

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CITIC 1616 HOLDINGS LIMITED

中信1616集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號:1883)

須予披露及關連交易  
持續關連交易

收購物業  
重續租約

董事會欣然宣佈，於二零零九年十一月四日：

1. 買方（本公司的一間全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意按代價 150,000,000 港元向買方出售該物業。待完成交易後，買方與經理人（中信泰富的一間全資附屬公司）將訂立管理服務協議，據此，經理人將就該物業向買方提供物業管理服務、供應冷水及空調；及
2. 本公司（作為租戶）與業主就重續租賃物業的租約訂立租賃協議。

由於就收購事項計算的適用百分比率超過 5%，但低於 25%，收購事項構成本公司的一項須予披露交易。賣方為中信泰富（本公司的控股股東）的一間全資附屬公司，故屬於本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，收購事項亦構成本公司的一項關連交易。收購事項須遵守上市規則的申報及公告規定，並須尋求獨立股東的批准。

經理人為中信泰富的一間全資附屬公司，故屬於本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，管理服務協議將構成本公司的一項持續關連交易。由於按管理服務協議所訂的年度上限計算的適用百分比率超過 0.1%，但低於 2.5%，該項持續關連交易須遵守上市規則的申報及公告規定，但毋須尋求獨立股東的批准。

業主為中信泰富的聯繫人，故屬於本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，租賃協議構成本公司的持續關連交易。由於按租賃協議計算的年度上限的適用百分比率超過 0.1%，但低於 2.5%，該等持續關連交易須遵守上市規則的申報及公告規定，但毋須尋求獨立股東的批准。

本公司將委任獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東就收購事項的條款提供意見。一份載有（其中包括）(i) 收購事項的進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議；(iii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的建議；及 (iv) 股東特別大會通告的通函，將於切實可行的情況下，儘快寄予各股東。

## 買賣協議

（經日期為二零零九年十一月四日的補充買賣協議補充）

日期：二零零九年十一月四日

訂約方：

- (1) 賣方： 中信泰富（本公司控股股東）的一間全資附屬公司嶺星投資有限公司
- (2) 買方： ComNet Investment Limited，本公司的一間全資附屬公司

## 將收購的資產

該物業：由香港新界葵涌葵福路 93 號百匯中心地下、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組成。

賣方就該物業原本所支付的收購及開發成本約為 194,000,000 港元。

## 代價

代價為 150,000,000 港元，乃買方與賣方按公平原則磋商釐訂，並已參考該物業的獨立估值及可資比較物業的現行價格。獨立第三方估值師對該物業的估值約為 150,000,000 港元。

買方於簽訂買賣協議時須以現金支付 15,000,000 港元按金，而餘額 135,000,000 港元將於完成交易時以現金支付。若買方未能根據買賣協議完成購買該物業，賣方將沒收按金。若賣方違約，則按金將退回予買方。本公司將以內部資源支付收購代價。

## 條件

須待達成以下條件後，方可完成交易：

- (1) 獨立股東於股東特別大會就收購事項及買賣協議項下擬進行的交易通過決議案；及

- (2) 買方提出有關該物業的若干變壓器房的建議及於變壓器房裝卸變壓器的要求獲得批准。

倘上述任何一項條件未能於二零零九年十二月三十日或之前達成，及／或買方並未豁免該等條件，則買方有權於二零零九年十二月三十日以前向賣方發出不少於十個工作天的書面通知，將完成交易日期押後至該通知所訂明不遲於二零一零年二月二十八日的日期（「**最後完成日期**」）。

倘上述任何一項條件未能於二零零九年十二月三十日或最後完成日期（如適用）達成及／或獲買方豁免，則買賣協議將變為無效，而賣方須儘快退回按金予買方，但不須支付任何利息、費用或賠償，而雙方將訂立撤銷協議，以撤銷買賣協議。倘若發生上述情況及在不影響下文所述賣方向現存租賃協議（如適用）的租戶發出終止通知書而可能要求買方賠償之原則下，買方亦須向賣方支付600,000港元的款項作為補償，除上文所述者外，任何一方均不得向對方提出任何申索。

## 完成交易

在上文所述押後完成交易日期至不遲於最後完成日期的規限下，將於二零零九年十二月三十日（或訂約方不時可能協定的其他日期）完成交易。

轉讓該物業的所有應付印花稅將全部由買方支付。待完成交易後，買方與（其中包括）賣方作為該大廈的其中一名業主將訂立一項大廈公契，以規管買賣雙方於該大廈的權利及責任。賣方承諾由完成交易起至買方仍為該物業整體的擁有人期間，買方可就日後出售該大廈的其他部分擁有優先拒絕權。雙方同意在交易完成日期後的一年內，當買方提出更改該大廈的名稱時，會順應其要求。於完成交易後，買方可按需要不時向賣方租用在大廈內的車位，租金與獨立第三方所支付予賣方的租金相同。

