

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。

閣下如已售出或轉讓名下所有中信1616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。



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：01883)

**須予披露及關連交易
收購物業**

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4至9頁。載有獨立董事委員會所提供推薦建議的函件載於本通函第10至11頁。獨立財務顧問百德能證券有限公司的函件載於本通函第12至17頁；該函件載有該公司向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議。

謹訂於二零零九年十二月十六日星期三上午十時三十分假座香港法院道太古廣場第二期港島香格里拉酒店五樓香島殿舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第28至29頁。隨函附奉可供使用之股東特別大會代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，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註冊辦事處，地址為香港中環添美道一號中信大廈八樓，在任何情況下須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。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，並於會上投票。

二零零九年十一月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	10
百德能證券函件	12
附錄一 – 物業估值	18
附錄二 – 一般資料	22
股東特別大會通告	28

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有右側一欄呈列的涵義：

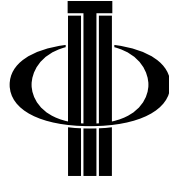
「收購事項」	指	買方根據買賣協議收購該物業；
「聯繫人」、「關連人士」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「大廈」	指	香港新界葵涌葵福路93號百匯中心；
「中信泰富」	指	中信泰富有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市；
「本公司」	指	中信1616集團有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市；
「完成」	指	完成收購事項；
「代價」	指	買方就收購事項應付予賣方的代價；
「大昌行」	指	大昌行集團有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市；
「按金」	指	買方根據買賣協議應付予賣方的按金；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零九年十二月十六日星期三上午十時三十分假座香港法院道太古廣場第二期港島香格里拉酒店五樓香島殿舉行的股東特別大會，由獨立股東考慮及酌情批准收購事項及買賣協議項下擬進行的交易；

釋 義

「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，專責就買賣協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。該獨立董事委員會由楊賢足先生、劉立清先生及鄺志強先生組成，彼等全屬獨立非執行董事；
「獨立財務顧問」或 「百德能證券」	指	百德能證券有限公司，就訂立買賣協議獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，獲授權進行證券及期貨條例所界定的第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；
「獨立股東」	指	中信泰富及其聯繫人以外的本公司股東；
「最後實際可行日期」	指	二零零九年十一月十九日，為本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「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；

釋 義

「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)；
「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。



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：01883)

執行董事：

辛悅江(主席)
阮紀堂
陳天衛

非執行董事：

郭文亮
陳翠嫦

獨立非執行董事：

楊賢足
劉立清
鄺志強

敬啟者：

註冊辦事處：

香港
中環
添美道一號
中信大廈八樓

香港總辦事處及主要

營業地點：

香港
中環
添美道一號
中信大廈八樓

須予披露及關連交易
收購物業

緒言

於二零零九年十一月四日，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。

收購事項構成本公司的一項須予披露及關連交易，因此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。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(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。

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。

董事會函件

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。

董事會函件

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。

進行收購事項的理由及裨益

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(包括獨立非執行董事，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為收購事項的條款屬正常的商業條款、公平合理，且符合股東的整體利益。

本集團及賣方的資料

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，特別為投資於中國的跨國企業提供服務。

賣方從事物業投資。

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。

董事會函件

股東特別大會

載於本通函第28至29頁為謹訂於二零零九年十二月十六日星期三上午十時三十分假座香港法院道太古廣場第二期港島香格里拉酒店五樓香島殿舉行的股東特別大會通告，屆時會上將提呈一項普通決議案，供獨立股東考慮並酌情通過批准收購事項及買賣協議項下擬進行的交易。

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。就會上提呈的決議案，股東特別大會的主席將提出按照本公司組織章程細則以按股數投票方式表決。鑑於中信泰富於收購事項的權益，中信泰富及其聯繫人(於最後實際可行日期，合共持有1,039,758,283股股份)將於股東特別大會放棄投票。按股數投票方式表決的結果將於上述大會當日在本公司及聯交所網站登載。

隨函附奉可供使用之股東特別大會代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，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註冊辦事處，地址為香港中環添美道一號中信大廈八樓，在任何情況下須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。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，並於會上投票。

