

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，且表明不會就本公佈全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



sun e vision

SUNeVision Holdings Ltd.
新意網集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8008)

重訂
現有持續關連交易

概要

本集團一直進行現有持續關連交易。於二零零三年六月九日舉行之本公司股東特別大會上，當時之獨立股東已批准(其中包括)現有持續關連交易及各現有協議之交易之每年上限，為期直至二零零五年六月三十日止。現有持續關連交易之詳情分別於日期為二零零三年五月六日及二零零三年五月二十三日之本公司公佈及通函中作披露。當時獨立股東就(其中包括)現有持續關連交易之批准所涵蓋期間將於二零零五年六月三十日屆滿。

預期本集團與新鴻基地產集團將於二零零五年六月三十日後繼續不時訂立性質類似現有持續關連交易之交易。

於本公佈刊發日期，新鴻基地產間接持有合共1,719,427,500股股份，相當於本公司全部已發行股本約84.84%，所以新鴻基地產乃本公司之主要股東之一。故此，只要新鴻基地產仍然為本公司之主要股東，根據創業板上市規則，新鴻基地產及其聯繫人便為本公司之關連人士。

於二零零五年五月二十三日，本公司與新鴻基地產訂立多項重訂協議，各為期三年，由二零零五年七月一日起至二零零八年六月三十日結束。根據創業板上市規則，須予批准交易各類別之交易將構成本公司之非豁免持續關連交易，並將根據創業板上市規則須受申報、公告、年度審閱及獨立股東批准等規限。豁免批准交易及租賃安排各類別之交易將構成本公司之非豁免持續關連交易，並將根據創業板上市規則僅須受申報及公告規則，而將豁免獨立股東批准規限。

本公司將就各類別之須予批准交易尋求獨立股東以投票方式批准。

一份通函載列多項事宜，其中包括(1)須予批准交易之進一步資料；(2)獨立董事會委員會就須予批准交易給予獨立股東之建議；(3)獨立財務顧問就須予批准交易給予獨立董事會委員會及獨立股東之意見；及(4)召開股東特別大會之通告(會上將提呈一項普通決議案以尋求通過須予批准交易及所有預期根據該等交易進行之事宜)將在可行之情況下儘快送交股東。

1. 現有持續關連交易

本集團一直進行(其中包括)現有持續關連交易。於二零零三年六月九日舉行之本公司股東特別大會上，當時之獨立股東已批准(其中包括)現有持續關連交易及各現有協議之交易之每年上限，為期直至二零零五年六月三十日止。現有持續關連交易之詳情分別於日期為二零零三年五月六日之本公司公佈及日期為二零零三年五月二十三日之本公司通函中作披露。當時獨立股東就(其中包括)現有持續關連交易之批准所涵蓋期間將於二零零五年六月三十日屆滿。

2. 重訂現有持續關連交易

預期本集團與新鴻基地產集團將於二零零五年六月三十日現有批准所涵蓋期間屆滿後繼續不時訂立性質類似現有持續關連交易之交易。於二零零五年五月二十三日，本公司與新鴻基地產訂立多項重訂協議，各為期三年，由二零零五年七月一日起至二零零八年六月三十日結束。預期租賃安排可能於二零零五年七月一日至二零零八年六月三十日繼續。

須予批准交易、豁免批准交易及租賃安排之詳情如下。

I. 須予批准交易

- A. 本集團為新鴻基地產集團所擁有及／或管理之樓宇安裝、操作及提供電纜網絡

背景

Super e-Network及Super e-Tech一直並將繼續，而本集團其他成員公司可能在未來向新鴻基地產集團成員公司提供多種服務，包括於新鴻基地產集團所擁有及／或管理之樓宇設計、安裝、操作及提供SMATV/CABD及其他保安系統、安裝網絡電纜系統(例如聲音及資料網絡、樓宇服務使用，以及電

