

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的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：1686)

關連交易 租約協議

於 2021 年 7 月 7 日，本公司的附屬公司互聯優勢與業主就互聯優勢（作為租戶）向業主租用該物業（為一幢位於香港新界粉嶺的六層高倉庫大廈）訂立租約協議，租期自 2023 年 6 月 1 日起至 2034 年 10 月 31 日止（包括首尾兩日）為期十一年五個月，用作提供數據中心服務。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本公司將就租約協議項下的租用資產於其綜合財務狀況表內確認使用權資產為 211,000,000 港元。因此，根據上市規則，租約協議項下的交易被視為本集團收購使用權資產。

於本公佈日期，新鴻基地產為本公司之主要股東，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 73.55%。故此，只要新鴻基地產仍然為本公司之主要股東，根據上市規則，新鴻基地產及其聯繫人均為本公司的關連人士。

業主為一間合營公司，其已發行股份的 50% 由新鴻基地產（透過其全資附屬公司）間接持有。因此，業主為新鴻基地產的聯繫人及本公司的關連人士。故此，根據上市規則第 14A 章，互聯優勢與業主訂立租約協議構成本公司的關連交易。

由於租約協議的所有適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，故租約協議項下擬進行的關連交易須遵守上市規則第 14A 章項下的申報及公佈規定，惟獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

租約協議

於 2021 年 7 月 7 日，本公司的附屬公司互聯優勢與業主就互聯優勢向業主租用該物業訂立租約協議，用作提供數據中心服務。租約協議的主要條款概述如下：

| | |
|-----|--|
| 日期 | : 2021 年 7 月 7 日 |
| 訂約方 | : (i) 互聯優勢，本公司的附屬公司（作為租戶）；及 (ii) 鴻輝採購（控股）有限公司，作為業主 |
| 物業 | : 位於香港新界粉嶺安全街 11 號（其用地位於粉嶺上水市地段第 2 號）全幢六層高的倉庫大廈 |
| 年期 | : 自 2023 年 6 月 1 日起至 2034 年 10 月 31 日止（包括首尾兩日）為期十一年五個月 |
| 免租期 | : 一個月免租期將適用於租約協議首三年每年的第一個月 |

租金付款及應付代價總額 : 租金須於每個曆月的第一日支付，而於租約協議期內的應付月租將按年遞增。租約協議期內的應付租金總額約為 251,000,000 港元

因使用該物業而產生的地租、差餉、支出、水電費及其他開支須由互聯優勢承擔

利率 : 倘逾期支付租金，則互聯優勢須按每月指定利率 2% 支付利息

授權用途 : 該合法用途或目的包括提供數據中心服務（包括配套辦事處及儲存空間、籠子區域及／或機櫃或機架空間）

按金 : 相當於租約協議項下一個月應付租金的金額

轉租 : 互聯優勢有權在毋須取得業主批准的情況下將該物業（全部或部分）轉租或授出特許使用或分享其所有權予任何人士，惟所有該等轉租及／或授出特許使用及分享安排所授出之年期不得超越租約協議的年期

交付 : 業主須於租約協議年期開始當日按「現狀」基準將該物業交付予互聯優勢

續約選擇權 : 互聯優勢有權酌情續簽租約協議，自租約協議原租期屆滿之日起續期三年，年租金額相當於緊接前一年原租期的應付租金上增加 1%，此後，在續租期內的年租金額按年增加 1%

使用權資產

於租約協議項下本公司將予確認的使用權資產的價值約為 211,000,000 港元，該金額根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」為租約協議項下將作出的租賃付款總額現值。

上述使用權資產價值的數額未經審核，且日後可能會作出調整。使用權資產指於租賃期內使用相應租用資產的權利，而租賃負債指其作出租賃付款（即租金）的責任。租約協議產生的資產及負債原按現值基準計量，並透過使用遞增借款利率作為貼現率貼現租約協議項下不可撤銷的租賃付款計算。根據香港財務報告準則第 16 號及於本集團的綜合全面收益表內，本集團須確認(i)使用權資產年期內的折舊費用；及(ii)租賃負債於租期內攤銷的利息費用。

訂立租約協議的理由及裨益

根據租約協議出租的該物業為一幢位於香港新界粉嶺的六層高倉庫大廈，將由本集團用作成立一座新數據中心。互聯優勢認為該物業適合本集團數據中心服務業務的一位新主要客戶的需要及用途，並將由互聯優勢為該客戶將該物業由一幢倉庫大廈提升為一座為單一用戶而設的數據中心物業，而按與客戶所協定，該物業將分階段交付。就此目的租賃該物業將配合與客戶的合約期，有助本集團於提供數據中心業務方面作進一步擴展，並將會為本集團帶來收益及溢利貢獻。