該物業目前受若干租賃協議所規限。於完成交易時，該物業將連同當時仍然生效的租賃協議（「**現存租賃協議**」）一同出售。就董事所知悉及確信，除大昌行外，該等現存租賃協議的租戶概不是與本公司有關連的人士。大昌行為中信泰富的一間附屬公司，故屬於本公司的關連人士。與大昌行訂立的現存租賃協議（「**大昌行租賃協議**」）於二零一二年五月三十一日屆滿，月租約為75,000港元（不包括地租、差餉及管理費），及每月管理費約為29,900港元。由於按大昌行租賃協議計算的適用百分比率低於0.1%，根據上市規則，該持續關連交易獲豁免遵守申報及公告規定，亦毋須尋求獨立股東的批准。完成交易之前，買方有權要求賣方向現存租賃協議的任何租戶發出不少於六個月的預先通知，提前終止其現存租賃協議。

## 管理服務協議

於本公告日期，經理人（中信泰富的一間全資附屬公司）為該大廈的物業經理。完成交易後，買方及賣方將繼續委任經理人為該大廈的物業經理。因此，買方與經理人於完成交易後將訂立管理服務協議，據此，經理人將就該物業向買方提供物業管理服務、供應冷水及空調。下列為管理服務協議的主要內容：

## 年期

由交易完成日期起為期兩年，期滿後再續。

## 經理人提供的服務

就該物業提供一般物業管理服務、供應冷水及空調。

### 一般管理費、供應冷水及空調的費用

買方就該物業每月應付的一般管理費約為 185,100 港元，其中約 94,100 港元為現存租賃協議的租戶每月將支付的款項。一般管理費每月以現金預先支付。

買方就該物業支付的冷水費用乃按實際用量計算，估計每月為 150,000 港元。冷水費用每月以現金預先支付。

買方就一般辦公時間內於該物業供應的空調所支付的費用約為每月 83,600 港元，其中約 64,600 港元為現存租賃協議的租戶每月將支付的款項。該項費用每月以現金預先支付。至於非辦公時間內供應的空調費用，則按照實際用量計算，估計為每月 48,000 港元，該項費用每月以現金支付予經理人。

買方每月應付的一般管理費、冷水及空調費用由訂約方按公平原則磋商，並根據現時普遍應用於經理人的物業組合的收費比率參考獨立第三方所付的費用而釐訂。

### 管理服務協議的年度上限

由交易完成日期起每十二個月期間應付予經理人的一般管理費用、冷水及空調費用的年度上限為：

6,800,000 港元

上述年度上限乃根據應付予經理人的一般管理費、冷水及空調費用的每月金額，以按年基準計算，並估計每年約有 10% 增幅。

## 租賃協議

本公司與業主就租賃物業訂立下列協議，以重續於二零零九年十一月十五日屆滿的租約。

### 首項租賃協議

日期： 二零零九年十一月四日

訂約方： (1) 業主： 金蓬投資有限公司，中信泰富的聯繫人  
(2) 租戶： 本公司

物業： 首項租賃物業，即香港中環添美道 1 號中信大廈 8 樓全層

月租： 約 1,120,400 港元（不包括地租、差餉及服務費），須以現金或業主要求的方式預先支付。月租由訂約方按公平原則磋商後釐訂，並與市價相若

服務收費： 每月約 119,300 港元，須以現金預先支付，以及於非辦公時間內供應空調而須支付的任何額外費用(包括冷水費用)，此費用乃按照實際用量計算。上述費用乃根據現時普遍應用於業主的物業組合的收費比率釐訂

年期： 三年，由二零零九年十一月十六日至二零一二年十一月十五日

## **第二項租賃協議**

日期： 二零零九年十一月四日

訂約方： (1) 業主： 金蓬投資有限公司，中信泰富的聯繫人  
(2) 租戶： 本公司

物業： 第二項租賃物業，即香港中環添美道 1 號中信大廈 9 樓 908 號至 916 號單位

月租： 約 680,000 港元（不包括地租、差餉及服務費），須以現金或業主要求的方式預先支付。月租由訂約方按公平原則磋商後釐訂，並與市價相若

服務收費： 每月約 72,400 港元，須以現金預先支付，以及於非辦公時間內供應空調而須支付的任何額外費用，此費用乃按照實際用量計算。上述費用乃根據現時普遍應用於業主的物業組合的收費比率釐訂

年期： 一年，由二零零九年十一月十六日至二零一零年十一月十五日

根據租賃協議，本公司可按需要不時向業主租用中信大廈的車位（「中信大廈車位」），租金與獨立第三方所支付予業主的租金相同。

### **租賃協議的年度上限**

於截至二零一二年十一月十五日止各十二個月期間，根據租賃協議應付的每月租金、服務費，及就中信大廈車位的租金的年度上限為：

26,000,000 港元

上述年度上限乃根據租賃協議應付的每月租金、服務費及估計的空調費用，以及估計就中信大廈車位應付的每月租金，以按年基準計算，並估計每年約有 10% 增幅。

## 進行收購事項、訂立管理服務協議及租賃協議的理由及裨益

本集團目前的機房設施分佈於香港不同地點，收購事項可使本集團重整其機房設施，有助於提高本集團的營運效率及節省行政及其他營運成本。董事（獨立非執行董事除外，因其意見連同獨立財務顧問的建議將刊載於稍後寄發予股東的通函中）認為收購事項的條款屬正常的商業條款、公平合理，且合符股東的整體利益。