力供應)、光纖網絡、寬頻網絡及其他資訊科技基建網絡(「**網絡安排**」)。本集團就提供該等服務向新鴻基地產集團有關成員公司收取並將繼續收取服務費用。

新協議

於二零零五年五月二十三日，本公司與新鴻基地產訂立一項新協議，據此，本公司同意促使本集團有關成員公司於二零零五年七月一日至二零零八年六月三十日期間內向新鴻基地產集團成員公司提供網絡安排所述之服務。該協議須待獲得獨立股東批准後，方可作實，而且為一項列出多項原則之主體協議，而本公司與新鴻基地產將根據該等原則釐訂有關將根據網絡安排而進行各交易之詳細條款。上述原則包括本集團按照網絡安排而向新鴻基地產集團提供之服務將按一般商業條款進行，或倘並無足分可資比較交易以決定交易是否按一般商業條款進行，則會按對本集團而言屬公平合理之條款進行。尤其，就所提供服務之付款條款而言，於有關服務存在可資比較服務之市場價格(已計及所需服務之規模與質素及提供服務之時間表)之情況下，本集團向新鴻基地產集團提供之付款條款對本集團而言將不遜於其他獨立第三方服務提供者可能就該等服務而向新鴻基地產集團提供之付款條款；而於有關服務並無其他服務提供者可符合新鴻基地產集團之要求之情況下，則付款條款須對本集團而言屬公平合理。新協議之條款本質上與訂約方於二零零三年五月六日所訂立並將於二零零五年六月三十日屆滿之先前協議之條款大致相同。

本集團獲新鴻基地產集團知會，新鴻基地產集團在決定聘用哪一家服務提供者時，新鴻基地產集團可能就新鴻基地產集團所需服務招標，然後會考慮服務提供者提出之價格、工作質素及完工時間表等所有有關因素後，從而挑選其認為提出最吸引條款之投標者。

本集團與新鴻基地產集團之有關成員公司已達成及將達成最終協議，藉以釐定每項交易之條款，以便不時根據安排而提供不同類別之服務。新鴻基地產集團向本集團應付之費用將按照本集團與新鴻基地產集團簽訂之該等最終協議所釐定。

過往金額

根據現有批准，網絡安排於截至二零零四年六月三十日止財政年度及截至二零零五年六月三十日止財政年度之每年上限為39,000,000港元。下表載列本集團於相關過往期間根據網絡安排所收取之服務費用總額：

期間	概約金額 (港元)
截至二零零三年六月三十日止財政年度	42,107,000
截至二零零四年六月三十日止財政年度	25,168,000
截至二零零四年十二月三十一日止六個月期間	9,870,000

本集團於截至二零零四年六月三十日止財政年度所收取之服務費用總額較於截至二零零三年六月三十日止財政年度所收取之金額減少，以及於截至二零零五年六月三十日止財政年度可收取之該等金額可能較於先前兩個財政年度減少乃主要由於所需服務之需求量在有關期間下降。網絡安排之服務之需求量主要受(a)有關財政年度內興建、竣工及／或推出市場之物業發展數量、(b)個別發展項目將予配備之設施之水平及(c)本集團可從新鴻基地產集團取得之項目數量所影響。本集團所收取之或預期所收取之服務費用總額於相關過往期間下降乃主要歸因於：

- (i) 本集團成功取得之項目數量減少；及
- (ii) 於相關過往期間推出市場之發展項目對提供網絡安排涵蓋之先進技術設施之需求相對不大。

建議每年上限及上限之基準

預期本集團於截至二零零八年六月三十日止三個財政年度就網絡安排所收取之服務費用金額不會超逾45,000,000港元。建議之每年上限乃按該等交易之過往價值、新鴻基地產集團成員公司對該等服務之預期需求量，以及本集團就該等服務而預期可收取之費用水平而釐定。

預期該等服務之需求量將會上升，而本集團預期可收取之收費水平將不會有重大變動。預期需求量上升乃主要由於：

(i) 物業市況較先前數個財政年度變得更理想；及

(ii) 豪宅需求增加，而此令將於該等住宅安裝先進技術設施變得更普及。

網絡安排已經及將會在本集團日常及一般業務過程中進行。董事確認，鑑於本集團需競投有關項目，網絡安排已經及將會繼續按公平合理基礎及一般商業條款進行磋商，而本集團就網絡安排已收取／將收取之服務費用已經並將繼續與其他獨立第三方就該等服務向新鴻基地產集團收取之費用相若。

B. 本集團為新鴻基地產集團所擁有及／或管理之樓宇提供網絡基礎設施及保安監察系統之維修服務

背景

Super e-Network及Super e-Tech一直並將繼續、而本集團其他成員公司可能在未來受新鴻基地產集團若干成員公司委託，為於新鴻基地產集團所擁有及／或管理之樓宇保養及維修SMATV/CABD及其他保安系統、安裝網絡電纜系統(例如聲音及資料網絡、樓宇服務使用，以及電力供應)、光纖網絡、寬頻網絡、電腦系統及其他資訊科技基建網絡(「**維修安排**」)。在本集團所提供、安裝或敷設之電纜、寬頻、電腦系統及其他資訊科技基礎設施網絡及保安系統之保養期屆滿後，本集團就維修安排下所提供之服務收取並將繼續收取費用。