推薦建議

董事認為收購事項的條款為按正常商業條款訂立，屬於公平合理，且符合股東的整體利益。因此，董事建議全體獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載提呈以批准收購事項的普通決議案。

其他資料

全體獨立非執行董事已組成獨立董事委員會，負責就買賣協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，其推薦函件載於本通函第10至11頁，敬希垂注。

百德能證券已就此獲委聘為獨立財務顧問，負責向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其意見函件載於本通函第12至17頁，敬希垂注。

董事會函件

本通函附錄載有物業估值及其他資料，亦謹請閣下留意。

此致

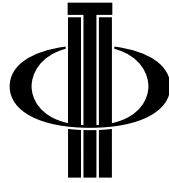
列位股東 台照

承董事會命
中信1616集團有限公司
主席
辛悦江
謹啟

二零零九年十一月二十五日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會發出的推薦建議函件全文，以供載入本通函：



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：01883)

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購物業

緒言

茲提述本公司於二零零九年十一月二十五日刊發的通函(「通函」)，本函件為通函的部分內容。除另有說明者外，本函件使用的詞彙具有通函所界定的相同涵義。

董事會委任吾等就買賣協議的條款及其項下擬進行的交易向閣下提供意見。百德能證券已獲委聘為獨立財務顧問，負責就此向閣下及吾等提供意見。彼等的詳細意見連同在提供意見時曾考慮的主要因素及理由載於本通函第12至17頁。敬希閣下垂注通函內的董事會函件及其附錄所載的額外資料。

推薦建議

經考慮買賣協議的條款及其項下擬進行的交易，並參考獨立財務顧問的獨立意見，以及載於董事會函件內的相關資料後，吾等認為買賣協議及其項下擬進行的交易為按正常商業條款訂立，屬於公平合理，且符合本公司及獨立股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會提呈的決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

楊賢足

劉立清

鄺志強

謹啟

二零零九年十一月二十五日

百德能證券函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的建議函件全文，以供載入本通函。



百德能證券有限公司

香港中環德輔道中4號
渣打銀行大廈22樓

電話 (852) 2841 7000
傳真 (852) 2522 2700

敬啟者

須予披露及關連交易 收購物業

緒言

吾等茲提述 貴公司於二零零九年十一月四日刊發的公告。於二零零九年十一月二十五日， 貴公司就建議收購事項向股東寄發一份通函(「通函」)，而本函件為其中一部分。收購事項的詳情載於通函中董事會函件及附錄，敬請細閱。

吾等謹提述，吾等受聘為獨立財務顧問，就收購事項是否屬 貴集團在其日常業務中按一般商務條款進行，公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益，以及獨立股東應否投票贊成收購事項，向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。本函件所使用詞彙，除文義另有所指外，具有本通函界定的相同涵義。

吾等為獨立人士，與 貴公司或收購事項任何其他方或任何彼等各自的聯繫人、關連人士、與彼等之中任何人士一致行動的人士，一概並無關連，因此吾等符合資格，向獨立董事委員會提供獨立建議。

由於吾等就收購事項擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問，將從 貴公司收取費用。除就是項委聘應向吾等支付的正常專業費用外，概無任何安排，致使吾等從 貴公司或收購事項任何其他方或任何彼等各自的聯繫人、關連人士、與彼等之中任何人士一致行動的人士收取任何費用或利益。

在表達吾等的意見時，吾等依賴 貴公司提供予吾等的資料及事實。吾等已審閱(其中包括)：(i) 貴集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的年報(「二零零八年年報」)；(ii) 貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月的中期報告(「二零零九年中報」)；及(iii)萊坊測計師行有限公司於二零零九年九月十一日編製的該物業估值報告，該報告載於通函附錄一(「估值報告」)。

吾等假設通函載有的全部資料、事實、意見及聲明，於各重大方面為真實、完整及準確，因此吾等依賴上述內容。董事已確認彼等願就通函的內容承擔全部責任，並已作出一切合理查詢，致使提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等無理由懷疑有任何重大事實或資料被扣起，或質疑通函所載全部事實的資料及 貴公司向吾等提供的資料及聲明是否真實、準確或完整。此外，吾等無理由懷疑 貴公司及／或董事向吾等表達的意見及聲明是否屬於合理。另一方面，按照一般慣例，吾等並無對提供予吾等的資料進行核實程序，亦無對 貴公司的業務及狀況進行任何獨立深入調查。吾等認為吾等經已審閱足夠資料，以達致有憑據的看法，並就收購事項的意見提供合理的基礎。

