

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，並明確表示概不就因本公佈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。



## 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)

### 持續關連交易

### 租賃及特許使用權

#### 概要

於 2010 年 2 月 4 日，互聯優勢（本公司之全資附屬公司）(i)（作為租戶）與新鴻基地產代理（作為業主 Branhall 之代理人）訂立有關租賃物業之租賃協議，租期由 2010 年 3 月 1 日起，為期三年；及(ii)（作為特許持有人）與新鴻基地產代理（作為特許發出人 Branhall 之代理人）訂立有關特許使用物業之特許使用權協議，特許使用期由 2010 年 4 月 1 日起，為期三年。租賃協議及特許使用權協議均須分別視乎租賃物業及特許使用物業供應情況而定。

於本公佈日期，新鴻基地產為本公司之主要股東，間接持有本公司全部已發行股本約 84.35%。由於新鴻基地產代理及 Branhall 皆為新鴻基地產之全資附屬公司，而彼等均為新鴻基地產之聯繫人士，故兩者均為本公司之關連人士，根據創業板上市規則，租賃安排及特許使用權安排構成本公司之持續關連交易。

由於根據創業板上市規則第 19.07 條之計算下，本集團將繳付之租賃付款項目及特許使用權付款項目之年度上限金額涉及之適用百分比率高於 0.1%，但所有百分比率均低於 2.5%，而總年度上限金額將高於 1,000,000 港元，故租賃安排及特許使用權安排將僅須遵守創業板上市規則第 20 章申報及公告之規定，惟將獲豁免遵守創業板上市規則第 20 章之獨立股東批准之規定。

#### 租賃協議及特許使用權協議

##### (A) 租賃協議

日期： 2010 年 2 月 4 日

訂約方：

1. 互聯優勢（作為租戶）
2. 新鴻基地產代理（作為業主 Branhall 之代理人）

物業：	新鴻基物流中心三樓全層
租期：	由 2010 年 3 月 1 日起至 2013 年 2 月 28 日（首尾兩日均計算在內），為期三年（「初步租期」）
續約選擇權：	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 首次續期：由 2013 年 3 月 1 日起至 2016 年 2 月 29 日（首尾兩日均計算在內）</li> <li>2. 第二次續期：由 2016 年 3 月 1 日起至 2019 年 2 月 28 日（首尾兩日均計算在內）</li> <li>3. 第三次續期：由 2019 年 3 月 1 日起至 2020 年 8 月 31 日（首尾兩日均計算在內）</li> </ol> <p>（統稱「續租期」）</p> <p>選擇權可由互聯優勢酌情決定於緊接之前一個租期屆滿前不多於七個月及不少於六個月行使。</p>
總樓面面積：	約 32,318 平方呎
月租：	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 就初步租期而言：226,226 港元（按每平方呎 7 港元計算）（不包括管理費、差餉、地租及其他開支），須於每個曆月之第一日預先繳付</li> <li>2. 就各續租期而言，按當時現行市場租金（將按無裝修狀況及與可資比較之同類樓宇評估）釐定，惟在任何情況下均不得超過或少於前一個租期租金之 25%</li> </ol>
用途：	<p>用作倉庫用途；或</p> <p>用作數據中心用途，惟租戶須已取得業主之批准，以及已向有關政府部門／機關申請及取得更改用途之所需批准及同意（所有成本及費用包括但不限於將由租戶承擔之有關豁免費）</p>
數據中心之每月使用費（僅於租戶將租賃物業用作數據中心用途時方須繳付）：	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 就初步租期而言，64,636 港元（按每平方呎 2 港元計算），須於施工後 6 個月起繳付</li> <li>2. 就續租期而言，將按租金變動百分比作出修訂</li> </ol>
每月管理費：	32,318 港元，將由租戶繳付，並可予修訂
差餉：	每季 28,500 港元，將由租戶繳付，並可予修訂
地租及其他開支：	每季 17,100 港元，將由租戶繳付，並可予修訂

其他多方面費用包括裝修計劃審批費（每次提交計劃繳付 5,000 港元）、公用設施提供費及其他開支，須由租戶根據租賃安排繳付。租賃協議須視乎租賃物業供應情況而定。

### **(B) 特許使用權協議**

- 日期： 2010 年 2 月 4 日
- 訂約方：  
1. 互聯優勢（作為特許持有人）  
2. 新鴻基地產代理（作為特許發出人 Branhall 之代理人）
- 物業： 新鴻基物流中心地下高層之空間（「首個空間」）及一樓平台之空間（「第二個空間」）
- 特許使用期： 由 2010 年 4 月 1 日起至 2013 年 3 月 31 日（首尾兩日均計算在內），為期三年（「初步特許使用期」）
- 續約選擇權：  
1. 首次續期：由 2013 年 4 月 1 日起至 2016 年 3 月 31 日（首尾兩日均計算在內）  
2. 第二次續期：由 2016 年 4 月 1 日起至 2019 年 3 月 31 日（首尾兩日均計算在內）  
3. 第三次續期：由 2019 年 4 月 1 日起至 2020 年 8 月 31 日（首尾兩日均計算在內）  
  