新協議

於二零零五年五月二十三日，本公司與新鴻基地產訂立一項新協議，據此，本公司同意促使本集團有關成員公司於二零零五年七月一日至二零零八年六月三十日期間內按維修安排向新鴻基地產集團成員公司提供服務。該協議須待獲得獨立股東批准後，方可作實；而且為一項列出多項原則之主體協議，有關根據維修安排而進行各交易之詳細條款將根據該等原則釐訂。上述原則包括本集團按照維修安排而向新鴻基地產集團提供之服務將按一

般商業條款進行，或倘並無足分可資比較交易以決定交易是否按一般商業條款進行，則會按對本集團而言屬公平合理之條款進行。尤其，就所提供服務之付款條款而言，於有關服務存在可資比較服務之市場價格(已計及所需服務之規模與質素及提供服務之時間表)之情況下，本集團向新鴻基地產集團提供之付款條款對本集團而言將不遜於其他獨立第三方服務提供者可能就該等服務而向新鴻基地產集團提供之付款條款；而於有關服務並無其他服務提供者可符合新鴻基地產集團之要求之情況下，則付款條款須對本集團而言屬公平合理。新協議之條款本質上與訂約方於二零零三年五月六日所訂立並將於二零零五年六月三十日屆滿之先前協議之條款大致相同。

本集團獲新鴻基地產集團知會，新鴻基地產集團在決定聘用哪一家服務提供者時，新鴻基地產集團可能就新鴻基地產集團所需服務招標，然後會考慮服務提供者提出之價格、工作質素及完工時間表等所有有關因素後，從而挑選其認為提出最吸引條款之投標者。

本集團成員公司與新鴻基地產集團之有關成員公司已達成及將達成獨立及最終協議，藉以釐定根據維修安排所提供之服務之詳細條款。新鴻基地產集團向本集團應付之費用將按照本集團與新鴻基地產集團簽訂之該等最終協議所釐定。

過往金額

根據現有批准，維修安排於截至二零零四年六月三十日止財政年度及截至二零零五年六月三十日止財政年度之每年上限為42,000,000港元。下表載列本集團於相關過往期間根據維修安排所收取之服務費用總額：

期間	概約金額 (港元)
截至二零零三年六月三十日止財政年度	35,991,000
截至二零零四年六月三十日止財政年度	34,463,000
截至二零零四年十二月三十一日止六個月期間	18,162,000

建議每年上限及上限之基準

預期本集團於截至二零零八年六月三十日止三個財政年度就維修安排所收取之服務費用不會超逾56,000,000港元。

建議之每年上限乃按該等交易之過往價值、新鴻基地產集團成員公司對該等服務之預期需求量，以及本集團就該等服務而預期可收取之費用水平而釐定。預期該等服務於未來三個財政年度之需求量將會上升。新鴻基地產集團擁有及／或管理並設有維修安排所保障設施之部份樓宇於數年前訂立修維安排時相對較新。由於損耗相當，預期該等設施可能需要之日常保養及維修工作之次數及幅度將於未來數年有所增加。此外，維修安排涵蓋之若干樓宇之住戶或業主立案法團先前曾向本集團提出要求，而本集團已就本集團可收取之服務費用授予一次性扣減。預期上述服務費用之扣減可能不會於未來三個財政年度持續。因此，預期本集團根據維修安排於未來三年將收取之服務費用金額將較去年有所增加。然而，預期本集團可收取之服務費用水平將不會有重大變動。

維修安排已經及將會在本集團日常及一般業務過程中進行。董事確認，鑑於本集團需按上文所述競投維修安排之項目，維修安排已經及將會繼續按公平合理基礎及一般商業條款進行磋商，而本集團就維修安排已收取／將收取之服務費用已經並將繼續與其他獨立第三方可能向新鴻基地產集團收取之費用相若。

II. 豁免批准交易

A. 本集團向新鴻基地產集團提供之電子商貿交易、廣告及互聯網相關服務

背景

新鴻基地產集團成員公司一直並將繼續使用本集團之互聯網服務，藉以在多個由本集團成員公司經營之互聯網網站上刊登廣告或進行促銷活動，例如是superhome.net、superstreets.net、red-dots.com及reinsurancemall.com（「**廣告交易**」）。本集團成員公司亦為新鴻基地產集團成員公司提供並將繼續提供互聯網相關服務。此等服務包括設立電子管理系統及住客社區、預留及預訂服務、系統維修及管理服務、網站開發及維修服務，以及網上市場推廣活動（「**電子商貿交易**」，連同廣告交易統稱「**廣告及電子商貿交易**」）。本集團就提供此等服務向新鴻基地產集團有關成員公司收取並將繼續收取服務費用。