由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以就收購事項向獨立股東提供建議，其成員包括楊賢足先生、劉立清先生及鄺志強先生。

主要考慮因素及理由

在達致有關收購事項的意見，以向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等的獨立財務建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 收購事項的背景

於二零零九年十一月四日，買方(貴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。

2. 收購事項的主要條款

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(貴公司控股股東)的一間全資附屬公司嶺星投資有限公司
- (2) 買方： ComNet Investment Limited， 貴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。

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。 貴公司將以內部資源支付收購代價。

有關收購事項的條款及條件的詳情，包括收購事項條件及交易之完成，請參閱通函中董事會函件。

3. 貴集團的業務

如通函中董事會函件所載，貴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。貴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。貴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。貴集團亦為亞洲主要的虛擬專用網絡(VPN)服務供應商，特別為投資於中國的跨國企業提供服務。

4. 訂立收購事項的理由

根據二零零八年年報，面對不利的外部環境，貴集團要進一步加大市場開發的力度，加強新業務的市場拓展工作，在保持業務平穩和較快增長的同時，要更加謹慎的控制成本開支，防範可能出現的各種風險。如通函中的董事會函件所載，貴集團目前的機房設施分佈於香港不同地點，收購事項可使貴集團重整其機房設施，根據與貴公司管理層的研討，吾等明瞭，藉進行收購事項，將營運位置由現時分佈於多處集中於單一地點(即該物業)，貴公司將可節省租金及其他行政成本。所以，吾等同意通函中董事會函件所載董事的意見，即收購事項有助於提高貴集團的營運效率及節省行政及其他營運成本。因此，儘管吾等認為貴集團的日常業務並不包括收購或出售物業，但鑑於收購事項出於為貴公司購入一項供營運用途的物業，並且將提升營運效率及降低成本，因此合乎貴集團保持競爭力及控制成本的長遠策略。

5. 代價基準

如上文「收購事項的主要條款」一節所述，吾等得悉，收購事項的代價乃參照該物業於估值報告所載的估值釐定，並得悉代價正正與估值的金額相符。如估值報告所述，物業估值乃按照直接比較法所得的市值來釐定。吾等知悉，該估值方法乃物業估值的常用方法，且遵照香港測量師學會頒佈的估值標準。

經考慮代價乃按照估值報告所載的估值而釐定，且有關估值方法廣泛用於物業估值，並且遵照專業機構發佈的估值標準，吾等認為代價公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。

此外，吾等得悉，買方須以現金支付按金15,000,000港元，相等於代價的10%。吾等認為，支付總代價的10%按金為香港購買物業的普遍慣例。因此，吾等亦認為，收購事項的付款條件屬公平合理。

6. 財務影響

A. 對資產淨值的影響

根據二零零九年中期報告，貴集團未經審核資產淨值(「資產淨值」)約為16億港元。

完成收購事項後，貴集團的150,000,000港元現金及現金等價物將根據該物業於估值報告所載的估值為基準，轉為相同價值的物業，並仍屬一項資產，因此，吾等認為，收購事項對貴集團的資產淨值概不構成任何影響。

B. 對盈利的影響

根據二零零八年年報，經審核綜合股權持有人應佔溢利約為332.1百萬港元。

如通函中董事會函件所載，貴集團目前的機房設施分佈於香港不同地點，收購事項可使貴集團重整其機房設施，有助提高貴集團的營運效率及節省行政及其他營運成本。

由於行政及營運成本減少，吾等認為，收購事項將對貴集團的盈利產生正面影響。

C. 對營運資金及負債比率的影響

根據二零零九年中期報告，於二零零九年六月三十日，貴集團的現金及現金等價物約為841.5百萬港元，營運資金約為930.8百萬港元。此外，貴公司亦擁有淨現金。

儘管如通函中董事會函件所載，貴公司將以內部資源支付代價，然而，由於代價遠少於貴集團的現金水平及營運資金，吾等認為收購事項僅對貴集團的營運資金及現金淨額狀況構成輕微負面影響。