租約協議的條款由互聯優勢與業主經公平磋商後達致，當中已參考現行市場租金及市場上可獲得在同一地區內樓齡、面積、土地用途及性質類似的可供比較物業項目。在審閱獨立估值師（其確認該物業的租賃條款為合理市場租金）之意見後，董事（包括獨立非執行董事）認為，租約協議的條款屬公平合理，租約協議項下的交易乃按一般商業條款在本集團一般及日常業務中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本公司將就租約協議項下的租用資產於其綜合財務狀況表內確認使用權資產為 211,000,000 港元。因此，根據上市規則，租約協議項下的交易被視為本集團收購使用權資產。

於本公佈日期，新鴻基地產為本公司之主要股東，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 73.55%。故此，只要新鴻基地產仍然為本公司之主要股東，根據上市規則，新鴻基地產及其聯繫人均為本公司的關連人士。

業主為一間合營公司，其已發行股份的 50% 由新鴻基地產（透過其全資附屬公司）間接持有。因此，業主為新鴻基地產的聯繫人及本公司的關連人士。故此，根據上市規則第 14A 章，互聯優勢與業主訂立租約協議構成本公司的關連交易。

由於租約協議的所有適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，故租約協議項下擬進行的關連交易須遵守上市規則第 14A 章項下的申報及公佈規定，惟獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

鑑於郭炳聯先生、馮玉麟先生、董子豪先生及郭基泓先生均為本公司及新鴻基地產的董事，彼等均於租約協議中被視為擁有重大權益，故已就批准租約協議的相關董事會決議案放棄投票。由於張永銳先生為律師行顧問，而該律師行就租約協議向本公司提供專業服務，彼亦已就批准租約協議的董事會決議案放棄投票，以避免潛在利益衝突。同樣，由於 David Norman PRINCE 先生、蕭漢華先生及陳康祺先生於新鴻基地產集團出任若干職位，彼等亦已就批准租約協議的董事會決議案放棄投票，以避免潛在利益衝突。

一般資料

本公司的主要業務為投資控股。本集團的主要業務包括提供數據中心、設施管理及增值服務，以及安裝及保養服務。

業主為一間於香港註冊成立的合營有限公司，其已發行股份由新鴻基地產（透過其全資附屬公司）、穎志國際有限公司及國津有限公司分別間接持有 50%、15% 及 35%。業主主要從事貿易、銷售、投資、物業控股及租賃。

新鴻基地產集團的主要業務為發展及投資地產物業以供出售及租賃之用、經營酒店、電訊、運輸基建及物流。

穎志國際有限公司為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資。

國津有限公司為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事一般貿易。

穎志國際有限公司的最終實益擁有人為一名個別人士（香港居民），而國津有限公司的最終實益擁有人為兩名個別人士（香港居民）（持有相等股份）。董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，上述穎志國際有限公司及國津有限公司的最終實益擁有人為獨立第三方及與本集團並無關連，且並非本公司的關連人士。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列辭彙具有以下涵義：

| | | |
|--------|---|--|
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則（可能不時修訂）所賦予的涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | SUNeVision Holdings Ltd. 新意網集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1686） |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司的董事 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時的附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |

| | | |
|------------|---|--|
| 「香港財務報告準則」 | 指 | 香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「互聯優勢」 | 指 | iAdvantage Limited 互聯優勢有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的附屬公司 |
| 「業主」 | 指 | Orientfunds Sourcing (Holdings) Limited 鴻輝採購（控股）有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份由新鴻基地產（透過其全資附屬公司）、穎志國際有限公司及國津有限公司分別間接持有 50%、15%及 35% |
| 「租約協議」 | 指 | 互聯優勢與業主就租賃該物業所訂立日期為 2021 年 7 月 7 日的租約協議及補充契據 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則（可能不時修訂） |
| 「該物業」 | 指 | 位於香港新界粉嶺安全街 11 號（其用地位於粉嶺上水市地段第 2 號）全幢六層高的倉庫大廈，總樓面面積約為 129,240 平方呎 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值 0.10 港元的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「新鴻基地產」 | 指 | Sun Hung Kai Properties Limited 新鴻基地產發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：16），為控股股東 |

「新鴻基地產集團」 指 新鴻基地產及其不時的附屬公司及聯繫人，但不包括本集團

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命
新意網集團有限公司
公司秘書
劉邦妮

香港，2021年7月7日

在本公佈日期，董事會由六名執行董事郭炳聯、馮玉麟、湯國江、董子豪、陳文遠及劉若虹；五名非執行董事張永銳、郭基泓、David Norman PRINCE、蕭漢華及陳康祺；以及六名獨立非執行董事李安國、金耀基、黃啟民、李惠光、鄭嘉麗及梁國權組成。