（統稱「續訂特許使用期」）  
  
選擇權可由互聯優勢酌情決定於緊接之前一個特許使用期屆滿前不多於七個月及不少於六個月行使。
- 總樓面面積： 首個空間：約 950 平方呎，及第二個空間：約 1,150 平方呎（須依據實際量度）
- 每月特許使用費及管理費：  
1. 就初步特許使用期而言：4,200 港元（按每平方呎 2 港元計算），將根據實際量度面積作出調整（如有）（包括管理費，但不包括差餉、地租及所有其他開支），須於每個曆月之第一日預先繳付  
2. 就各續訂特許使用期而言：按當時之公開市場比率，惟經修訂特許使用費不得少於前一個特許使用期應繳付之特許使用費，但不得超過該特許使用費之 25%
- 用途： 用作儲存用途；或  
  
倘特許持有人已自費先向一切有關政府部門／機關申請並取得所有相關同意、批准、許可或豁免及（如適用）相關續期，則特許持有人可(i)拆卸首個空間之現有房間，然後於其上興建及建設一個新房間，作為中電高壓電掣房；及(ii)於第二個空間安裝及放置發電機組系統。

特許持有人須於到期或提早終止特許使用權時自費拆卸上述中電高壓電掣房，並獲特許發出人滿意，惟其毋須於第一個空間重建原有房間

因於地下高層建設新中電高壓電掣房而應繳付予特許發出人之算定損害賠償： 由 2010 年 4 月 1 日起至 2011 年 7 月 31 日每月不超過 30,000 港元

差餉、地租及其他開支： 將由特許持有人繳付

應繳付之其他多方面費用（包括公用設施提供費及其他開支）須由特許持有人根據特許使用權安排繳付。特許使用權協議須視乎特許使用物業供應情況而定。

租賃協議及特許使用權協議乃按照互聯優勢在日常及一般業務過程按一般商業條款經公平磋商而訂立。互聯優勢應繳付之(i)就租賃協議而言－租金、管理費及其他多方面費用；及(ii)就特許使用權協議而言－特許使用費、管理費及其他多方面費用金額，乃參考 Branhall 就於新鴻基物流中心之其他租約或特許使用權所收取之租金、特許使用費及相關費用而釐定，並處於市值水準。有關租賃安排之數據中心使用費金額，乃參考 Branhall 就作數據中心用途之新鴻基物流中心其他單位租約所收取之費用而釐定，並處於市值水準。有關特許使用權安排之因建設新中電高壓電掣房而應繳付之算定損害賠償，乃按 Branhall 因特許使用物業之現有特許持有人提早終止現有特許使用權而產生之特許使用費損失而釐定。

根據租賃協議及特許使用權協議應繳付之租金、特許使用費及其他費用將會由互聯優勢透過內部資源支付。

### 年度上限金額

下表載列於初步租期及初步特許使用期分別根據租賃安排及特許使用權安排繳付之租賃付款項目及特許使用權付款項目之年度上限金額：

	年度上限金額			
	由各自開始日期起至 2010 年 6 月 30 日止期間 (港元)	截至 2011 年 6 月 30 日止財政年度 (港元)	截至 2012 年 6 月 30 日止財政年度 (港元)	由 2012 年 7 月 1 起至初步租期／初步特許使用期結束止期間 (港元)
租賃付款項目	1,090,000	3,900,000	4,030,000	2,690,000
特許使用權付款項目	160,000	570,000	240,000	140,000
<b>總計</b>	<b>1,250,000</b>	<b>4,470,000</b>	<b>4,270,000</b>	<b>2,830,000</b>

上述年度上限金額乃根據就租賃付款項目及特許使用權付款項目應繳付之估計金額，計及於租賃協議及特許使用權協議生效期間對相關項目作出之預計調整而釐定。

## 訂立租賃協議及特許使用權協議之原因

互聯優勢主要從事提供數據中心服務。為提供更多元化之數據中心供應以迎合互聯優勢客戶需求，因此就使用租賃物業作為數據中心及使用特許使用物業作為安裝變壓器及輔助設備供數據中心之用訂立租賃協議及特許使用權協議。