新協議

於二零零五年五月二十三日，本公司與新鴻基地產訂立一項新協議，據此，新鴻基地產已同意促使其附屬公司於二零零五年七月一日至二零零八年六月三十日期間內與本集團成員公司訂立廣告及電子商貿交易。該協該由簽訂日期起生效，並為一項列出多項原則之主體協議，而本公司與新鴻基地產將根據該等原則釐訂有關將根據廣告及電子商貿交易而進行各交易之詳細條款。此等原則包括本集團須按一般商業條款根據廣告及電子商貿交易向新鴻基地產提供服務，而新鴻基地產集團有關成員公司應付之費用比率，須與本集團在類似交易中向其他獨立第三方客戶所收取之費用比率相若。新協議之條款本質上與訂約方於二零零三年五月六日所訂立並將於二零零五年六月三十日屆滿之先前協議之條款大致相同。

本集團在釐定向新鴻基地產集團收取之費用比率時，將不時參照本地及國際市場所收取之費用比率。本集團及新鴻基地產集團有關成員公司已經及將會不時根據該等安排訂立獨立及最終之協議，藉以釐定個別交易之詳細條款。

過往金額

根據現有批准，截至二零零四年六月三十日止財政年度及截至二零零五年六月三十日止財政年度之每年上限為15,000,000港元。下表載列本集團於相關過往期間就廣告及電子商貿交易所收取之服務費用總額：

期間	概約金額 (港元)
截至二零零三年六月三十日止財政年度	8,147,000
截至二零零四年六月三十日止財政年度	5,031,000
截至二零零四年十二月三十一日止六個月期間	2,053,000

由於電子商貿服務在相關過往期間之市況較為遜色，故本集團已調低服務費用水平，藉此維持市場競爭力。此乃導致或可能導致於截至二零零四年六月三十日止財政年度所收取之服務費用總額較於截至二零零三年六月三十日止財政年度所收取之金額減少以及於截至二零零五年六月三十日止財政年度可收取之費用金額可能較於先前兩個財政年度減少之主要因素。

建議每年上限及上限之基準

預期本集團於截至二零零八年六月三十日止三個財政年度就廣告及電子商貿交易所收取之服務費用總額不會超逾7,000,000港元。建議之每年上限乃按該等交易之過往價值、新鴻基地產集團成員公司對該等服務之預期需求量，以及本集團就該等服務而預期可收取之費用水平而釐定。預期最近香港之市況好轉將帶動服務費用水平上升。市場轉好已令本集團所提供服務之成本增加。現時，應付外判服務部份之薪金及費用普遍上升，並預期將於未來三年持續逐步上升。因此，本集團預期將配合市場提高服務費用水平，以應付成本增加。此舉令本集團將收取之服務費用最高金額預期增加。

廣告及電子商貿交易已經及將會在本集團日常及一般業務過程中進行。董事確認，本集團已收取／將收取之服務費用已經並將繼續與其他獨立第三方客戶向新鴻基地產集團收取之費用相若。

B. 機房及機櫃租賃

背景

新鴻基地產集團成員公司一直並將繼續租用位於本集團數據中心之機房及機櫃（「**機房及機櫃租賃安排**」）。本集團在考慮租用之機房面積及／或機櫃數目及租用期後向新鴻基地產集團各有關成員收取並將繼續收取對本集團而言不遜於本集團向本集團其他獨立第三方客戶收取之租金。

新協議

於二零零五年五月二十三日，本公司與新鴻基地產訂立一項新協議，據此，本公司同意促使本集團之有關成員公司於二零零五年七月一日至二零零八年六月三十日期間內向新鴻基地產集團成員公司出租位於本集團數據中心之機房及機櫃。該協議由簽訂日期起生效，並為一項列出多項原則之主體協議，而本公司與新鴻基地產將根據該等原則釐訂有關將根據機房及機櫃租賃安排而進行各交易之詳細條款。該等原則包括根據機房及機櫃租賃安排進行之交易應按一般商業條款進行，而新鴻基地產集團有關成員公司在

考慮租用之機房面積及／或機櫃數目及租用期後，應付之租金應該與本集團向本集團獨立第三方客戶所收取之租金相若。新協議之條款本質上與訂約方於二零零三年五月六日所訂立並將於二零零五年六月三十日屆滿之先前協議之條款大致相同。

新鴻基地產集團之有關成員公司及新鴻基地產已經及將會與本集團之成員公司訂立多項獨立租賃協議，藉以釐定根據該項安排租賃機房／機櫃之詳細條款。本集團成員公司在不時與新鴻基地產集團根據機房及機櫃租賃安排進行交易時，將會參考當時可得之市場價格資料。

