於二零二零年十月三十日訂立之應收賬款抵押協議；
- (xx) 出租人A與廣州市資拓於二零二零年十月三十日訂立之股權抵押協議；
- (xxi) 出租人B與蔚海雲數據訂立日期為二零二零年十月三十日之融資租賃協議，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，該租賃資產其後將租回予蔚海雲數據；
- (xxii) 出租人B與蔚海移動於二零二零年十月三十日訂立之擔保協議；
- (xxiii) 蔚海雲數據與出租人B於二零二零年十月三十日訂立之應收賬款抵押協議；
- (xxiv) 蔚海移動與出租人B於二零二零年十月三十日訂立之應收賬款抵押協議；
- (xxv) 深圳資拓與廣東明陽電氣股份有限公司於二零二一年二月二十八日訂立之建設協議，內容有關以代價人民幣18.4百萬元建設數據中心；
- (xxvi) 珠江金融租賃有限公司（「出租人C」）、合動力與蔚海數據於二零二一年三月三十一日訂立之買賣協議，內容有關以代價人民幣293百萬元買賣數據中心設備；

- (xxvii) 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協議，內容有關出租人C與蔚海數據日期為二零二一年三月三十一日之融資租賃安排，據此，出租人C同意應蔚海數據的要求向合動力購買設備，並將設備租予蔚海數據，詳情載於本公司日期為二零二一年三月三十一日的公告（「**融資租賃安排C**」），融資租賃本金額為人民幣293百萬元；
- (xxviii) 出租人C與蔚海移動於二零二一年三月三十一日訂立之擔保協議，提供擔保以確保融資租賃安排C項下蔚海數據之責任；
- (xxix) 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，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；
- (xxx) 出租人B與廣州市資拓於二零二一年六月二十一日訂立之擔保協議；
- (xxxi) 上海耘汀與出租人B於二零二一年六月二十一日訂立之應收賬款抵押協議；
- (xxxii) 出租人B與廣州市資拓於二零二一年六月二十一日訂立之股權抵押協議；
- (xxxiii) 框架協議；
- (xxxiv) 房地產購買協議；
- (xxxv) 設施與設備轉讓協議；
- (xxxvi) 開發顧問協議；
- (xxxvii) 物業租賃協議；
- (xxxviii) 設施與設備租賃協議；
- (xxxix) 物業配套與輔助設施租賃協議；
- (xl) 擔保協議；

- (xli) 出租人C與廣州市昇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同意向廣州市昇資購買租賃資產，總代價為人民幣80,000,000元，其後，租賃資產將租回予廣州市昇資（「融資租賃安排D」）；
- (xlii) 出租人C與廣州市資拓於二零二一年八月二十七日訂立之股權抵押協議，向出租人C抵押廣州市資拓所擁有之廣州市昇資90%的股權，以確保融資租賃安排D項下廣州市昇資之責任；
- (xliii) 出租人C與蔚海移動於二零二一年八月二十七日訂立之擔保協議；及
- (xliv) 出租人C與廣州市資拓於二零二一年八月二十七日訂立之擔保協議。

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及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（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重組完成後恢復訴訟。番禺法院就A棟樓宇授出之財產保全令現仍有效。蔚海移動因此持續使用A棟樓宇而不受干預，直至中國訴訟之判決獲宣佈。

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

董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日（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. 專家的資格及同意

以下為就本通函發表意見或提供建議的專家的資格：

名稱	資格
中誠達資產評估顧問有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述專家並無在本集團任何成員公司直接或間接持有任何股權或認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論可否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述專家並無在自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）起本集團任何成員公司收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中持有任何直接或間接權益。

上述專家已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所示形式及內容載入其函件、報告及／或意見（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。上述專家於截至本通函日期發出函件及／或報告，以供刊載於本通函中。

9. 備查文件

以下文件於本通函日期起計14日期間之正常營業時間內，於本公司在香港之主要營業地點（地址為香港九龍尖沙咀麼地道68號帝國中心9樓901B室）可供查閱：

1. 本公司之組織章程大綱及細則；
2. 本附錄「4. 重大合約」一節所述之重大合約；
3. 本公司截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各自之年報、本公司截至二零二一年三月三十一日止三個月之第一季度報告及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告；
4. 本公司日期為二零二零年十二月二十四日之通函，內容有關融資租賃安排；
5. 有關該物業的估值報告，其全文載於本通函附錄二；
6. 本附錄「8. 專家的資格及同意」段落所述的書面同意；
7. 本公司日期為二零二一年九月十七日之通函，內容有關融資租賃安排；及
8. 本通函。

10. 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。審核委員會現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」)，46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大利亞新南威爾士大學稅務學碩士學位。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。

張先生曾於二零二零年六月十五日作為合夥人加入信達會計師事務所(「信達」)。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，38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，58歲，於二零一五年五月十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會之成員。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，地址為香港皇后大道東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。