

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**中國通信服務**  
CHINA COMSERVICE

**中國通信服務股份有限公司**  
**CHINA COMMUNICATIONS SERVICES CORPORATION LIMITED**

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份編號：552)

**須予披露交易**  
**購置物業**

**概要**

董事會謹此宣佈，本公司（作為買方）成功經北京產權交易所的公開掛牌購入長城國富置業（作為賣方）持有位於中國北京市的物業和長城國瑞證券（作為賣方）持有的附屬設施，並於二零二零年七月三十一日分別與長城國富置業和長城國瑞證券訂立物業購買協議和附屬設施購買協議，代價分別為人民幣 3,317.15 百萬元和人民幣 42.85 百萬元。

**上市規則的涵義**

鑒於物業購買協議和附屬設施購買協議涉及標的為位於同一地址的物業及其附屬設施，根據上市規則第 14.22 條，該等交易應當合併計算。由於經合併計算的購置事項的一項或多項適用百分比率超過 5% 但所有適用百分比率均低於 25%，購置事項根據上市規則第 14.06（2）條構成本公司的一項須予披露交易，須根據上市規則第 14 章遵守通知及公告之規定。

**緒言**

董事會謹此宣佈，本公司（作為買方）成功經北京產權交易所的公開掛牌購入長城國富置業（作為賣方）持有位於中國北京市的物業和長城國瑞證券（作為賣方）持有的附屬設施，並於二零二零年七月三十一日分別與長城國富置業和長城國瑞證券訂立物

業購買協議和附屬設施購買協議，代價分別為人民幣 3,317.15 百萬元和人民幣 42.85 百萬元。

## 物業購買協議

物業購買協議之主要條款如下：

### 1. 日期

二零二零年七月三十一日

### 2. 訂約方

賣方： 長城國富置業

買方： 本公司

據各董事所知所信，並經過所有合理查詢，長城國富置業及其最終實益擁有人，均是本公司及本公司關連人士以外的獨立第三者。

### 3. 該物業的資料

該物業為中國北京市豐台區鳳凰嘴街 1 號院 1 號樓。該物業包括地上共 33 層，地下共 4 層，共有宗地面積 6,945.09 平方米，建築總面積 74,675.98 平方米，其中地上主體面積 52,048.62 平方米，地下面積 22,627.36 平方米。

### 4. 代價及付款時間表

該物業的代價為人民幣 3,317.15 百萬元。本公司在衡量代價時綜合考慮了（1）周邊區域可比同類型物業的市場價格以及當前市場情況；（2）獨立專業估值師按市場基準編製之物業估值報告，該物業之估計市值約人民幣 3,347.51 百萬元。本公司已支付至北京產權交易所的保證金人民幣 490 百萬元，有關款項於物業購買協議生效後成為代價的一部份。本公司將按以下方式支付代價：

- i. 首筆款：即轉讓價款的 50%（包含本公司已經繳納的保證金）減掉本公司已經繳納的保證金人民幣 490 百萬元等於人民幣 1,168.58 百萬元，在物業購買協議生效後 10 個工作日內匯入北京產權交易所指定結算賬戶。

- ii. 第二筆款：在下述條件均滿足後 10 個工作日內，本公司應向北京產權交易所指定結算賬戶支付至轉讓價款的 80%：
  - a. 長城國富置業已按照物業購買協議約定將該物業交付予本公司，且本公司與長城國富置業雙方已共同簽署了《移交確認書》；
  - b. 本公司與長城國富置業雙方已經按照物業購買協議的約定就該物業完成有關手續和備案。
  
- iii. 第三筆款：該物業的不動產權證書過戶辦理事項已經登記機關受理並出具收件單後 5 個工作日內，本公司應向北京產權交易所指定結算賬戶支付其餘價款（不含質量保修金）。

本公司將以內部資源為購置物業提供資金。北京產權交易所在收到本公司支付的轉讓價款（包括保證金）後，按照北京產權交易所的交易規則或北京產權交易所同長城國富置業之間的合同約定，向長城國富置業指定賬戶劃轉上述轉讓價款（包括保證金）。

## 附屬設施購買協議

附屬設施購買協議之主要條款如下：

### 1. 日期

二零二零年七月三十一日

### 2. 訂約方

賣方：長城國瑞證券

買方：本公司

據各董事所知所信，並經過所有合理查詢，長城國瑞證券及其最終實益擁有人，均是本公司及本公司關連人士以外的獨立第三者。

### 3. 該附屬設施的資料

該附屬設施為位於中國北京市豐台區鳳凰嘴街 1 號院 1 號樓第四層的數據機房附屬設施。

#### 4. 代價及付款時間表

該附屬設施的代價為人民幣 42.85 百萬元，乃由本公司與長城國瑞證券經參考該附屬設施的賬面值後公平磋商而釐定。本公司已支付至北京產權交易所的保證金人民幣 5 百萬元於附屬設施購買協議生效後成為代價的一部份。本公司將按一次性付款的方式支付代價，有關款項包含本公司已經繳納的保證金，在附屬設施購買協議生效後 10 個工作日內匯入北京產權交易所指定結算賬戶。

