

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下的新意網集團有限公司的全部股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函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。



sunEvision

新意網集團有限公司

SUNeVision Holdings Ltd.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

持 續 關 連 交 易

獨 立 董 事 委 員 會 就 有 關
持 續 關 連 交 易 的 獨 立 財 務 顧 問



京 華 山 一 企 業 融 資 有 限 公 司

獨立財務顧問京華山一企業融資有限公司向獨立董事委員會提供意見的函件載列於本通函第33至59頁。

新意網集團有限公司擬在二零零三年六月九日下午三時正假座香港港灣道三十號新鴻基中心五十三樓舉行股東特別大會，藉以尋求股東酌情考慮通過普通決議案而於二零零三年五月二十三日發出的大會通告載於本通函第69至71頁。無論閣下是否計劃親身出席股東特別大會，務請閣下盡快按照隨附的代表委任表格上所列載的指示填妥代表委任表格，並於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）的指定舉行時間前（但無論如何不遲於會議舉行時間前四十八小時）交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心19樓1901-5室）。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定），並於會上投票。

本通函將於其登載日起計於創業板網站www.hkgem.com的「最新公司公告」頁內登載最少七天。

創業板的特色

創業板為帶有高投資風險的公司提供一個上市的市場。尤應指出，在創業板上市的公司毋須有過往溢利記錄，亦毋須預測未來溢利。此外，在創業板上市的公司可能因其新興性質及該等公司經營的行業或所處的國家而帶有風險。有意投資的人士應瞭解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板存在的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他資深投資者。

鑑於在創業板上市的公司屬於新興性質，在創業板買賣的證券可能會較在聯交所主板買賣的證券承受較大市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

創業板發佈資料的主要方法是把資料上載於聯交所為創業板而設的互聯網網站上。上市公司通常毋須在憲報指定報章刊登付款公佈披露資料。因此，有意投資的人士應注意彼等須瀏覽創業板網站，方能取得創業板上市發行人的最新資料。

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 引言	6
2. 背景	7
3. 持續關連交易	8
4. 達成持續關連交易之原因	28
5. 獨立股東之批准	28
6. 股東特別大會	31
7. 建議	31
獨立董事委員會函件	32
京華山一企業融資有限公司函件	33
附錄 – 一般資料	60
股東特別大會通告	69

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具創業板上市規則(可能不時予以修訂)所賦予的涵義
「廣告及電子商貿協議」	指	本公司與新鴻基地產於二零零三年五月六日就廣告及電子商貿交易(定義及更詳細的資料見本通函「董事會函件」內「3.持續關連交易」一節中的「B.本集團向新鴻基地產集團提供的電子商貿交易、廣告及互聯網服務」一段)而訂立的協議
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行通常營業及聯交所通常開放予投資者買賣證券的日子，不包括星期六或星期日
「電纜及網絡租用協議」	指	本公司與新鴻基地產於二零零三年五月六日就電纜及網絡租用安排(定義及更詳細的資料見本通函「董事會函件」內「3.持續關連交易」一節中的「M.向新鴻基地產集團租用電纜及網絡系統」一段)而訂立的協議
「本公司」	指	SUNeVision Holdings Ltd.(新意網集團有限公司)，為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於創業板上市
「建築服務協議」	指	本公司與新鴻基地產於二零零三年五月六日就建築服務安排(定義及更詳細的資料見本通函「董事會函件」內「3.持續關連交易」一節中的「O.新鴻基地產集團所發展之物業之設計、興建及裝修服務」一段)而訂立的協議
「京華山一」	指	京華山一企業融資有限公司，獨立董事委員會的獨立財務顧問
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司為尋求通過持續關連交易而於二零零三年六月九日召開之股東特別大會，會議通告載於本通函第69至71頁
「物業代理協議」	指	本公司與新鴻基地產於二零零三年五月六日就物業代理安排(定義及更詳細的資料見本通函「董事會函件」內「3.持續關連交易」一節中的「E.新鴻基地產集團成員公司提供予本集團之物業代理服務」一段)而訂立的協議
「現有持續關連交易」	指	本集團各成員公司分別與新鴻基地產集團達成的持續關連交易，其詳情已於招股章程披露
「額外管理服務協議」	指	本公司與新鴻基地產於二零零三年五月六日就額外管理服務(定義及更詳細的資料見本通函「董事會函件」內「3.持續關連交易」一節中的「G.新鴻基地產集團為本集團提供物業管理服務」一段)而訂立的協議
「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	本公司及其不時成立的附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「互聯優勢」	指	iAdvantage Limited，本公司的全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，成員包括獨立非執行董事高錕教授及李安國教授
「獨立股東」	指	除新鴻基地產及其聯繫人以外的股東
「獨立股東批准」	指	於股東特別大會上獨立股東透過通過普通決議案而對持續關連交易的批准

釋 義

「保險協議」	指	本公司與新鴻基地產保險有限公司(新鴻基地產全資附屬公司)於二零零三年五月六日就保險安排(定義及更詳細的資料見本通函「董事會函件」內「3.持續關連交易」一節中的「F.新鴻基地產集團為本集團提供保險服務」一段)而訂立的協議
「投資管理協議」	指	建議由新鴻基地產與本公司就有關投資管理服務安排訂立的協議(定義及更詳細的資料見本通函「董事會函件」內「3.持續關連交易」一節中的「L.新鴻基地產集團為本集團投資組合提供投資管理服務」一段)
「資訊科技」	指	資訊科技,包括互聯網相關服務及業務
「最後實際可行日期」	指	二零零三年五月二十日,即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市」	指	在二零零零年三月十七日於創業板之股份上市
「維修協議」	指	本公司與新鴻基地產於二零零三年五月六日就維修安排(定義及更詳細的資料見本通函「董事會函件」內「3.持續關連交易」一節中的「D.本集團為新鴻基地產集團所擁有及/或管理的樓宇提供網絡基礎設施及保安監察系統之維修服務」一段)而訂立的協議
「網絡協議」	指	本公司與新鴻基地產於二零零三年五月六日就網絡安排(定義及更詳細的資料見本通函「董事會函件」內「3.持續關連交易」一節中的「C.本集團為新鴻基地產集團擁有及/或管理的樓宇安裝、操作及提供電纜網絡」一段)而訂立的協議