鑑於上述種種，特別是收購事項：

- (i) 對貴集團的資產淨值概不構成任何影響；

(ii) 對 貴集團的盈利產生正面影響；及

(iii) 僅對 貴集團的營運資金及現金淨額狀況構成輕微負面影響，

吾等認為，整體而言，收購事項概不對 貴集團造成任何重大財務影響。

推薦建議

在達致吾等的意見時，吾等已考慮上述主要因素及理由，特別是下列因素：

(i) 儘管 貴集團的日常業務並不包括收購或出售物業，但收購事項與 貴集團的長遠策略一致；

(ii) 代價基準及付款條款公平合理；及

(iii) 整體而言，收購事項對 貴集團並不構成任何重大財務影響。

經考慮上文所述，吾等認為，收購事項按正常商業條款訂立，與 貴集團的長遠策略一致，屬於公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等提議獨立董事委員會建議獨立股東，吾等亦同時建議獨立股東，投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購事項的決議案。

此致

獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表

百德能證券有限公司

董事及企業融資主管 助理董事

溫仕林

李瀾

二零零九年十一月二十五日

以下為萊坊測計師行有限公司就本公司將收購的該物業的估值於二零零九年九月十一日編製的估值報告全文，以供載入本通函。



萊坊測計師行有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4字樓

敬啟者：

香港新界葵涌葵福路93號百匯中心的一部分

吾等已根據閣下的指示，就中信泰富有限公司（「中信泰富」）附屬公司嶺星投資有限公司持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他有關資料，就該項物業權益於二零零九年九月十一日的市值，向閣下提供意見，以就該項關連交易向公眾作出披露。

估值基準

吾等認為，該項物業權益的估值為其市值，吾等將市值定義為「就物業經過適當推銷後，自願買方與自願賣方於估值日將物業以公平交易易手的估計金額，而雙方各自均在知情、審慎及自願的情況下進行交易」。

市值乃賣方於市場上合理地獲得的最高售價及買方於市場上合理地取得的最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因如特殊融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減的估價。評估物業的市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

估值方法

吾等按「直接比較法」對該項物業進行估值，參考可資比較市場交易，並在適當情況下將吾等獲提供附表所示淨租金收入撥充資本進行估值，再就重續租約潛在收入調整。

估值考慮

吾等在頗大程度上依賴閣下提供的資料，並已接納閣下就法定通告、地役權、年期、地盤及樓面面積，以及所有其他相關事宜給予吾等的意見。吾等並無獲提供該等業權文件副本，但已於土地註冊處查冊。吾等並無細察文件正本以核實業權或文件任何修訂。所有文件及租約均僅供參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等無理由懷疑閣下向吾等所提供對估值有重大影響的資料是否真實及準確。吾等亦已獲閣下確認所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已視察該項估價物業的外貌，且並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該項物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無測試任何物業設施。

吾等並無於估值中為該項估價物業欠負的任何抵押、按揭或款項或出售時可能產生的任何開支或稅項而提撥準備。除另有說明外，吾等假設該項物業均無附帶可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制、業權瑕疵及支出。

吾等編製估值時，已符合香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載的規定。

吾等隨函奉附吾等之估值。

此致

香港
中環
添美道一號
中信大廈八樓
中信1616集團有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司