本公司將以內部資源為購置附屬設施提供資金。北京產權交易所在收到本公司支付的轉讓價款（包括保證金）後，按照北京產權交易所的交易規則向長城國瑞證券指定賬戶劃轉上述轉讓價款（包括保證金）。

#### 購置事項的原因及好處

為滿足新技術、新需求、新服務和新生態等發展需求，本集團持續推進向“新一代綜合智慧服務商”的方向轉型，不斷整合內部研發、營銷、交付及運營等資源以促進業務發展，本集團的業務擴張對研發及運營辦公場地有更大需求。本集團自上市以來一直租用現有辦公場地，目前已經出現飽和，沒有空間就業務持續發展和轉型進行擴張、設立產品研發運營基地、營銷展示及客戶體驗等場所，以及體現本集團“新一代綜合智慧服務商”的企業形象。二零二零年新型冠狀病毒肺炎疫情促進政府加快推進 5G、新基建以及社會、企業數字化轉型，本集團面對未來龐大的市場空間，董事會有更大信心可以通過推進本集團創新轉型，進一步抓住市場的新機遇及新需求，本集團因而需要儘早投入資源以為未來發展做好佈局。為貫徹落實董事會既定的戰略目標，經過董事會同意，本公司決定購置有關物業以作為本集團的智慧生產運營研發基地。

此外，本集團現時在北京擁有多家附屬公司，而該等附屬公司中大部份現正在北京不同地段分散租賃運營辦公場地。本集團通過購置物業可以將其於北京的資源集中至該物業，以降低本集團整體的租賃成本以及提高管理和運營效率。

購置之物業處於北京市麗澤金融商務區，為北京市重點發展區域，規劃發展有較大潛力。與此同時，本集團在滿足自身運營場地需求及未來發展需要以外，亦會考慮在初期把部份地方進行出租，既為本集團當期帶來穩定租金收入，又為未來留有空間。

本公司相信購置事項除了可以為本集團提供更充足的生產運營研發場所以支撐公司創新轉型和業務進一步擴展需要、提高管理效率和提升本集團企業形象以外，也體現了本集團對於未來發展的信心。本公司將以內部資源為購置事項提供資金。本公司認為，有關用於購置事項的一次性資本性支出不會影響本集團的股息分紅。

基於上述原因，董事認為購置事項符合本公司及其股東的整體利益，而且物業購買協議和附屬設施購買協議的條款乃按一般商業條款訂立及進行並屬公平合理。

## **有關訂約方之資料**

### **本公司**

本公司為中國信息化領域一家具有領導地位的服務提供商，在信息化和數字化領域提供綜合一體化智慧解決方案，包括電信基建服務、業務流程外判服務以及應用、內容及其他服務。

### **長城國富置業**

長城國富置業為依中國法律設立並合法存續的企業法人，為中國長城資產管理股份有限公司所屬國有企業。長城國富置業主要從事房地產相關業務。

### **長城國瑞證券**

長城國瑞證券為依中國法律設立並合法存續的企業法人，為中國長城資產管理股份有限公司所屬國有企業。長城國瑞證券主要從事證券相關業務。

## **上市規則的涵義**

鑒於物業購買協議和附屬設施購買協議涉及標的為位於同一地址的物業及其附屬設施，根據上市規則第 14.22 條，該等交易應當合併計算。由於經合併計算的購置事項的一項或多項適用百分比率超過 5% 但所有適用百分比率均低於 25%，購置事項根據上市規則第 14.06（2）條構成本公司的一項須予披露交易，須根據上市規則第 14 章遵守通知及公告之規定。

## 釋義

於本公告中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「購置事項」	指	本公司通過北京產權交易所公開掛牌購置該物業和該附屬設施
「附屬設施購買協議」	指	日期為二零二零年七月三十一日由本公司（作為買方）與長城國瑞證券（作為賣方）訂立之實物資產交易合同，有關購置該附屬設施
「附屬設施」	指	該物業第四層的數據機房附屬設施
「董事會」	指	本公司董事會
「北京產權交易所」	指	北京產權交易所有限公司
「中國」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，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
「本公司」	指	中國通信服務股份有限公司，一家於二零零六年八月三十日在中國註冊成立的股份有限公司，其 H 股於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「長城國富置業」	指	長城國富置業（北京）有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「長城國瑞證券」	指	長城國瑞證券有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H 股」	指	本公司已發行股本中每股面值人民幣 1.00 元的境外上市外資股份，並於聯交所上市

「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「物業購買協議」	指	日期為二零二零年七月三十一日由本公司（作為買方）與長城國富置業（作為賣方）訂立之實物資產交易合同，有關購置該物業
「物業」	指	中國北京市豐台區鳳凰嘴街1號院1號樓
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命  
中國通信服務股份有限公司  
董事長  
張志勇

中國北京  
二零二零年七月三十一日

於本公告刊發之日期，本公司執行董事為張志勇先生、司芙蓉先生及張煦女士；非執行董事為高同慶先生及買彥州先生；獨立非執行董事為蕭偉強先生、呂廷杰先生、吳太石先生及劉林飛先生。