釋 義

「非核心服務協議」	指	本公司與新鴻基地產於二零零三年五月六日就非核心服務安排(定義及更詳細的資料見本通函「董事會函件」內「3.持續關連交易」一節中的「J.本集團向新鴻基地產集團提供非核心資訊科技增值服務」一段)而訂立的協議
「持續關連交易」	指	本集團成員公司與新鴻基地產集團成員公司及／或新鴻基地產聯繫人之間進行的現有持續關連交易及日後持續進行之關連交易，其詳情載於本通函題為「3.持續關連交易」一節
「普通決議案」	指	本通函第69至71頁股東特別大會通告所載之普通決議案
「原有的豁免」	指	聯交所就現有持續關連交易授予本公司之豁免
「原有豁免期」	指	由二零零零年三月十七日至二零零三年三月十七日之期間
「中國」	指	中華人民共和國
「推廣服務協議」	指	本公司與新鴻基地產於二零零三年五月六日就推廣服務安排(定義及更詳細的資料見本通函「董事會函件」內「3.持續關連交易」一節中的「N.於新鴻基地產集團所擁有及／或管理之物業地盤內進行推廣服務」一段)而訂立的協議
「招股章程」	指	本公司就股份於創業板上市而於二零零零年三月六日刊發的招股章程
「裝修協議」	指	本公司與新鴻基地產於二零零三年五月六日就裝修交易(定義及更詳細的資料見本通函「董事會函件」內「3.持續關連交易」一節中的「H.新鴻基地產集團為本集團提供裝修服務」一段)而訂立的協議
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份(或不時因分拆、合併、重新分類及重整本公司股本而出現之其他面值)
「股東」	指	股份持有人
「新鴻基地產」	指	新鴻基地產發展有限公司，為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
「新鴻基地產集團」	指	新鴻基地產及其附屬公司，但不包括本集團
「SMATV」	指	衛星電視天線共用系統
「機房及機櫃租賃協議」	指	本公司與新鴻基地產於二零零三年五月六日就機房及機櫃租賃安排(定義及更詳細的資料見本通函「董事會函件」內「3.持續關連交易」一節中的「K.機房及機櫃租賃安排」一段)而訂立的協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具公司條例(香港法例第32章)第2條所賦予的涵義
「技術服務協議」	指	本公司與新鴻基地產於二零零三年五月六日就技術服務安排(定義及更詳細的資料見本通函「董事會函件」內「3.持續關連交易」一節中的「I.新鴻基地產集團向本集團提供多項技術及技術相關服務」一段)而訂立的協議
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「%」	指	百分比



sunEvision

新意網集團有限公司
SUNeVision Holdings Ltd.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

執行董事：

郭炳聯 (主席兼行政總裁)

郭炳湘

郭炳江

晏孝華 (董事總經理)

陳鉅源

黃奕鑑

梁樺涇

蘇仲強

董子豪

黃振華

童耀鈞

蘇承德

註冊辦事處：

P O Box 309, Ugland House

South Church Street

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

總辦事處及主要營業地點：

香港柴灣柴灣道399號

MEGATOP, Mega-iAdvantage

非執行董事：

張永銳

獨立非執行董事：

高錕

李安國

敬啟者：

持續關連交易

1. 引言

有關資料乃參照本公司於二零零三年五月六日就持續關連交易發出的公佈。根據創業板上市規則的規定，本公司須就構成／將會構成創業板上市規則下非獲豁免持續關連交易的持續關連交易尋求獨立股東批准。

本通函旨在就有關持續關連交易向各股東提供進一步資料，並尋求各位股東於股東特別大會上通過提呈之普通決議案。

2. 背景

原有的豁免屆滿及若干其他持續關連交易之規模擴大

有關資料乃參照載列現有持續關連交易詳情的招股章程。本公司已向聯交所申請並已獲准豁免嚴格遵守創業板上市規則有關現有持續關連交易之相關公佈及股東批准規定。原有的豁免於二零零三年三月十七日屆滿，因此本公司須遵守創業板上市規則就該等在原有豁免期屆滿後仍持續進行的現有持續關連交易所訂之關於披露及股東批准的所有規定。此外，各董事預期若干下述本集團與新鴻基地產及其聯繫人的其他持續交易（規模不大而價值並不超逾創業板上市規則第20.25條規定的最低豁免限額），將會擴大規模至構成創業板上市規則第20.26條下本公司的非獲豁免持續關連交易。本公司因此將會為該等現有持續關連交易尋求獨立股東批准。

日後進行之關連交易

本集團及新鴻基地產集團雙方的成員公司日後亦將進行若干交易，而該等交易將構成創業板上市規則第20.26條下的本公司非獲豁免持續關連交易。因此，本公司亦須就該等日後持續進行之關連交易尋求獨立股東之批准。

本集團已按照創業板上市規則的規定進行所有持續關連交易（投資管理服務安排及建築服務安排除外，此兩者仍未開始並且預期不會在取得獨立股東之批准前進行），特別是金額未超出創業板上市規則許可限額的交易。各董事概不預期持續關連交易金額在原有豁免期屆滿後及在取得獨立股東批准之日期前超逾創業板上市規則第20.25(3)條下的最低豁免限額。倘任何交易超逾許可限額，本公司將會發出適當公佈。

與新鴻基地產的關係

於最後實際可行日期，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84.86%，所以新鴻基地產乃本公司的主要股東之一。故此，只要新鴻基地產仍然為本公司之主要股東（如創業板上市規則所界定者），新鴻基地產及其聯繫人便為本公司的關連人士。

獨立股東之批准

由於持續關連交易乃由／將由本公司與新鴻基地產及其聯繫人進行，故該等交易構成／將構成創業板上市規則第20.26條下本公司的非獲豁免持續關連交易。就此，該等規管非獲豁免持續關連交易的創業板上市規則，包括創業板上市規則第20.34、20.35及20.36條下的申報、公佈及股東批准規定將適用於有關持續關連交易。本公司為該等交易在下文所述各段期間之各個上限尋求獨立股東批准。

3. 持續關連交易

A. 本集團與新鴻基地產集團各成員公司間訂立的租賃安排

據招股章程所披露，北京中科互聯優勢數據有限公司（「中科互聯優勢」）經向新鴻基地產集團成員公司租用在中國的若干項物業（「租賃安排」）。原有的豁免涵蓋上述租賃安排。下文所載為有關該等租約的資料。

(i) 中國北京市東城區王府井大街138號新東安市場第1座第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－退租協議（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的共同控制公司
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（有權續約五次，每次為期三年），包括原有豁免期
租金：	於原有的豁免涵蓋期間，由二零零零年五月一日至二零零二年四月三十日期間月租為11,090美元，由二零零二年五月一日至二零零二年十月三十一日期間月租為12,199美元，由二零零二年十一月一日至二零零三年三月十六日期間月租為9,273美元，全部租金不包括空調費、管理費及其他費用；及

於租期餘下的日子，由二零零三年三月十七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二零零六年四月三十日期間月租為10,116美元，由二零零六年五月一日至二零零九年四月三十日期間(可予選擇)為公開市值租金(以租期第六年的租金加／減35%為上限)，而由二零零九年五月一日至二零二零年四月三十日期間(有權續約四次，每次為期三年)亦為公開市值租金(受政府規例限制)，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的總和
- 空調及物業管理費： 由二零零零年五月一日至二零零二年十月三十日期間每月為人民幣35,488元，而由二零零二年十一月一日至四月三十日期間則為每月人民幣26,976元(於免租期內，每月費用為上述金額的一半)
- 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266平方米的809室其中部份地方交還業主。根據原有租賃協議協定的每平方米租金並無改變。然而，由於中科互聯優勢所租用的面積減少，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期間應繳付的租金已由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期間的租金已由13,308美元減至10,116美元