過往金額

根據現有批准，截至二零零四年六月三十日止財政年度及截至二零零五年六月三十日止財政年度之每年上限為2,800,000港元。下表載列本集團於相關過往期間就機房及機櫃租賃安排所收取之租金總額：

期間	概約金額 (港元)
截至二零零三年六月三十日止財政年度	972,000
截至二零零四年六月三十日止財政年度	2,782,000
截至二零零四年十二月三十一日止六個月期間	1,288,000

建議每年上限及上限之基準

預期本集團於截至二零零八年六月三十日止三個財政年度就機房及機櫃租賃安排所收取之服務費用金額不會超逾3,700,000港元。新鴻基地產集團已表示需要租用更多機房及機櫃。應收費用金額之預期增幅乃假設新鴻基地產集團在租用現時向本集團租用之機房及機櫃之外，確實會租用該等更多機房及機櫃，並進一步假設租金將與現時之租金相若。

機房及機櫃租賃安排已經及將會在本集團之日常及一般業務過程中進行。董事確認，機房及機櫃租賃安排現正及將會繼續按一般商業條款進行，而本集團在考慮出租之機房面積及／或機櫃數目及租用期後，已經／將會根據該項安排向新鴻基地產集團成員公司收取之租金，而該等租金與本集團向其他獨立第三方客戶收取之租金相若。

C. 新鴻基地產集團為本集團提供物業管理服務

背景

啟勝管理服務有限公司(新鴻基地產全資附屬公司)為位於香港北角柯達大廈二期及位於九龍觀塘創紀之城之經理。樓宇經理由樓宇之業主委聘，並根據有關樓宇公契條款履行令各樓宇之所有業主受惠之職責。由於本集團擁有此兩幢樓宇若干單位，故本集團有關成員公司向有關樓宇經理(「**樓宇管理服務**」)支付物業管理費，繳費水平根據有關樓宇公契與樓宇之其他業主同一水平。

新鴻基地產集團成員公司亦提供及將會繼續提供清潔及衛生服務、護衛服務、臨時設施維修服務、與互聯優勢擁有之數據中心(該等物業包括位於九龍觀塘創紀之城之ONE-iAdvantage、新界荃灣之Jumbo-iAdvantage及香港柴灣之Mega-iAdvantage)相關之小型及多方面維修服務。互聯優勢就新鴻基地產集團所提供服務向其支付之每月服務費與新鴻基地產集團對其他要求同類服務(「**額外管理服務**」，連同根據樓宇管理服務之安排統稱為「**物業管理安排**」)之業主／租戶之收費水平相同。

新協議

於二零零五年五月二十三日，本公司與新鴻基地產訂立一項新協議，據此，新鴻基地產同意促使新鴻基地產集團有關成員公司於二零零五年七月一日至二零零八年六月三十日期間內向有需要之本集團成員公司提供額外管理服務。該協議由簽訂日期起生效，並為一項列出多項原則之主體協議，有關額外管理服務之詳細條款將根據該等原則釐訂。本集團有關成員公司須訂立最終協議，藉以釐定根據該安排不時要求之服務詳細條款。該等原則(包括額外管理服務)須按一般商業條款訂立，而本集團應支付新鴻基地產之服務費用金額將與其他第三方服務供應商所收取之費用相若。新協議之條款本質上與訂約方於二零零三年五月六日所訂立先前協議之條款相同。

根據物業管理安排而應支付之費用總額，當中應支付物業管理服務之金額約佔90%，而應支付額外管理服務之金額約佔10%。

根據現有批准，物業管理安排於截至二零零四年六月三十日止財政年度及截至二零零五年六月三十日止財政年度之每年上限為9,100,000港元。下表載列本集團於相關過往期間就物業管理安排所支付之費用總額：

期間	概約金額 (港元)
截至二零零三年六月三十日止財政年度	8,363,000
截至二零零四年六月三十日止財政年度	8,780,000
截至二零零四年十二月三十一日止六個月期間	4,275,000

建議每年上限及上限之基準

預期本集團於截至二零零八年六月三十日止三個財政年度就物業管理安排經應支付之服務費用金額不會超逾9,000,000港元。該上限經參考(1)有關樓宇管理服務之管理費(由有關樓宇業主根據各樓宇公契及管理協議釐訂)，預期於有關上限所屬期間不會有重大變動及；(2)預期額外管理服務需求水平會有所增加而釐定。

