

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。

**ZTE**

**ZTE CORPORATION**

**中興通訊股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號: 763)

**須予披露交易**

**委託開發建設、銷售、運營框架協議**

### **框架協議**

董事會欣然公告，於二零一八年二月九日，本公司與萬科房地產訂立框架協議，據此，萬科房地產同意提供而本公司同意接受以下服務：(i)開發建設南山土地的物業；(ii)銷售可售物業；及(iii)運營委託運營物業。

根據框架協議，本公司同意委託萬科房地產提供以下服務：

(i) 於南山土地開發建設 189,890 平方米的物業；

(ii) 銷售可售物業；及

(iii) 運營委託運營物業。

### **《香港上市規則》的涵義**

鑒於按照《香港上市規則》計算有關本公司根據框架協議銷售可售物業及轉讓委託運營物業運營權予萬科房地產的一個或以上百分比率合共超逾 5% 但小於 25%，框架協議下的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守《香港上市規則》第 14 章的報告及公告規定，但獲豁免股東批准規定。

### **《深圳上市規則》的涵義及臨時股東大會**

根據《深圳上市規則》，框架協議下擬進行的交易需獲股東於股東大會上批准。因此，於二零一八年三月二十八日(星期三)舉行的臨時股東大會將提呈一項決議案，待股東考慮並酌情批准框架協議及據此擬進行的交易。臨時股東大會的補充通告連同經修訂表決代理委託書將於二零一八年二月十三日寄發予H股股東。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零一七年六月二十七日的公告及日期分別為二零一七年十二月二十六日及二零一八年一月二十五日的海外監管公告，內容乃有關(其中包括)：(i)收購南山土地的土地使用權，為期 30 年；及(ii)本公司與萬科房地產就建議委託開發建設、銷售及運營南山土地的物業而訂立的《意向書》。

根據《意向書》，萬科房地產於二零一七年十二月二十九日向本公司支付意向金人民幣 17.71 億元。於訂立《意向書》後，董事會欣然公告，於二零一八年二月九日，本公司與萬科房地產訂立框架協議，據此，萬科房地產同意提供而本公司同意接受以下服務：(i)開發建設南山土地的物業；(ii)銷售可售物業；及(iii) 運營委託運營物業。

## 框架協議

框架協議的主要條款列載如下：

### 日期

二零一八年二月九日

### 訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 萬科房地產

### 標的事項

根據框架協議，本公司同意委託萬科房地產提供以下服務：

- (i) 於南山土地開發建設 189,890 平方米的物業；
- (ii) 銷售可售物業；及
- (iii) 運營委託運營物業。

## 開發建設南山土地的物業

### 服務範圍

萬科房地產應向本公司提供南山土地物業開發建設服務，包括(但不限於)：市場調研及產品定位、報批報建手續、勘察設計管理、工程管理協調、合同管理、招標及採購管理、造價管理、檔案管理、現場管理、施工品質及安全管

理、銷售管理、竣工驗收、物業交付、竣工備案、工程保修管理、產權初始登記等。

### *對價*

萬科房地產承諾，南山土地物業的整體開發建設資金 (不包括服務費)應不少於人民幣 17.0901 億元但不高於人民幣 18.989 億元。倘整體開發建設資金超過人民幣 18.989 億元，萬科房地產應負責支付任何超過人民幣 18.989 億元的款額。

### *完成*

萬科房地產承諾自整體設計方案獲得政府相關部門批准之日起 990 日內南山土地物業竣工驗收合格、辦理完畢竣工驗收備案手續及公共區域精裝修驗收合格。萬科房地產進一步承諾，自備案手續辦理完成之日起 90 日內將全部已建設物業移交給本公司。

萬科房地產應向本公司交付不屬可售物業及委託運營物業部份的 77,340 平方米辦公物業及 2,660 平方米文化設施用房。面積 4,200 平方米的公交首末站應於建設完成後無償交付予政府。面積 390 平方米的物業用房應於建設完成後由相關業主共同擁有。

## **銷售可售物業**

### *服務範圍*

萬科房地產應向本公司提供可售物業的銷售服務，包括(但不限於)：制定可售物業的銷售方案、辦理可售物業的現售備案、辦理可售物業的價格備案、佈置銷售案場、聘任並組織銷售人員做好銷售接待、制定銷售工作流程並組織實施、制定物業銷售過程中的整套合同文本、組織策劃銷售推廣活動、代為催繳各類合同款項、代為辦理房屋交付手續、代為辦理房地產分戶產權登記等。