董事會函件

(ii) 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%股權的附屬公司
- 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(有權續約五次，每次為期三年)，包括原有豁免期
- 租金： 於原有的豁免涵蓋期間，由二零零零年四月一日至二零零三年三月十六日期間月租為17,891.55美元(租金不包括空調費、管理費及其他費用)，
- 於租期餘下的日子，由二零零三年三月十七日至三月三十一日月租為17,891.55美元，由二零零三年四月一日至二零零六年三月三十一日為20,542.15美元(根據於二零零三年五月六日達成的補充協議而釐定)，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%為上限計算的公開市值租金，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，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的各段期間
- 空調及物業管理費： 每月人民幣24,372.90元
- 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，根據租賃安排訂立的協議為期超過三年。根據創業板上市規則第20.26(1)條附註1，除非在特殊情況下，否則持續關連交易之協議期限不應超過三年。在上市時，聯交所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的規定。

各董事確認，根據租賃安排訂立之協議條款乃在日常業務過程中釐定，並按公平基準及一般商業條款磋商。根據租賃安排本集團的應繳租金、管理費及空調費金額，乃參照並處於訂立規限租賃安排的有關協議時之市值水平，而該等於上海訂立租約的金額亦與上海同類物業的現行市值租金水平相若，而鑑於近年北京辦公室租金的市值租金水平普遍上升，故此該等於北京訂立租約的金額稍低於北京同類物業的現行市值租金水平。各董事又確認，租賃安排已按照規限該等安排之有關租賃協議之條款執行，而有關協議條款對整體股東實屬公平合理。

B. 本集團向新鴻基地產集團提供的電子商貿交易、廣告及互聯網相關服務

新鴻基地產集團成員公司一直有使用本集團的互聯網服務，藉以在多個由本集團成員公司經營的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、網上市場推廣活動（「電子商貿交易」），加上廣告交易，統稱為「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服務費。

據招股章程所披露，本公司於二零零零年二月二十六日與新鴻基地產訂立一項協議，據此新鴻基地產已同意促使其附屬公司由協議日期起計的三年內與本集團成員公司訂立廣告及電子商貿交易。於二零零三年五月六日，本公司與新鴻基地產訂立廣告及電子商貿協議，其條款與先前協議的條款基本上相同。廣告及電子商貿協議須待獲得獨立股東批准後，方可作實，並將於取得獨立股東批准當天生效，直至二零零五年六月三十日為止。廣告及電子商貿協議是一項主體協議，載列本公司與新鴻基地產根據該項協議進行每項交易時釐定詳細條款的原則。此等原則包括本集團根據廣告及電子商貿交易向新鴻基地產集團提供的服務須按一般商業條款釐定，同時新鴻基地產集團有關成員公司支付的費用比率，

須與本集團在類似交易中向其他獨立第三方所收取之費用比率相若。本集團在釐定向新鴻基地產集團收取的費用比率時，將不時參照本地及國際市場所收取的可知費用比率。本集團及新鴻基地產集團雙方各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的協議，為個別交易訂定詳細條款。

根據原有的豁免，廣告及電子商貿交易的每年上限為70,000,000港元。在原有豁免期內，本集團在截至二零零零年六月三十日、二零零一年六月三十日及二零零二年六月三十日止各年度，以及由二零零二年七月一日至二零零三年三月十七日期間所收取的廣告及電子商貿交易服務費總額，分別約為745,000港元、10,576,000港元、7,761,000港元及6,900,000港元。本集團在二零零三年三月十八日至四月三十日期間所收取的廣告及電子商貿交易服務費總額約為750,000港元。各董事預料本集團在廣告及電子商貿交易方面應收取的服務費總額，在二零零三年六月份將不多於450,000港元，而在隨後截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度每年將收取不多於15,000,000港元。建議的每年上限乃經參照此等交易過往的價值、新鴻基地產集團成員公司對此等服務的預期需求水平以及本集團就此等服務可能收取費用的預期水平而釐定。

目前尋求訂定的每年上限較過往交易金額大幅增加，主要是因為預訂及預留系統預期在二零零四年首季推出。該等預訂及預留系統將協助用戶預訂由新鴻基地產集團擁有、經營及／或管理的設施如酒店、渡假村、餐館及運動設施。本集團就設計及開發此等預訂及預留系統將向新鴻基地產集團收取費用，並將會收取月費作為維修費。各董事預料每年上限預期增長之約60%源自所述預訂及預留系統的收益，餘下約40%的每年上限增長則歸因於本集團現有服務的預期需求將會增加，其部份原因為正使用本集團服務的新鴻基地產集團所發展的物業數目有所增加。

廣告及電子商貿交易乃是及將會在本集團的日常及慣常業務過程中進行。各董事確認，本集團所收取／將收取的服務費是以及將會以本集團向其他獨立第三方客戶收取的相若費用比率作為基準，並且是按以及將繼續按一般商業條款執行(包括付款條款在內)。

C. 本集團為新鴻基地產集團擁有及／或管理的樓宇安裝、操作及提供電纜網絡

本集團成員公司，包括SUNeVision Super e-Network Limited及SUNeVision Super e-Technology Services Limited已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／或管理的樓宇設計、安裝、操作及提供SMATV／CABD及其他保安系

統、安裝網絡電纜系統(例如聲音及數據網絡)、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服務費用。

據招股章程所披露，本公司與新鴻基地產於二零零零年二月二十六日達成協議，據此，本公司同意促使本集團有關成員公司由協議日期起計三年內向新鴻基地產集團成員公司提供網絡安排所擬進行之服務。於二零零三年五月六日，本公司與新鴻基地產達成網絡協議，該項協議之條款基本上與較早前所訂立協議之條款相同。該項網絡協議須待獲得獨立股東批准後，方可作實，並將於取得獨立股東批准當天生效，直至二零零五年六月三十日為止。該項網絡協議為一項列出多項原則之主體協議，根據該協議進行的每項交易將按照這些原則釐定詳細條款。該等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須按一般商業條款釐定，而新鴻基地產集團有關成員公司所應付之費用，將與其他獨立第三方就提供該等服務而向新鴻基地產集團收取之費用相若。本集團與新鴻基地產集團雙方各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，以便不時根據有關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乃按照本集團成功投得有關項目後，本集團和新鴻基地產集團簽訂之該等最終協議所釐定。據本集團所知，新鴻基地產集團在考慮投標者之投標價格、工作質素及完工時間表後，會挑選其認為能提供最吸引條款之投標者。

根據原有的豁免，並無就按網絡安排而進行之交易釐定上限。在原有豁免期內，本集團於截至二零零零年六月三十日止年度、於截至二零零一年六月三十日止年度、於截至二零零二年六月三十日止年度及由二零零二年七月一日至二零零三年三月十七日期間就網絡安排所收取之服務費用總額分別約為24,430,000港元、25,153,000港元、34,323,000港元及33,888,000港元。本集團由二零零三年三月十八日至四月三十日期間就網絡安排所收取之服務費用總額約為348,000港元。

各董事預期本集團於二零零三年六月期間就網絡安排所收取之服務費用金額不會超逾10,000,000港元，而其後本集團於新協議期內截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度每年所收取之服務費用金額均不會超逾39,000,000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。尤須注意的是，尋求釐定之每年上限款額較過往價值為高，原因是(i)此上限升幅約90%源自預期對本集團服務之需求量增加；及(ii)此上限升幅約10%源自預期調高本集團之服務收費。