物業管理安排已經及將會在本集團之日常及一般業務過程中按一般商業條款進行。如上文所述，本集團有關成員公司就樓宇管理服務已支付／應支付之物業管理費用已經及將會繼續與其他樓宇業主應支付之基準相同。有關提供額外管理服務之交易已經及將會繼續按一般商業條款進行，而應支付新鴻基地產集團之費用已經及將會繼續按市價支付。

III. 租賃安排

中科互聯優勢一直及將會繼續向新鴻基地產集團成員公司租用在中國之若干項物業(「租賃安排」)。下列所載為有關該等租約之資料。

A. 中國北京市東城區王府井大街138號新東安市場第1座8層809至817室

協議日期： 二零零零年六月三十日－原有租賃協議
二零零二年十一月六日－退還協議(請參閱以下備註)

業主： 北京市新東安有限公司，一家由新鴻基地產持有一半股權之共同控制公司

- 租戶： 中科互聯優勢
- 租期： 由二零零零年五月一日起為期六年(及有權續約五次，每次為期三年)
- 租金： 於現有批准涵蓋期間，由二零零三年六月九日至二零零四年四月三十日期間月租為9,273美元，由二零零四年五月一日至二零零五年六月三十日期間月租為10,116美元；及
於租期餘下之日子，由二零零五年七月一日至二零零六年四月三十日期間月租為10,116美元；如行使續約選擇權，由二零零六年五月一日至二零零九年四月三十日期間乃以第六年租金加／減35%為上限計算之公開市值租金，而由二零零九年五月一日至二零二一年四月三十日期間(有權續約四次，每次為期三年)將為公開市值租金(受政府規例限制)；
及全部租金不包括空調費、管理費及其他費用
- 免租期： 十二個月，即由二零零零年五月一日至二零零零年八月三十一日、二零零一年五月一日至二零零一年六月三十日、二零零三年五月一日至二零零三年六月三十日、二零零四年五月一日至二零零四年六月三十日及二零零五年五月一日至二零零五年六月三十日各段期間之總和
- 空調及物業管理費： 截至二零零六年四月三十日止期間每月為人民幣26,976元(於免租期內，每月費用為上述金額之半)，而二零零六年四月三十日後之費用將由訂約方根據協議釐定
- 用戶： 此項物業由本集團用作其辦公室及數據中心
- 備註： 中科互聯優勢於二零零二年十月三十日把面積達266平方米之809室其中部份地方交還業主。根據原有租賃協議協定之每平方米租金並無改變。然而，由於中科互聯優勢所租用之面積減少，中科互聯優勢由二零零二年十一月一日至二零零四年四月三十日應繳付之月租已由12,199美元減至9,273美元，而由二零零四年五月一日至二零零六年四月三十日之月租已由13,308美元減至10,116美元。

B. 中國上海市盧灣區淮海中路381號上海中環廣場第37層

- 協議日期： 二零零零年四月一日
- 業主： 上海中環廣場物業有限公司，由新鴻基地產持有75%股權之附屬公司
- 租戶： 中科互聯優勢
- 租期： 由二零零零年四月一日起為期六年(及有權續約五次，每次為期三年)
- 租金： 於現有批准涵蓋期間，由二零零三年六月九日至二零零五年六月三十日月租為20,542.15美元，及
於租期餘下之日子，由二零零五年七月一日至二零零六年三月三十一日月租為20,542.15美元；如行使續約選擇權，由二零零六年四月一日至二零零九年三月三十一日期間乃以第六年租金加／減35%為上限計算之公開市值租金，同時如行使任何另外四次續約選擇權，由二零零九年四月一日至二零二一年三月三十一日期間則為公開市值租金；及
全部租金不包括空調費、管理費及其他費用
- 免租期： 六個月，即由二零零零年四月一日至二零零零年五月三十一日、二零零一年四月一日至二零零一年五月三十一日，以及二零零二年四月一日至二零零二年五月三十一日之各段期間
- 空調及物業管理費： 直至二零零六年三月三十一日止每月人民幣24,372.90元，而二零零六年三月三十一日後之費用將由訂約方根據協議釐定
- 用戶： 此項物業由本集團用作其辦公室及數據中心