### *銷售價*

萬科房地產承諾，可售物業的總售價應不低於人民幣 47.5 億元(不包括增值稅)。

可售物業的銷售價高於深圳市戴德梁行土地房地產評估有限公司出具的《中興通訊深圳灣超級總部基地項目開發價值研究(諮詢報告)》的估計售價。

倘可售物業的實際總銷售款額低於人民幣 47.5 億元，萬科房地產應向本公司補償不足之數。

### *優先購買權*

萬科房地產及其關聯方擁有在可售物業建設完成後購買可售物業的優先權。

### *費用*

倘可售物業的實際總銷售款額超逾人民幣 47.5 億元，本公司同意支付該超出款額(扣除任何適用成本及稅項)予萬科房地產，作為其就銷售可售物業及開發建設南山土地物業提供服務的服務費。

倘實際總銷售款額低於人民幣 47.5 億元，則毋需支付服務費。

## **運營委託運營物業**

### *服務範圍*

本公司應於委託運營物業建設完成後將委託運營物業的運營權轉讓予萬科房地產。於南山土地的土地使用期年期內，萬科房地產應運營委託運營物業，並有權收取由有關運營(包括(但不限於)使用及出租委託運營物業)衍生的任何收益。

### *對價*

萬科房地產應向本公司支付人民幣 25.15 億元(不包括增值稅)，作為取得委託運營物業運營權的對價。有關支付條款請參閱下文「誠意金及付款安排」一段。

### *委託運營期*

委託運營物業的委託運營期限從委託運營物業交付之日起至南山土地的土地使用期年期結束止。

### *房屋租賃合同*

本公司與萬科房地產應於取得南山土地的建設工程規劃許可證後 30 天內，就委託運營物業簽署房屋租賃合同，期限為適用法律及法規所允許的最長期限。

## **誠意金及付款安排**

有關(i)可售物業的獨家銷售權及(ii)委託運營物業的運營權的誠意金應由萬科房地產按以下方式支付予本公司:

- (i) 萬科房地產根據《意向書》已於二零一七年十二月二十九日支付的人民幣 17.71 億元應於框架協議訂立日期自動作為委託運營物業運營權的誠意金；
- (ii) 萬科房地產應於二零一八年六月三十日前支付人民幣 17.71 億元至本公司指定的賬戶，作為可售物業獨家銷售權的誠意金；
- (iii) 有關開發建設、銷售服務的投入及收益、委託物業運營權轉讓、誠意金退還所涉及的資金往來結算，應按照本公司與萬科房地產根據框架協議釐定的結

算安排進行；及

- (iv) 本公司應於簽署框架協議後 45 天內就本公司根據框架協議履行責任向萬科房地產提供第一筆銀行保函，最高擔保金額為人民幣 17.71 億元，並於二零一八年六月三十日前就本公司根據框架協議履行責任提供第二筆銀行保函，最高擔保金額為人民幣 17.71 億元。

第一筆銀行保函有效期於可售物業完成預售或銷售合同簽署且備案之日起第三十一日失效；第二筆銀行保函有效期於就委託運營物業簽署房屋租賃合同之日起第三十一日失效。

### 生效

框架協議應於框架協議在本公司股東大會上獲批准後生效。倘本公司未能於二零一八年四月三十日或雙方書面同意的其他日期前召開股東大會或取得股東的批准，本公司應退回已支付的誠意金予萬科房地產，金額為人民幣 17.71 億元及支付額外款額人民幣 500 萬元予萬科房地產作為賠償。

### 框架協議的理由及裨益

本公司已於二零一七年六月收購南山土地的土地使用權，為期30年。鑒於本公司並非房地產開發商，並無開發建設、銷售及運營物業的專業經驗或專業人才，而萬科房地產為房地產開發商，擁有物業開發的資格、財務實力、豐富經驗以及專業的管理團隊，故本公司擬委託萬科房地產提供有關開發建設、銷售及運營南山土地物業的相關專業服務，以確保遵守適用法律及法規。

有關(i)開發建設南山土地的物業；(ii)銷售可售物業；(iii) 運營委託運營物業各自的對價乃本公司參考(其中包括)深圳市戴德梁行土地房地產評估有限公司出具的《中興通訊深圳灣超級總部基地項目開發價值研究（諮詢報告）》，並由本公司與萬科房地產經公平磋商後協定。董事會認為，該對價公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

開發建設南山土地物業所需的資金由本公司內部資源（包括框架協議進行的交易的對價）撥資。

根據框架協議擬進行的交易完成後(預計在二零二一年，以實際完成年度為準)，本集團預計實現稅前利潤合計約人民幣27.23億元（以經審計財務報表為準），此稅前利潤乃基於可售物業的總銷售價及取得委託運營物業的運營權的對價減可售物業及委託運營物業的土地成本、開發成本、土地增值稅及其他稅費計算。根據框架協議銷售可售物業及委託運營物業運營權的所得款項淨額計劃由本公司用作其一般營運資金。