網絡安排已經及將會在本集團日常及慣常業務過程中進行。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基準及一般商業條款(包括付款條款在內)進行磋商，而本集團就網絡安排已收取／將收取之服務費用現已及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。

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

本集團若干成員公司，包括SUNeVision Super e-Network Limited及SUNeVision Super e-Technology Services Limited，已經受新鴻基地產集團若干成員公司委託，為新鴻基地產集團所擁有及／或管理的樓宇保養及維修電纜、寬頻、電腦系統及其他資訊科技基礎設施網絡及保安系統(「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，本集團會就根據維修安排所提供之服務收取費用。

據招股章程所披露，本公司與新鴻基地產於二零零零年二月二十六日達成協議，據此，本公司同意促使本集團有關成員公司自協議日期起計三年內按維修安排向新鴻基地產集團成員公司提供服務。於二零零三年五月六日，本公司與新鴻基地產達成維修協議，該項協議之條款基本上與較早前所訂立協議之條款相同。維修協議須待獲得獨立股東批准後，方可作實，並將於取得獨立股東批准當天生效，直至二零零五年六月三十日為止。維修協議為一項列出多項原則的主體協議，每項根據維修協議進行的交易均根據這些原則釐訂詳細條款。該等原則包括本集團按照維修安排向新鴻基地產集團提供之服務須依據一般商業條款釐定，而新鴻基地產集團有關成員公司應付之費用須與其他獨立第三方向新鴻基地產集團收取之費用相若。新鴻基地產集團成員公司已經及將會與本集團成員公司簽訂獨立及最終協議，藉以釐定在維修安排下所提供之服務之詳細條款。向新鴻基地產集團收取之費用乃本集團成功投得有關項目後，按本集團與新鴻基地產集團所達成之最終協議而釐定。據本集團所知，新鴻基地產集團在考慮投標者之投標價、工程質素及完工進度後，會挑選其認為能提供最吸引條款之投標者。

根據原有的豁免，並無就根據維修安排所進行之交易設定上限。在原有豁免期內，於截至二零零零年六月三十日止年度、截至二零零一年六月三十日止年度、截至二零零二年六月三十日止年度及由二零零二年七月一日至二零零三年三月十七日期間，本集團就維修安排所收取之服務費用總額分別約為26,934,000港元、27,879,000港元、29,051,000港元及27,110,000港元。由二零零三年三月十八日至四月三十日期間，本集團就維修安排所收取之服務費用總額約為996,000港元。

預期於二零零三年六月，本集團就維修安排而收取之服務費用不會超逾10,000,000港元，而在截至二零零四年六月三十日止財政年度及在截至二零零五年六月三十日止財政年度均不會超逾42,000,000港元。建議之每年上限乃根據有關交易之過往價值、新鴻基地產集團成員公司對該等服務之預期需求量及本集團預計就該等服務而收取之費用水平而釐定。在新協議生效期間，預計所收取之服務費用較過去三年之過往價值為高，原因是(i)預期升幅約90%源自新鴻基地產集團所擁有及／或管理、並由本集團按維修安排而提供服務之物業地盤數目預期上升；及(ii)預期升幅約10%源自本集團收取之服務費用預期調升。

維修安排已經及將會在本集團日常業務及慣常業務過程中進行。各董事確認，鑑於如上文所述本集團要參與投標才投得維修安排下之計劃，故此本集團已經及將會繼續按公平基準及一般商業條款(包括付款條款在內)就維修安排進行磋商，而本集團就維修安排所收取／將收取之服務費用已經及繼續會與其他獨立第三方向新鴻基地產集團可能收取之費用相若。

E. 新鴻基地產集團成員公司提供予本集團之物業代理服務

如本公司二零零一／二零零二年度年報及二零零二／二零零三年度中期報告所披露，本集團一直出租其擁有之若干物業(包括位於香港北角柯達大廈及位於九龍觀塘創紀之城之單位)予獨立租戶。就此而言，本集團不時委聘新鴻基地產代理有限公司及／或啟勝管理服務有限公司(兩者皆為新鴻基地產全資附屬公司)向新鴻基地產集團有關成員公司提供物業代理、租賃管理、發出賬單及收取租金服務(「物業代理安排」)。本集團就代表本集團有關成員公司促成及達成租約及其後就達成之租約提供租賃管理、發出賬單及收取租金服務而向新鴻基地產代理有限公司及／或啟勝管理服務有限公司支付佣金。該項佣金將由本集團每月支付，並按照有關租約之月租某個百分率釐定。

根據本公司與新鴻基地產於二零零三年五月六日訂立之物業代理協議，新鴻基地產同意促使新鴻基地產集團有關成員公司就本集團之物業租賃提供物業代理服務。物業代理協議須待取得獨立股東批准後，方可作實，並將於取得獨立股東批准當天生效，直至二零零五年六月三十日為止。物業代理協議是一項列出多項原則的主體協議，每項根據物業代理協議進行的交易將按照這些原則釐定詳細條款。該等原則包括根據物業代理安排向本集團提供服務之條款須按一般商業條款訂立，以及本集團有關成員公司應支付新鴻基地產集團

有關成員公司之費用須與其他獨立第三方服務供應商所收取之費用相若。本集團有關成員公司將與新鴻基地產代理有限公司及／或啟勝管理服務有限公司訂立獨立及最終的協議，以訂明每當本集團需要物業代理服務時有關委聘之詳細條款。

本集團於截至二零零一年六月三十日及二零零二年六月三十日止年度，以及截至二零零三年四月三十日止十個月所支付之租賃佣金總額分別約為1,123,000港元（少於(a)4,085,003,000港元（如本公司截至二零零零年六月三十日止年度之年報（當時本公司最近期刊發之經審核賬目）所示，為本集團之經審核綜合有形資產淨值）之0.03%；及(b)3,998,387,000港元（如本公司於二零零零年十二月三十一日之未經審核管理賬目所示，為本集團之未經審核綜合有形資產淨值）之0.03%）、869,000港元及724,000港元。該等金額不超過創業板上市規則第20.25條規定的最低豁免限額。鑒於董事預期本集團之物業租賃活動／租金收入應會增至與二零零一財政年度相若的水平，本集團根據物業代理安排而可能需要支付新鴻基地產集團之佣金年額因而有可能超過創業板上市規則第20.25條規定的最低豁免限額，而創業板上市規則下有關非獲豁免持續關連交易之申報、公佈及股東批准的規定將會適用。

各董事預期本集團根據物業代理安排而應支付新鴻基地產集團成員公司之佣金於二零零三年六月不會超過100,000港元，而其後於規限上述有關安排的協議期內截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度每年亦不會超過1,200,000港元。釐定該等每年上限乃經參考此類交易過往之價值、潛在租戶對本集團物業之預計需求水平、本集團物業之預期租金水平，以及假設本集團根據物業代理安排而可能需要就有關服務支付之佣金比率，將約為有關出租物業每月租金之3%，並由新鴻基地產集團根據物業代理安排而決定。與過往交易金額比較，尋求釐定每年上限金額之增幅中，約30%增幅源自本集團物業佔用率之預期增長，約70%增幅則源自預期調高租戶應繳租金之幅度。各董事進一步確認，以出租物業月租之3%作為佣金，處於其他第三方服務供應商就提供類似物業代理服務可能收取之3%至5%佣金範圍之較低水平。然而，該比率或會因市況不時波動而轉變。