執行董事
吳紹林
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

代表
萊坊測計師行有限公司

董事
張淑慧
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零零九年十一月二十五日

附註： 吳紹林先生自一九九五年十一月起為萊坊測計師行有限公司合資格估值師，於香港物業估值方面擁有23年經驗。

張淑慧女士是香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員，於香港物業估值方面擁有豐富經驗。

估值

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月十一日 現況下的市值																		
新界葵涌 葵福路93號 百匯中心 的一部分 位於葵涌市地段 第435號	<p>百匯中心為一幢於一九九七年落成的24層高倉儲大廈(當中沒有4樓、14樓及24樓)。該大廈的地下至3樓主要用作停車場及上落客貨區、5樓至18樓用作倉庫，及19樓至26樓用作配套辦公室。</p> <p>該項物業包括百匯中心5樓、16樓至18樓、23樓、25樓及26樓全層、地下、1樓、2樓及3樓的一部分，以及部分天台。</p> <p>該項物業的實用面積約如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>實用面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5樓</td> <td>16,167平方呎 (1,501.93平方米)</td> </tr> <tr> <td>16樓</td> <td>16,167平方呎 (1,501.93平方米)</td> </tr> <tr> <td>17樓</td> <td>16,133平方呎 (1,498.77平方米)</td> </tr> <tr> <td>18樓</td> <td>15,612平方呎 (1,450.37平方米)</td> </tr> <tr> <td>23樓</td> <td>12,270平方呎 (1,139.90平方米)</td> </tr> <tr> <td>25樓</td> <td>12,270平方呎 (1,139.90平方米)</td> </tr> <tr> <td>26樓</td> <td>12,270平方呎 (1,139.90平方米)</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>100,889平方呎 (9,372.70平方米)</td> </tr> </tbody> </table>	單位	實用面積	5樓	16,167平方呎 (1,501.93平方米)	16樓	16,167平方呎 (1,501.93平方米)	17樓	16,133平方呎 (1,498.77平方米)	18樓	15,612平方呎 (1,450.37平方米)	23樓	12,270平方呎 (1,139.90平方米)	25樓	12,270平方呎 (1,139.90平方米)	26樓	12,270平方呎 (1,139.90平方米)	合計	100,889平方呎 (9,372.70平方米)	<p>除5樓及18樓全層、17樓及25樓的一部分及其他地方空置外，根據多份租約，該項物業的餘下部分大多以總月租約424,000港元(不包括差餉及管理費)出租，年期為兩年。</p>	150,000,000 港元
單位	實用面積																				
5樓	16,167平方呎 (1,501.93平方米)																				
16樓	16,167平方呎 (1,501.93平方米)																				
17樓	16,133平方呎 (1,498.77平方米)																				
18樓	15,612平方呎 (1,450.37平方米)																				
23樓	12,270平方呎 (1,139.90平方米)																				
25樓	12,270平方呎 (1,139.90平方米)																				
26樓	12,270平方呎 (1,139.90平方米)																				
合計	100,889平方呎 (9,372.70平方米)																				
	<p>此外，該項物業亦包括位於地下、1樓、2樓、3樓及天台部分的其他地方，該等地方將改建成主配線架房、變壓器房、電纜線槽及發電機房。該等部分的總淨面積約為4,064平方呎(377.53平方米)。</p> <p>該項物業根據一份新批契約持有，年期由一九九四年八月二十三日至二零四七年六月三十日屆滿。</p> <p>該項物業每年應付政府地租為當時該項物業的應課差餉租值的3%。</p>																				

附註：

- (1) 該項物業的登記擁有人為中信泰富的全資附屬公司嶺星投資有限公司。
- (2) 根據日期為二零零九年二月二十日的葵涌分區計劃大綱圖編號S/KC/22，該項物業規劃作「工業」用途。
- (3) 吾等進一步指出，該項估值的土地及樓宇分配如下：

樓宇元素	:	73,000,000 港元
土地元素	:	77,000,000 港元

就會計用途而言，上述僅為模擬分配，而土地元素並不反映該土地的市值。

責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本通函所載資料的準確性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，本通函並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何內容產生誤導。

權益披露

董事及行政總裁的權益

- (i) 於最後實際可行日期，各董事及本公司行政總裁或彼等各自的聯繫人在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中，擁有必須(a)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有關規定被認為或被視作擁有的權益及淡倉)向本公司及聯交所申報；或(b)根據證券及期貨條例第352條必須列入該條所述登記冊內；或(c)根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則向本公司及聯交所申報的權益及淡倉如下：