董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃協議及特許使用權協議之條款（包括租金、特許使用費及其他有關費用）以及上表所載之年度上限均屬公平合理及符合股東整體之利益。

## 創業板上市規則之規定

於本公佈日期，新鴻基地產為本公司之主要股東，間接持有本公司全部已發行股本約84.35%。由於新鴻基地產代理及 Branhall 皆為新鴻基地產之全資附屬公司，而彼等均為新鴻基地產之聯繫人士，故兩者均為本公司之關連人士，根據創業板上市規則，租賃安排及特許使用權安排構成本公司之持續關連交易。

由於根據創業板上市規則第 19.07 條之計算下，本集團將繳付之租賃付款項目及特許使用權付款項目之年度上限金額涉及之適用百分比率高於 0.1%，但所有百分比率均低於 2.5%，而總年度上限金額將高於 1,000,000 港元，故租賃安排及特許使用權安排將僅須遵守創業板上市規則第 20 章申報及公告之規定，惟將獲豁免遵守創業板上市規則第 20 章之獨立股東批准之規定。

## 一般資料

本公司之主要業務是投資控股，本集團之主要商業業務包括資訊科技基礎建設、互聯網服務及資訊科技投資。

新鴻基地產代理之主要業務是物業代理服務及投資控股。

Branhall 之主要業務是物業投資。

## 本公佈所用辭彙

在本公佈內，除另有指明或文義另有所指外，下列辭彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有創業板上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「Branhall」	指	Branhall Investments Limited，新鴻基地產之全資附屬公司
「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
「關連人士」	指	具有創業板上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「互聯優勢」	指	互聯優勢有限公司，本公司之全資附屬公司
「租賃協議」	指	互聯優勢於 2010 年 2 月 4 日接納之新鴻基地產代理（作為業主 Branhall 之代理人）建議函件，內容有關租賃租賃物業
「租賃安排」	指	根據租賃協議訂立之租賃安排
「租賃付款項目」	指	根據租賃安排應繳付予業主之項目，包括租金、管理費、數據中心使用費及其他多方面費用，但不包括地租及差餉
「租賃物業」	指	新鴻基物流中心三樓全層
「特許使用權協議」	指	互聯優勢於 2010 年 2 月 4 日接納之新鴻基地產代理（作為特許發出人 Branhall 之代理人）建議函件，內容有關授出特許使用物業之特許使用權
「特許使用權安排」	指	根據特許使用權協議訂立之特許使用權安排
「特許使用權付款項目」	指	根據特許使用權安排應繳付予特許發出人之項目，包括特許使用費、管理費、因建設新電掣房而應繳付予特許發出人之算定損害賠償及其他多方面費用，但不包括地租及差餉
「特許使用物業」	指	新鴻基物流中心之首個空間及第二個空間
「百分比率」	指	根據創業板上市規則第 19 章釐定之百分比率
「股東」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元之股份持有人
「新鴻基物流中心」	指	香港沙田火炭黃竹洋街 8 號新鴻基物流中心（沙田）
「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
「新鴻基地產代理」	指	新鴻基地產代理有限公司，新鴻基地產之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有創業板上市規則賦予該詞之涵義

「首個空間」	指	具有本公佈「租賃協議及特許使用權協議 — (B) 特許使用權協議」一段所界定之涵義
「第二個空間」	指	具有本公佈「租賃協議及特許使用權協議 — (B) 特許使用權協議」一段所界定之涵義
「%」		百分比

承董事會命  
**新意網集團有限公司**  
 公司秘書  
**陳建柱**

香港，2010年2月4日

於本公佈日期，董事會由九名執行董事郭炳聯、郭炳湘、郭炳江、詹榮傑、陳鉅源、蘇仲強、董子豪、黃振華及蘇偉基；一名非執行董事張永銳；以及三名獨立非執行董事李安國、金耀基及黃啟民組成。

本公佈乃遵照創業板上市規則之規定而提供有關本公司之資料，各董事願共同及個別對此負全責。各董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信：(i)本公佈所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導成分；(ii)並無遺漏任何事實致使本公佈所載任何內容產生誤導；及(iii)本公佈內表達之一切意見乃經審慎周詳考慮後方作出，並以公平合理之基準和假設為依據。

本公佈將登載於創業板網站 [www.hkgem.com](http://www.hkgem.com) 內「最新公司公告」頁（於登載日期起計最少七日）及本公司之網站 [www.sunevision.com](http://www.sunevision.com)。