有關物業代理安排已經及將會在本集團日常及慣常業務過程中執行。各董事確認有關物業代理安排現乃及將會繼續以公平基準按一般商業條款（包括付款條款在內）商議，而在考慮到提供之服務範圍，包括出租、租賃管理、發出賬單及收取租金服務後，本集團根據該項安排應支付之佣金已經及將會繼續與市值水平相若。

F. 新鴻基地產集團為本集團提供保險服務

本集團多家成員公司目前向或透過新鴻基地產集團全資附屬公司新鴻基地產保險有限公司（「新鴻基地產保險」）購買全部保險（「保險安排」）。據招股章程所披露，本公司與新鴻基地產保險於二零零零年二月二十四日訂立協議，據此由協議日期起計為期三年，本集團會向或透過新鴻基地產保險購買全部保險。於二零零三年五月六日，本公司與新鴻基地產保險訂立保險協議，該項協議之條款基本上與較早前所訂立協議之條款相同。保險協議須待取得獨立股東批准後，方可作實，並將於取得獨立股東批准當天生效，直至二零零五年六月三十日為止。保險協議訂明本集團成員公司將自新鴻基地產保險獲得保險保障的原則。該等原則包括本集團向新鴻基地產保險（作為承保人）購買保險之條款須與其他第三方就投保同類風險向新鴻基地產保險購買保險之條款相若。在投購有關保險前，本集團會獲取其他獨立保險公司所收取保費之市價，以確定新鴻基地產保險是否以市值水平收取保費。本集團有關成員公司及新鴻基地產集團已簽訂及將簽訂保單，以不時列明規限每一種保險的詳細條款。

根據原有的豁免，有關保險安排之全年上限為7,000,000港元。於原有豁免期內，本集團根據有關保險安排於截至二零零零年六月三十日、二零零一年六月三十日及二零零二年六月三十日止年度及由二零零二年七月一日至二零零三年三月十七日期間支付新鴻基地產集團成員公司之保費總額分別約為518,000港元、1,566,000港元、1,998,000港元及1,578,000港元。本集團根據有關保險安排於二零零三年三月十八日至四月三十日期間支付新鴻基地產集團成員公司之保費總額約為302,000港元。各董事預期本集團於二零零三年六月應支付新鴻基地產集團之保費總額不會超過150,000港元，其後於截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度每年亦不會超過3,600,000港元。建議之每年上限經參考本集團之估計保險保障需要，並以本集團將能夠獲得有關保險保障之可能保費水平為基準而釐定。應支付保費預期將增加，主要歸因於(1)預期增加金額約60%至70%源自保險市場經營困難及變得波動，以致預期保費水平會大幅增加；及(2)每個財政年度應支付保費預期增幅約30%至40%，源自預期本集團購買之保單數量及種類會增加。

有關保險安排已經及將會在本集團日常及慣常業務過程中執行。各董事確認有關保險安排已經及將會繼續按一般商業條款（包括付款條款在內）執行，而本集團根據該項安排應支付之保費已經及將會繼續與市值水平相若。

G. 新鴻基地產集團為本集團提供物業管理服務

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管理人。樓宇管理人由樓宇之業主委聘，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，本集團有關成員公司向有關樓宇管理人支付物業管理費，繳費水平與有關樓宇之其他業主相同並以有關單位之樓面面積為基準(「樓宇管理服務」)。

新鴻基地產集團各成員公司亦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，與新鴻基地產集團向其他要求同類服務(「額外管理服務」及根據樓宇管理服務之安排統稱為「物業管理安排」)之業主／租戶所收取之費用水平相同。本公司與新鴻基地產於二零零三年五月六日訂立額外管理協議，據此，新鴻基地產同意促使新鴻基地產集團有關成員公司提供本集團成員公司所需的額外管理服務。該項額外管理協議須待取得獨立股東批准後方可作實，並將於取得獨立股東批准當天生效，直至二零零五年六月三十日為止。此項額外管理協議是一項列出多項原則的主體協議，各項有關額外管理服務的詳細條款將根據這些原則釐定。本集團有關成員公司須訂立最終協議，以訂明根據該項安排不時要求之服務之詳細條款。該等原則包括額外管理服務須按一般商業條款提供，而本集團應支付新鴻基地產之服務費用金額須與其他第三方服務供應商所收取之費用相若。

根據物業管理安排而應支付之費用總額，約90%源自樓宇管理服務應支付的費用，而約10%則源自額外管理服務應支付的費用。

根據原有的豁免，有關物業管理安排之全年上限為10,000,000港元。於原有豁免期內，本集團根據有關物業管理安排於截至二零零零年六月三十日、二零零一年六月三十日及二零零二年六月三十日止年度以及於二零零二年七月一日至二零零三年三月十七日期間支付新鴻基地產集團之物業管理費用總額，分別約為4,310,000港元、9,541,000港元、9,298,000港元及6,643,000港元。本集團根據有關物業管理安排於二零零三年三月十八日至四月三十日期間支付新鴻基地產集團之物業管理費用總金額約為784,000港元。預期本集團於二零零三年六月應支付之物業管理費用總金額不會超過750,000港元，而其後在截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度各年不會超過9,100,000港元。該建議每年上限之釐定經參考(1)就

樓宇管理服務支付之管理費(由樓宇業主根據有關樓宇公契及管理協議釐定)，預期於有關上限所屬期間不會有重大調整及；(2)額外管理服務需求水平的預期增幅，預期將導致服務費用每年增加3%。

物業管理安排已經及將會繼續在本集團的日常及慣常業務過程中按一般商業條款(包括付款條款在內)執行。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付費用之基準相同。有關提供額外管理服務之交易現乃及將會繼續按一般商業條款(包括付款條款在內)達成，而應支付新鴻基地產集團之費用乃及將會繼續處於市值水平。

H. 新鴻基地產集團為本集團提供裝修服務

自從截至二零零二年六月三十日止財政年度以來，新鴻基地產集團成員公司便一直為本集團成員公司裝修本集團擁有的多個數據中心及其他物業(「裝修安排」)。裝修服務包括修復、美化及翻新本集團數據中心及其他物業內的若干裝置及系統，以供出租之用。該等工程在前租戶遷出數據中心／物業後有需要進行，此外進行裝修工程亦有助本集團租出數據中心及其他物業及／或能使本集團以就目前市況而言相對有利的租金水平租出數據中心及其他物業。由於資訊科技設備必須擺放於一個有特定及固定溫度、濕度調節的環境，並且需要備有不間斷電源方能正常運作，所以裝修本集團數據中心所需的成本，遠高於裝修本集團物業作其他用途的所需成本。