(a) 股份權益

董事姓名	股份數目	
	個人權益	已發行股本百分比 (%)
阮紀堂	500,000	0.0253
陳天衛	2,000	0.0001

(b) 本公司所授購股權權益

董事姓名	購股權的 相關股份	已發行 股本 百分比 (%)	每股 行使價 (港元)	授出日期	行使期
辛悅江	900,000	0.0455	2.10	17.9.2009	17.9.2010-16.9.2015
	900,000	0.0455	2.10	17.9.2009	17.9.2011-16.9.2016
阮紀堂	2,500,000	0.1264	3.26	23.5.2007	23.5.2007-22.5.2012
	800,000	0.0405	2.10	17.9.2009	17.9.2010-16.9.2015
	800,000	0.0405	2.10	17.9.2009	17.9.2011-16.9.2016
陳天衛	1,845,000	0.0933	3.26	23.5.2007	23.5.2007-22.5.2012
	700,000	0.0354	2.10	17.9.2009	17.9.2010-16.9.2015
	700,000	0.0354	2.10	17.9.2009	17.9.2011-16.9.2016
郭文亮	150,000	0.0076	2.10	17.9.2009	17.9.2010-16.9.2015
	150,000	0.0076	2.10	17.9.2009	17.9.2011-16.9.2016
陳翠嫦	150,000	0.0076	2.10	17.9.2009	17.9.2010-16.9.2015
	150,000	0.0076	2.10	17.9.2009	17.9.2011-16.9.2016
楊賢足	300,000	0.0152	3.26	23.5.2007	23.5.2007-22.5.2012
	150,000	0.0076	2.10	17.9.2009	17.9.2010-16.9.2015
	150,000	0.0076	2.10	17.9.2009	17.9.2011-16.9.2016
劉立清	300,000	0.0152	3.26	23.5.2007	23.5.2007-22.5.2012
	150,000	0.0076	2.10	17.9.2009	17.9.2010-16.9.2015
	150,000	0.0076	2.10	17.9.2009	17.9.2011-16.9.2016
龐志強	300,000	0.0152	3.26	23.5.2007	23.5.2007-22.5.2012
	150,000	0.0076	2.10	17.9.2009	17.9.2010-16.9.2015
	150,000	0.0076	2.10	17.9.2009	17.9.2011-16.9.2016

(c) 中信泰富股份權益

董事姓名	股份數目			已發行 股本百分比 (%)
	個人權益	法團權益	總額	
阮紀堂	1,033,000	—	1,033,000	0.0283
陳天衛	40,000	—	40,000	0.0011
陳翠嫦	5,000	—	5,000	0.0001
楊賢足	20,000	—	20,000	0.0005
鄺志強	20,000	50,000	70,000	0.0019

(d) 中信泰富所授購股權權益

董事姓名	購股權的 相關股份	已發行 股本 百分比 (%)	每股 行使價 (港元)	授出日期	行使期
	500,000	0.0137	22.00	19.11.2009	19.11.2009-18.11.2014
陳翠嫦	600,000	0.0164	47.32	16.10.2007	16.10.2007-15.10.2012
	200,000	0.0055	22.00	19.11.2009	19.11.2009-18.11.2014

(e) 大昌行股份權益

董事姓名	股份數目		已發行 股本百分比 (%)
	個人權益		
阮紀堂	20,000		0.0011
陳天衛	5,279		0.0003

(f) 中信銀行股份有限公司股份權益

董事姓名	股份類別	股份數目	
		家族權益	已發行股本百分比 (%)
陳天衛	H股	3,000	0.00002

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，各董事及本公司行政總裁概無在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有必須(a)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有關規定被認為或被視作擁有的權益及淡倉)向本公司及聯交所申報；或(b)根據證券及期貨條例第352條列入該條所述登記冊內；或(c)根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則向本公司及聯交所申報的權益或淡倉。

- (ii) 於最後實際可行日期，郭文亮先生為中信泰富的執行董事，而陳翠嫦女士為中信泰富的公司秘書。另外，費怡平先生已獲委任為本公司非執行董事，由二零一零年一月一日起生效。費先生為中信泰富的集團財務總監。除此之外，各董事、候任董事及本公司的行政總裁概無在擁有股份及相關股份的權益或淡倉(根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露)的公司擔任董事或受聘為僱員。
- (iii) 於最後實際可行日期，各董事及候任董事概無在本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日(即本集團最近期發表的經審核賬目結算日期)以來所買賣或租賃，或建議買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (iv) 各董事概無在任何於最後實際可行日期仍然生效，且與本集團的業務存有密切關係的合約或安排中擁有重大權益。