框架協議的條款及據此擬進行的交易乃本公司與萬科房地產經公平磋商後協定。基於上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議及據此擬進行的交易的條款公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

## 訂約方的資料

### 本集團的資料

本公司為於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所及深圳交易所上市。

本集團致力於設計、開發、生產、分銷及安裝各種先進的ICT領域方案、系統、設備和終端，包括：運營商網絡、政企業務、消費者業務。

### 有關萬科及萬科房地產的資料

萬科房地產是於中國成立的公司，為萬科的附屬公司。萬科是根據中國法律成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所上市(股份代號：2202)及其A股於深圳交易所上市(股份代號：000002)。

萬科房地產主要從事房地產開發經營業務。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，萬科房地產及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 《香港上市規則》的涵義

鑒於按照《香港上市規則》計算有關本公司根據框架協議銷售可售物業及轉讓委託運營物業運營權予萬科房地產的一個或以上百分比率合共超逾 5%但小於 25%，框架協議下的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守《香港上市規則》第 14 章的報告及公告規定，但獲豁免股東批准規定。

### 《深圳上市規則》的涵義及臨時股東大會

根據《深圳上市規則》，根據框架協議擬進行的交易需獲股東於股東大會上批准。因此，於二零一八年三月二十八日(星期三)舉行的臨時股東大會將提呈一項決議案，待股東考慮並酌情批准框架協議及據此擬進行的交易。臨時股東大會的補充通告連同經修訂表決代理委託書將於二零一八年二月十三日寄發予H股股東。

## 釋義

在本公告中，除非文義另有所指，下列詞語具有以下涵義：

「A 股」	指	本公司註冊股本中每股面值人民幣 1.00 元的普通股，在深圳交易所上市買賣
「A 股股東」	指	A 股持有人
「可售物業」	指	將由萬科房地產根據框架協議建設的 35,000 平方米商業物業及 20,000 平方米酒店物業
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中興通訊股份有限公司，一九九七年十一月十一日根據《公司法》在中國註冊成立的股份有限公司，其股份在香港聯交所及深圳交易所上市
「《公司法》」	指	中華人民共和國公司法
「董事」	指	本公司董事會成員
「臨時股東大會」	指	本公司於二零一八年三月二十八日（星期三）上午九時正在中華人民共和國廣東省深圳市南山區高新技術產業園科技南路中興通訊大廈 A 座 4 樓召開的二零一八年第一次臨時股東大會
「委託運營物業」	指	將由萬科房地產根據框架協議建設的 44,200 平方米辦公物業及 6,100 平方米文化設施用房
「框架協議」	指	本公司與萬科房地產簽署日期為二零一八年二月九日的框架協議，內容乃有關(其中包括)委託(i)開發建設南山土地的物業；(ii)銷售可售物業；及(iii)運營委託運營物業，連同(a)委託開發建設、銷售合同及(b)委託運營合同(日期均為二零一八年二月九日，並併入框架協議成為附件，當中列載根據框架協議提供開發建設、銷售及運營服務的詳細條款)
「H 股」	指	本公司註冊股本中每股面值人民幣 1.00 元的普通股，在香港聯交所上市買賣
「H 股股東」	指	H 股持有人
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「《香港上市規則》」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「《意向書》」	指	本公司與萬科房地產簽署日期為二零一七年十二月二十五日的意向書
「南山土地」	指	位於中國深圳市南山區深圳灣超級總部基地的地塊(地段編號：T208-0049)，宗地面積為 47,730.83 平方米(建築用地面積 43,167.36 平方米及道路面積 4,563.47 平方米)
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「股份」	指	A 股及 H 股

「股東」	指	A 股股東及 H 股股東
「《深圳上市規則》」	指	深圳證券交易所股票上市規則
「平方米」	指	平方米
「深圳交易所」	指	深圳證券交易所
「萬科」	指	萬科企業股份有限公司，根據中國法律成立的股份有限公司，其 H 股於香港聯交所上市(股份代號：2202)及其 A 股於深圳交易所上市(股份代號：000002)
「萬科房地產」	指	深圳市萬科房地產有限公司，萬科的附屬公司

承董事會命  
**殷一民**  
 董事長

中國深圳  
 二零一八年二月九日

於本公告日期，本公司董事會包括兩位執行董事：殷一民、趙先明；七位非執行董事：張建恆、樂聚寶、王亞文、田東方、詹毅超、韋在勝、翟衛東；以及五位獨立非執行董事：張曦軻、陳少華、呂紅兵、Bingsheng Teng（滕斌聖）、朱武祥