於二零零三年五月六日，本公司及新鴻基地產訂立一項裝修協議，據此，新鴻基地產同意促使新鴻基地產集團有關成員公司為本集團的成員公司提供裝修服務。該項裝修協議須待取得獨立股東批准後方可作實，並將於取得批准當天生效，直至二零零五年六月三十日為止。此項裝修協議是一項列出多項原則的主體協議，根據該項裝修協議進行各項有關交易的詳細條款將依據這些原則釐定。本集團與新鴻基地產集團雙方各有關成員公司已經及將會訂立多項獨立及最終協議，該等協議列明根據上述安排不時所需服務的詳細條款。該等原則包括新鴻基地產集團根據裝修安排向本集團提供之服務須按一般商業條款釐定，而本集團有關成員公司應向新鴻基地產集團有關成員公司支付的費用須與第三方服務供應商的收費相若。本集團通常會邀請有意提供服務的服務供應商(包括新鴻基地產集團)為所需裝修工程報價。本集團將會根據服務供應商的報價是否具競爭優勢，並經考慮其投標價、工程質素及提出的完工進度後，選擇服務供應商。本集團的成員公司可能會或可能不會接納新鴻基地產集團的投標。

截至二零零二年六月三十日止年度及截至二零零三年四月三十日止十個月，本集團根據裝修安排所支付的費用總額分別約為518,000港元及65,000港元。由於各個數據中心乃於截至二零零一年六月三十日止財政年度內落成，所有可使資訊科技設施正常運作的所需設施及裝置在有關物業的完工階段已經安裝妥當。因此，裝修安排所要求的服務水平及本集團據此而須支付的代價，在截至二零零三年六月三十日止財政年度前並不高。然而，由於某些租戶將於各自租約期滿時開始遷出物業，預期租戶的流動性將會增加。此外，為維持在市場上的競爭力，本集團亦需要透過裝修數據中心及其他物業而提高業主提供的服務質素。因此，預期需要進行裝修的次數及程度在不久將來將會大幅增加，然後才預期會穩定下來。根據裝修安排進行裝修的規模，預期將因此在下一個財政年度較以往大幅增加。

各董事預期，本集團在其後截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度各年根據裝修安排而須支付的費用將不會超逾6,400,000港元。該等每年上限乃以下列各項為基礎而釐定(1)在各個財政年度內，本集團需要裝修的數據中心及其他物業將約有30,000平方呎；(2)每平方呎的平均裝修成本約為400港元；及(3)估計新鴻基地產集團將可就預期需要裝修面積的一半地方成功投得有關裝修工程。

裝修安排已經及將會在本集團的日常及慣常業務過程中執行。各董事確認，鑑於本集團會就選定委聘服務供應商而安排投標程序，裝修安排已經及將會繼續按公平基準及一般商業條款(包括付款條款在內)磋商，根據該項安排須向新鴻基地產集團各成員公司支付的費用，已經及將會繼續與第三方服務供應商的收費水平相若。

I. 新鴻基地產集團向本集團提供多項技術及技術相關服務

新鴻基地產集團各成員公司於二零零二年開始就本集團擁有、租用或經營的物業向本集團各成員公司提供多項技術及技術相關服務。該等服務(其中包括)機械及工程服務及有關寬頻互連的各項勞務(「技術服務安排」)。本集團各成員公司就該等服務向新鴻基地產集團有關成員公司支付服務費。本集團就所需服務要求服務供應商(包括新鴻基地產集團的成員公司)提供報價或邀請供應商投標，處理方法類似裝修安排。本集團在考慮投標價、工程質素及完工進度後，將會委聘本集團認為可提供最佳條款的投標者。本集團各成員公司可能會或可能不會接受新鴻基地產集團的投標。

截至二零零二年六月三十日止年度及截至二零零三年四月三十日止十個月，就技術服務安排支付的服務費總額，分別約為285,000港元及982,000港元。本公司與新鴻基地產於二零零三年五月六日訂立一項技術服務協議，據此新鴻基地產同意促使新鴻基地產集團有關成員公司向本集團成員公司提供該等技術及技術相關服務。此項技術服務協議須待取得獨立股東批准持續關連交易後方可作實，並將於取得批准當天生效，直至二零零五年六月三十日為止。此項技術服務協議是一項列出多項原則的主體協議，據此進行的各項有關交易的詳細條款將根據這些原則釐定。該等原則包括新鴻基地產集團根據技術服務安排向本集團提供之服務須按一般商業條款釐定，而本集團有關成員公司向新鴻基地產集團有關成員公司支付的費用，須與其他第三方服務供應商收取的當時市值收費相若。本集團與新鴻基地產集團雙方各有關成員公司已經及將會訂立多項獨立及最終協議，該等協議列明根據上述安排不時所需服務的詳細條款。本集團在進行該等交易前，將會參考新鴻基地產集團就各類所需服務所收取的可知市值收費。

各董事預期，本集團在上述協議期間須根據技術服務安排支付的費用，在二零零三年六月將不超過90,000港元，而其後在截至二零零五年六月三十日止財政年度各年將不會超過1,400,000港元。該等上限乃參照該等交易以往的價值、本集團對該等服務的預期需求水平及該等服務的預期收費水平而釐定。在尋求釐定高於以往數額的每年上限之增幅中，(1)約90%源自根據該項安排所需服務的需求水平預期增幅；及(2)約10%源自服務收費水平預期調升。

技術服務安排已經及將會在本集團的日常及慣常業務過程中執行。各董事已確認，鑑於本集團必須安排投標程序以確定委聘的服務供應商，技術服務安排已經及將會繼續按公平基準及一般商業條款(包括付款條款在內)磋商，而根據該項安排須向新鴻基地產集團各成員公司支付的費用，已經及將會繼續與第三方服務供應商收取的現行市值收費相若。

J. 本集團向新鴻基地產集團提供非核心資訊科技增值服務

互聯優勢自二零零二年六月三十日止財政年度以來，一直為新鴻基地產集團的成員公司提供若干資訊科技增值服務，而此類服務並非本集團的核心業務(「非核心服務安排」)。該等服務(其中包括)數據線路應用寄存服務、網頁人流報告服務、域名註冊、設備採購及施樂繪圖機數量計收費服務，而本集團則就該等服務向新鴻基地產集團各有關成員公司收取費用。

本集團根據非核心服務安排，於截至二零零二年六月三十日止年度及截至二零零三年四月三十日止十個月收取的費用總額分別約為937,000港元及約571,000港元。本公司與新鴻基地產於二零零三年五月六日訂立一項非核心服務協議，據此，本集團同意促使本集團各有關成員公司向新鴻基地產集團各成員公司提供該等支援服務。此項非核心服務協議須待取得獨立股東批准後方可作實，並將於取得批准當天生效，直至二零零五年六月三十日止。此項非核心服務協議是一項列出多項原則的主體協議，有關進行各項交易的詳細條款將根據這些原則釐訂。本集團與新鴻基地產集團雙方各有關成員公司已經及將會訂立多項獨立及最終協議，該等協議列明根據上述安排不時所需服務的詳細條款。該等原則包括，本集團根據非核心服務安排向新鴻基地產集團提供之服務須按一般商業條款釐定，而新鴻基地產集團有關成員公司支付的費用，應該與本集團向其他獨立第三方客戶所收取的費用相若。本集團在進行該等交易前，將會參考可得的市場價格資料，以釐定根據非核心服務安排向新鴻基地產集團收取的服務費。在尋求釐定高於以往數額的每年上限之增幅中，(1)預期約95%源自新鴻基地產集團所需增值服務的預計增幅；及(2)預期約5%源自向新鴻基地產集團所收服務費的預計升幅。