服務合約

於最後實際可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須給予補償（法定補償除外）的合約）。

競爭性權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，各董事及彼等各自的聯繫人概無在足以或可能與本集團業務構成競爭的業務中擁有任何直接或間接權益，並須根據上市規則第8.10條予以披露：

非執行董事郭文亮先生為中信國安有限公司（「**中信國安**」）的董事。中信國安的主要業務是持有於深圳證券交易所上市的中信國安信息產業股份有限公司（「**國安信息**」）41.42%權益。國安信息的主要業務包括建設及運營有線電視網絡及衛星信息網絡、提供網絡系統集成、軟件開發及增值電信服務、鹽湖資源開發及新材料的生產，以及物業管理。

資格

以下為於本通函所載資料提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
百德能證券	獲授權進行證券及期貨條例所界定的第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
萊坊測計師行有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，百德能證券及萊坊測計師行有限公司概無擁有本集團任何成員公司的股本權益，且無享有任何認購或委派他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論是否可依法行使），而百德能證券及萊坊測計師行有限公司亦無在本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日（即本公司最近期發表的經審核財務報表的結算日期）以來所買賣或租賃，或建議買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

百德能證券及萊坊測計師行有限公司已就刊發本通函發出同意書，並同意以本通函所載之格式及涵義轉載其各自的函件／報告及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。百德能證券函件及萊坊測計師行有限公司估值報告均於本通函日期發出，以供載入其中。

重大不利變動

就董事所知，本集團自二零零八年十二月三十一日(即本集團最近期發表的經審核財務報表的結算日期)以來的財務或營業狀況概無出現任何重大不利變動。

一般事項

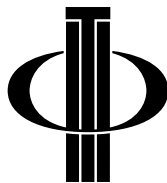
本通函及其隨附的代表委任表格的中、英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

備查文件

下列文件之副本由即日起至二零零九年十二月十五日(包括該日)止期間任何週日(公眾假期除外)的正常辦公時間內，於本公司的註冊辦事處可供查閱，地址為香港中環添美道一號中信大廈八樓：

- (i) 買賣協議；
- (ii) 於二零零九年十一月二十五日發出的獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (iii) 於二零零九年十一月二十五日發出的百德能證券(獨立財務顧問)函件，其全文載於本通函；及
- (iv) 萊坊測計師行有限公司發出的估值報告，其全文載於本通函。

股東特別大會通告



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：01883)

茲通告中信1616集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年十二月十六日星期三上午十時三十分假座香港法院道太古廣場第二期港島香格里拉酒店五樓香島殿舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否作出修訂)下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 確認、批准、授權及追認簽訂買賣協議(定義見本公司於二零零九年十一月二十五日刊發的致股東通函(「該通函」))及其項下擬進行之交易，而註有「A」標記的買賣協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別；及
- (b) 授權任何一位本公司董事或任何兩位本公司董事(如需蓋上公司鋼印)代表本公司簽署任何文件、契據及協議(若有需要，蓋上公司鋼印)，並辦理一切在彼/彼等行使其絕對酌情權下認為關乎買賣協議項下擬進行之事項及交易所涉及、附帶或有關的任何行動或事項。」

承董事會命

中信1616集團有限公司

主席

辛悦江

香港，二零零九年十一月二十五日

股東特別大會通告

附註：

- (i) 凡持有兩股或以上股份之股東可委派超過一名代表出席大會。受委代表毋須為本公司股東。
- (ii) 茲附奉可供使用的股東特別大會代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請儘早按照印備的指示填妥及交回代表委任表格。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，並於會上投票。倘閣下出席股東特別大會，閣下的代表委任表格將被視作已予撤銷。
- (iii) 代表委任表格連同授權簽署該表格的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的註冊辦事處及主要營業地點，地址為香港中環添美道一號中信大廈八樓。
- (iv) 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一位聯名登記持有人均可就名下股份於股東特別大會上投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一位聯名登記持有人出席股東特別大會(不論親身或委派代表)，則只有持有該股份而在股東名冊上排名首位的與會者(不論親身或委派代表)方有權投票，其他聯名登記持有人概無投票權。