如上文所述，租賃安排之協議為期超過三年。根據創業板上市規則第20.35(1)條，就不屬創業板上市規則第20.33條範圍內之持續關連交易而言，除在特殊情況下，

持續關連交易之協議期限不得超過三年。本公司已申請而聯交所亦已在股份於創業板上市時授予豁免本公司嚴格遵守租賃安排下所訂協議期限不應超過三年之規定。

各董事已確認根據租賃安排訂立之協議條款乃在日常業務過程中訂立，並按公平基準及一般商業條款磋商。根據租賃安排本集團之應繳租金、管理費及空調費金額，乃參照新鴻基地產集團在類似交易中以相若期限向第三方出租有關樓宇類似單位時所收取之租金、管理費及空調費而於有關時間釐定。在訂立規管租賃安排之有關協議時，該等租金、管理費及空調費乃處於市值水平，而該等租約之金額亦與本公佈刊發日期之現行市值相若。各董事又確認，租賃安排已按照規管該等安排之有關租賃協議而進行，該有關協議條款對股東整體而言實屬公平合理。

3. 訂立持續關連交易之原因

董事(僅就豁免批准交易及租賃安排而言，包括獨立非執行董事)認為須予批准交易、豁免批准交易及租賃安排已經及將會按公平合理基礎進行，與及在本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，而該等條款不會較來自或給予獨立第三方之條款(視乎情況而定)遜色，並且屬公平及合理以及符合股東整體之利益。

就須予批准交易而言，獨立董會事委員會就須予批准交易之條款提供意見，而其給予獨立股東之意見將載於送交股東之通函。

4. 創業板上市規則之規定

與新鴻基地產之關係

於本公佈刊發日期，新鴻基地產間接持有合共1,719,427,500股股份，相當於本公司全部已發行股本約84.84%，所以新鴻基地產乃本公司之主要股東之一。故此，只要新鴻基地產仍然為本公司之主要股東，根據創業板上市規則，新鴻基地產及其聯繫人便為本公司之關連人士。

須予批准交易

就各類別之須予批准交易而言，由於預料有關須予批准交易所述之交易（獨立合計時）之適用百分比率以每年計將超過2.5%但少於25%及每年代價超過10,000,000港元，故該等交易將構成創業板上市規則下本公司之非豁免持續關連交易。本公司將就該等交易根據創業板上市規則第20.45至20.54條須受申報、公告、年度審閱及獨立股東批准等規限。

豁免批准交易及租賃安排

就各類別之豁免批准交易而言，預料有關豁免批准交易所述之交易（獨立合計時）之適用百分比率以每年計將(i)超過0.1%但少於2.5%；或(ii)超過2.5%但少於25%及每年代價少於10,000,000港元。

就本集團應付租賃安排下根據各份租賃協議釐定之租金而言，假設租賃協議之續約選擇權獲行使及租金定於各份租賃協議下之上限，則預料適用百分比率以每年計將超過0.1%但少於2.5%。

因此，各類別之豁免批准交易及各項租賃安排將構成創業板上市規則下本公司之非豁免持續關連交易，並將根據創業板上市規則第20.45至20.47條僅須受申報及公告規則，而將豁免獨立股東批准規限。

因此，本公司將尋求獨立股東以投票方式批准，以由二零零五年七月一日至二零零八年六月三十日期間進行各類別之須予批准交易，而條件為各類別之交易（獨立合計時）不得超過以下所述之有關每年上限：

須予批准交易類別	本公司於截至二零零八年六月三十日止三個財政年度各年建議之每年上限(港元)
A. 網絡安排	45,000,000
B. 維修安排	56,000,000

倘上文所述之須予批准交易之協議條款有任何更改或更新，或上文所述之有關上限被超越，或本公司與任何關連人士（定義見創業板上市規則）達成任何新安排，則本公司將須遵守創業板上市規則第20章之有關條款，但倘本公司向聯交所匯報後獲豁免則屬例外。

5. 獨立股東就須予批准交易之批准

本公司建議股東特別大會上將提呈一項普通決議案以投票方式批准須予批准交易及上述為此建議之每年上限。新鴻基地產及其聯繫人均不會就該項普通決議案投票。

有關方面將委任獨立董會事委員會向獨立股東提供意見，包括須予批准交易之條款是否公平合理及符合本公司及股東整體之利益。有關方面亦會委任獨立財務顧問，就須予批准交易之條款向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見。

一份通函載列多項事宜，其中包括(1)須予批准交易之進一步資料；(2)獨立董事會委員會就須予批准交易給予獨立股東之建議；(3)獨立財務顧問就須予批准交易給予獨立董事會委員會及獨立股東之意見；及(4)召開股東特別大會之通告（會上將提呈一項普通決議案以尋求通過須予批准交易）將在可行之情況下儘快送交股東。