各董事預期，本集團在上述協議期間根據非核心服務安排應收取的費用，在二零零三年六月將不會超過160,000港元，而在其後截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度各年將不會超過1,400,000港元。該等上限乃參照該等交易以往的價值、新鴻基地產集團的成員公司對該等服務的預計需求水平及本集團就該等服務的預期收費水平而釐定。

非核心服務安排現正及將會在本集團的日常及慣常業務過程中進行。各董事確認，非核心服務安排已經及將會繼續按一般商業條款(包括付款條款在內)執行，而本集團根據該項安排向新鴻基地產集團成員公司已經／將會收取的費用，已經及將會繼續與本集團向其他獨立第三方客戶收取的費用相若。

K. 機房及機櫃租賃安排

新鴻基地產集團的成員公司及新鴻基地產若干其他聯繫人，自二零零二年上半年以來，一直租用位於本集團數據中心的機房及機櫃(「機房及機櫃租賃安排」)。本集團在考慮租用的機房面積及／或機櫃數目及租期後向新鴻基地產集團各有關成員公司及新鴻基地產聯繫人收取不遜於本集團向本集團其他獨立第三方客戶收取的租金。

本集團根據機房及機櫃租賃安排，於截至二零零二年六月三十日止年度及截至二零零三年四月三十日止十個月收取的租金總額分別約為987,000港元及約為952,000港元。本公司與新鴻基地產於二零零三年五月六日訂立機房及機櫃租賃協議，據此，本公司已同意促使本集團有關成員公司向新鴻基地產集團的成員公司及新鴻基地產之聯繫人出租位於本集團數據中心的機房及機櫃。此項機房及機櫃租賃協議須待取得獨立股東批准後方可作實，並將於取得批准當天生效，直至二零零五年六月三十日止。此項機房及機櫃租賃協議是一項主體協議，本公司與新鴻基地產據此進行的各項交易的詳細條款將根據這些原則釐定。該等原則包括，根據機房及機櫃租賃安排進行的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所要支付的租金，應在考慮租用的機房面積及／或機櫃數目及租期後，與本集團向本集團其他獨立第三方客戶所收取的租金相若。新鴻基地產集團各有關成員公司／新鴻基地產的聯繫人，已經及將會與本集團的成員公司訂立多項獨立租賃協議，就根據該項安排租賃機房／機櫃訂定詳細條款。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前，將會參考當時可得的市場價格資料。

各董事預期，本集團在上述協議生效期內根據機房及機櫃租賃安排應收取的費用，在二零零三年六月將不會超過11,400港元，而在其後截至二零零四年及二零零五年六月三十日止財政年度各年將不會超過2,800,000港元。新鴻基地產集團已表示需要租用更多機房及機櫃。應收費用的預期增幅，是假設新鴻基地產集團，在租用現時向本集團租用的機房及機櫃之外，確實會向本集團租用該等更多機房及機櫃，並進一步假設租金將與現時的租金相若。

機房及機櫃租賃安排現正及將會在本集團的日常及慣常業務過程中執行。各董事確認，機房及機櫃租賃安排現正及將會繼續按一般商業條款(包括付款條款在內)進行，而本集團在考慮租用的機房面積及／或機櫃數目及租期後，已經／將會根據該項安排向新鴻基地產集團成員公司及新鴻基地產各聯繫人收取的租金，現正及將會繼續與本集團向其他獨立第三方客戶收取的租金相若。

L. 新鴻基地產集團為本集團投資組合提供投資管理服務

本集團現時投資於上市及非上市的債務證券(如債券)。為了盡量利用新鴻基地產集團在投資管理方面的實力及專業知識，以及達到更妥善管理本集團投資的目標，本集團在債務證券方面的投資，一直並將會由新鴻基地產集團的成員公司管理(「投資管理服務安排」)。正如本公司的年報所披露，本集團於二零零一年六月三十日止財政年度開始投資債務證券，當時的投資額約為208,000,000港元。在投資管理服務安排開始時，由於投資金額不甚龐大，新鴻基地產集團並無就其管理服務收取任何費用。然而，本集團在債務證券方

面的投資自此以後大幅增加。於二零零二年十二月三十一日，這方面的投資金額約達1,100,000,000港元。為了繼續為本集團金額日益增加的投資提供投資管理服務，所需的人力、時間及成本將會增加。

鑑於上述情況，本公司與新鴻基地產擬訂立投資管理協議，以確立該項安排。根據投資管理協議，新鴻基地產同意促使其有關成員公司按投資管理服務安排所述，為本集團提供投資管理服務，並收取一項管理費，而本集團須向新鴻基地產集團支付的管理費，應參照於本集團有關財政年度結束時由新鴻基地產集團管理的本集團投資組合的市值而計算，該等應付費用須於有關財政年度結束時按下文所述方式支付：

- (a) 對於市值超過800,000,000港元的投資組合，將收取0.25%的費用；
- (b) 對於市值超過500,000,000港元但不超過800,000,000港元的投資組合，將收取0.3%的費用；及
- (c) 對於市值不超過500,000,000港元的投資組合，將收取0.4%的費用。

各董事確認，上述由新鴻基地產集團收取的費用，並不高於提供類似服務的獨立第三方就相關金額投資組合所收取的現行市值收費。投資管理協議將在取得獨立股東批准後訂立，協議期限由簽訂投資管理協議日期起至二零零五年六月三十日為止。

各董事預期，本集團於上述協議有效期內根據投資管理服務安排應支付的費用總額，在截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度各年將不會超過2,500,000港元。該項每年上限的釐定，以新鴻基地產集團管理的本集團投資項目市值約為1,000,000,000港元，而該種規模的投資項目適用的合約佣金為0.25%為基準。

各董事確認，投資管理服務安排將會在本集團的日常及慣常投資活動中執行，並按一般商業條款提供，而須向新鴻基地產集團支付的管理費，將不會高於其他獨立第三方服務供應商收取的當時市值收費。