經理人過往一直為該大廈的物業經理。董事（包括獨立非執行董事）認為管理服務協議的條款（包括每月的一般管理費、估計的冷水費用和空調費用及其年度上限）屬正常的商業條款、公平合理，且合符股東的整體利益。

本集團過往一直向業主租用上述租賃物業。董事（包括獨立非執行董事）認為租賃協議的條款（包括每月租金、服務費、估計中信大廈車位的每月租金及年度上限）屬正常的商業條款、公平合理，且合符股東的整體利益。

### 一般事項

本集團是為電信運營商提供增值服務的供應商之一，在亞洲具有領先地位，主攻中港的電信樞紐服務市場。本集團的業務範疇主要分為四大類，分別為話音服務、短信服務、移動增值服務及數據服務。本集團獨立的電信樞紐與分佈於全球超過 62 個國家或地區，超過 350 名客戶（主要是電信運營商）互相連接。本集團亦為亞洲主要的虛擬專用網絡（VPN）服務供應商，特別為中國的跨國企業提供服務。

賣方從事物業投資。

經理人從事物業管理。

業主從事物業投資。

### 上市規則的涵義

由於就收購事項計算的適用百分比率超過 5%，但低於 25%，收購事項構成本公司的一項須予披露交易。賣方為中信泰富的一間全資附屬公司，故屬於本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，收購事項亦構成本公司的一項關連交易。收購事項須遵守上市規則的申報及公告規定，並須尋求獨立股東的批准。鑑於中信泰富於收購事項的權益，中信泰富及其聯繫人於股東特別大會上將放棄投票。

經理人為中信泰富的一間全資附屬公司，故屬於本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，管理服務協議將構成本公司的一項持續關連交易。由於按管理服務協議所訂的年度上限計算的適用百分比率超過 0.1%，但低於 2.5%，該項持續關連交易須遵守上市規則的申報及公告規定，但毋須尋求獨立股東的批准。

業主為中信泰富的聯繫人，故屬於本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，租賃協議構成本公司的持續關連交易。由於按租賃協議計算的年度上限的適用百分比率超過 0.1%，但低於 2.5%，該等持續關連交易須遵守上市規則的申報及公告規定，但毋須尋求獨立股東的批准。

本公司將委任獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東就收購事項的條款提供意見。一份載有（其中包括）(i) 收購事項的進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議；(iii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的建議；及 (iv) 股東特別大會通告的通函，將於切實可行的情況下，儘快寄予各股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議收購該物業；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」	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 號百匯中心；
「中信泰富」	指	中信泰富有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市；
「本公司」	指	中信1616集團有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市；
「完成」	指	完成收購事項；
「代價」	指	買方就收購事項應付予賣方的代價；
「大昌行」	指	大昌行集團有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市；
「按金」	指	買方根據買賣協議應付予賣方的按金；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，由獨立股東酌情考慮及批准收購事項及買賣協議項下擬進行的交易；

「首項租賃協議」	指	業主與本公司於二零零九年十一月四日就租賃首項租賃物業訂立的租賃協議；
「首項租賃物業」	指	香港中環添美道 1 號中信大廈 8 樓全層；
「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；
「獨立股東」	指	中信泰富及其聯繫人以外的本公司股東；
「業主」	指	中信泰富的聯繫人金蓬投資有限公司；
「租賃協議」	指	首項租賃協議及第二項租賃協議；
「租賃物業」	指	首項租賃物業及第二項租賃物業；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「管理服務協議」	指	買方與經理人就經理人向該物業提供物業管理服務、供應冷水及空調而即將訂立的管理服務協議；
「經理人」	指	中信泰富的一間全資附屬公司百滙中心管理有限公司；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該物業」	指	大廈地下、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；
「買方」	指	本公司的一間全資附屬公司 ComNet Investment Limited；
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零零九年十一月四日就收購事項訂立的買賣協議（經日期為二零零九年十一月四日的補充買賣協議補充）；
「第二項租賃協議」	指	業主與本公司於二零零九年十一月四日就租賃第二項租賃物業訂立的租賃協議；
「第二項租賃物業」	指	香港中環添美道 1 號中信大廈 9 樓 908 號至 916 號單位；
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元的股份；



- 「股東」 指 股份持有人；
- 「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司；及
- 「賣方」 指 中信泰富的一間全資附屬公司嶺星投資有限公司。

承董事會命  
中信 1616 集團有限公司  
辛悅江  
主席

香港，二零零九年十一月四日

於本公告日期，本公司的董事包括執行董事辛悅江（主席）、阮紀堂及陳天衛；非執行董事郭文亮及陳翠嫦；以及獨立非執行董事楊賢足、劉立清及鄭志強。