6. 一般資料

本公司主要業務為投資控股。本集團主要從事提供資訊科技基礎設施及輔強服務之業務。新鴻基地產集團主要業務為發展及投資物業作銷售及租賃用途。

7. 本公佈所用辭彙

「廣告及電子商貿交易」	指	本集團向新鴻基地產提供之互聯網服務及相關服務，定義見本公佈第2.II.A段
「聯繫人」	指	創業板上市規則（可能不時予以修訂）所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「樓宇管理服務」	指	新鴻基地產集團向本集團提供之樓宇管理服務，定義見本公佈第2.II.C段

「CABD」	指	公共空中播送，通過屋頂天線免費接收節目之傳統方法
「本公司」	指	新意網集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於創業板上市
「中科互聯優勢」	指	北京中科互聯優勢數據有限公司，本公司之附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及酌情批准須予批准交易而召開之股東特別大會
「現有協議」	指	本公司與新鴻基地產就網絡安排、維修安排、廣告及電子商貿交易、機房及機櫃租賃安排及額外管理服務於二零零三年五月六日訂立之所有協議；及本公司與新鴻基地產集團就租賃安排訂立之協議
「現有批准」	指	當時之獨立股東批准(其中包括)現有持續關連交易
「現有持續關連交易」	指	本集團成員公司與新鴻基地產集團根據現有協議已訂立或將予訂立之交易
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「互聯優勢」	指	互聯優勢有限公司，本公司之全資附屬公司
「獨立董事會委員會」	指	董事會之獨立委員會，成員包括獨立非執行董事
「獨立股東」	指	除新鴻基地產及其聯繫人以外之股東

「獨立股東批准」	指	獨立股東之批准
「資訊科技」	指	資訊科技，包括互聯網相關服務及業務
「租賃安排」	指	本集團與新鴻基地產集團訂立之租賃安排，定義見本公佈第2.III段
「維修安排」	指	本集團為新鴻基地產集團已提供或將予提供網絡基礎設施及保安監察系統之維修服務，定義見本公佈第2.I.B段
「網絡安排」	指	本集團為新鴻基地產集團已提供或將予提供安裝、操作及提供電纜網絡服務，定義見本公佈第2.I.A段
「百分比率」	指	根據創業板上市規則第19章釐定之百分比率
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理安排」	指	新鴻基地產集團為本集團提供物業管理服務，定義見本公佈第2.II.C段
「相關過往期間」	指	分別截至二零零三年六月三十日及二零零四年六月三十日止兩個財政年度以及截至二零零四年十二月三十一日止六個月期間
「重訂協議」	指	規管須予批准交易及豁免批准交易之協議
「人民幣」	指	人民幣
「股東」	指	本公司股本中每股0.10港元之股份之持有人
「新鴻基地產」	指	新鴻基地產發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「新鴻基地產集團」	指	新鴻基地產、其不時之附屬公司及聯繫人，但不包括本集團
「SMATV」	指	衛星電視天線共用系統
「機房及機櫃租賃安排」	指	本集團向新鴻基地產集團租賃位於本集團數據中心之機房及機櫃，定義見本公佈第2.II.B段
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「Super e-Network」	指	SUNeVision Super e-Network Limited，本公司之附屬公司
「Super e-Tech」	指	SUNeVision Super e-Technology Services Limited，本公司之附屬公司
「豁免批准交易」	指	廣告及電子商貿交易、機房及機櫃租賃安排之交易及物業管理安排
「須予批准交易」	指	維修安排及網絡安排之交易
「美元」	指	美元
「%」	指	百分比

承董事會命
公司秘書
譚世鳴

香港，二零零五年五月二十三日

於本公佈內，人民幣以人民幣1.06元 = 1港元之匯率兌換為港元，而美元則以7.8港元 = 1美元之匯率兌換為港元，僅供說明。該等折算並不代表以人民幣、港元或美元為單位之任何款額，已經或應可或可按上述匯率或任何其他匯率或在任何情況下兌換。

在本公佈日期，本公司執行董事為郭炳聯、郭炳湘、郭炳江、蘇承德、陳鉅源、黃奕鑑、梁樾涇、蘇仲強、董子豪、黃振華及童耀鈞；非執行董事為張永銳；以及獨立非執行董事為高錕教授、李安國教授及方正博士。

本公佈乃遵照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則之規定提供有關本公司之資料。本公司各董事對本公佈願共同及個別承擔全部責任。本公司各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，(i)本公佈所載資料在各主要方面均為準確及完整，且無誤導成份；(ii)本公佈並無遺漏其他事項致使本公佈所載內容有所誤導；及(iii)本公佈所載一切意見已經審慎周詳考慮，並以公平及合理之準則與假設為基礎。

本公佈將於其登載日起計於創業板網站<http://www.hkgem.com>「最新公司公告」頁內登載最少七天。