M. 向新鴻基地產集團租用電纜及網絡系統

本集團一直向新鴻基地產集團成員公司租用安裝於由新鴻基地產集團擁有及／或管理的若干物業發展項目內之電纜及數據網絡系統以及各類附件（「系統」），而本集團則使用及操作有關系統以便向相關物業發展項目的住戶提供寬頻通訊服務（「電纜及網絡租用安排」）。本集團向新鴻基地產集團支付租用系統的費用，相當於新鴻基地產集團投資於建設及安裝向本集團租出系統相關部份所得收益的3%。於二零零三年五月六日，本公司就電纜及網絡租用安排與新鴻基地產達成電纜及網絡租用協議。該電纜及網絡租用協議須待獨立股東批准後，方可作實，並將於取得獨立股東批准當天生效，直至二零零五年六月三十日為止。該電纜及網絡租用協議為一項列出多項原則的主體協議，而本公司與新鴻基地產據此進行的各項交易則按照有關原則決定詳細的條款。該等原則包括根據電纜及網絡租用安排進行交易的條款，須按一般商業條款釐定，而就租用系統所支付的費用，須以對股東整體而言公平合理的比率計算。本集團與新鴻基地產集團雙方各有關成員公司已經及不時會根據上述安排達成獨立及最終的協議，為個別交易訂定詳細的條款。

本集團於截至二零零三年四月三十日止十個月內因應電纜及網絡租用安排而付出的費用，總額達818,000港元。該金額低於創業板上市規則第20.25條所訂的最低豁免限額。基於(1)預計將有更多用戶遷入新鴻基地產集團發展的物業，亦即是本集團所租用系統的所在地；以及(2)本集團預計將有愈來愈多用戶開始／轉而使用寬頻服務，本集團每年須根據電纜及網絡租用安排支付予新鴻基地產集團的費用，可能會超逾創業板上市規則第20.25條所訂的最低豁免限額。因此，除非本公司就電纜及網絡租用安排取得獨立股東的批准，否則本公司將須遵照創業板上市規則就非獲豁免持續進行之關連交易所訂申報、公告及股東批准之規定行事。

各董事預期，本集團在隨後截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度內（上文所述協議的有效期），每年須按電纜及網絡租用安排而支付的費用，將不會超逾2,600,000港元。釐定該每年上限乃經參考下列各項(a)該等交易過往的價值；(b)在有關物業發展項目的寬頻互連服務預計需求水平；以及(c)本集團應付予新鴻基地產集團的服務費用比率計算基準，相當於新鴻基地產集團投資於建設及安裝向本集團租出系統相關部份所得收益的3%。各董事認為該比率對本公司股東整體而言乃屬公平合理。

電纜及網絡租用安排已經及將於本集團日常及慣常業務過程中執行。各董事確認，電纜及網絡租用安排已經及將會繼續按一般商業條款(包括付款條款在內)執行，而本集團根據上述協議應付的租金，乃及將會繼續以對股東整體而言公平合理的比率計算。

N. 於新鴻基地產集團所擁有及／或管理之物業地盤內進行推廣服務

本集團一直有委聘新鴻基地產集團成員公司提供推廣服務，藉以向新鴻基地產集團所擁有及／或管理之若干住宅物業發展項目之住戶推廣本集團所經營之寬頻通訊服務。新鴻基地產集團成員公司於主要過渡期間及本集團合理要求之期間內在物業發展地點設置推廣攤位及使用其人力及物力進行推廣(「**推廣服務安排**」)。本集團就推廣服務安排支付服務費用，包括：

- (a) 在租用地方就有關安排下提供服務而應付之租金，新鴻基地產集團向本集團收取之租金與新鴻基地產集團向其他獨立第三方收取之租金相若；及
- (b) 付還新鴻基地產集團因提供服務而產生之成本及支出，包括人力、工人、設施及宣傳刊物等之成本及支出。

於二零零三年五月六日，本公司與新鴻基地產就推廣服務安排達成推廣服務協議。推廣服務協議須待獲得獨立股東批准後方可作實，並將於取得獨立股東批准當天生效，直至二零零五年六月三十日止。該項推廣服務協議是一項列出多項原則的主體協議，而本公司與新鴻基地產將就根據該協議進行的各項交易按該等原則釐定詳細條款。該等原則包括推廣服務安排之條款將會按一般商業條款釐定，並對股東整體而言乃屬公平及合理，惟未計及新鴻基地產集團就提供服務而產生之成本及支出(包括人力、工人、設施及宣傳刊物之成本及支出)，而新鴻基地產集團亦會按付還之基準收取費用。本集團及新鴻基地產集團雙方各有關成員公司已達成及將達成獨立及最終協議，藉以不時就根據安排而進行之每項交易而釐定詳細條款。

截至二零零三年四月三十日止十個月內，本集團就推廣服務安排而支付之服務費用總金額達818,000港元。該款額低於創業板上市規則第20.25條的最低豁免限額。鑑於預期使用寬頻服務之用戶數目會上升(詳情見「M. 向新鴻基地產集團租用電纜及網絡系統」一段)，故此預計對推廣服務安排所提供之服務之需求亦會上升，因此本集團按推廣服務安排而每年

向新鴻基地產集團應付之服務費用總額可能會超逾創業板上市規則第20.25條的最低豁免限額。故此，除非本公司獲得獨立股東之批准，否則本公司須按創業板上市規則就非獲豁免持續進行之關連交易遵守申報、公告及股東批准之規定。

各董事預期，在監管上文所述事項之協議有效期內，在隨後截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度本集團每年就推廣服務安排而應付之服務費用不會超逾1,600,000港元。每年上限乃按下列各項而釐定：(a)該等交易過往的價值；及(b)如上文所述釐定本集團應付新鴻基地產集團之服務費用之基準，董事亦確認該等基準對本公司股東整體而言乃屬公平及合理。在與以往數額比較而得出的上限增加數額中，(i)約40%預期源自本集團進行推廣活動之新鴻基地產集團物業地盤數目上升；及(ii)約60%預期源自需要擴大在新鴻基地產集團之現有物業地盤中所進行之推廣活動之規模，出現該等需要之原因是寬頻連接服務行業之競爭預期轉趨激烈，因此本集團須保持競爭力及擴大市場佔有率。

推廣服務安排已經及將會在本集團日常及慣常業務過程中進行。董事確認推廣服務安排已經及將會繼續按一般商業條款(包括付款條款在內)執行，而本集團就該等安排而應付之服務費用已經及將會繼續按對股東整體而言公平合理之款額而釐定。

O. 新鴻基地產集團所發展之物業之設計、興建及裝修服務

本集團欲在新鴻基地產集團所發展之示範單位及物業單位提供設計、興建及裝修服務(「**建築服務安排**」)。本集團成員公司將就所提供之服務收取費用。本集團持有承建商名單資料庫，該等承建商提供設計、建築及裝修服務。為使用資料庫以增加本集團收益，本集團擬向新鴻基地產集團獲得有關工程，然後把工程外判給外面之承建商。直至本公佈刊發日期止，本集團仍未按建築服務安排而向新鴻基地產集團或任何其他人士提供任何服務。

於二零零三年五月六日，本公司與新鴻基地產就建築服務安排達成建築服務協議。該建築服務協議須待獲得獨立股東批准後方可作實，並將於取得獨立股東批准當天生效，直至二零零五年六月三十日止。此項協議乃屬一項列出多項原則的主體協議，而本公司及新鴻基地產則就根據該協議進行的各項交易按該等原則釐定詳細條款。該等原則包括根據建

築服務安排進行交易之條款將會按一般商業條款釐定，而本集團應獲支付之款項與其他第三方服務提供者向新鴻基地產集團所收取之款項相若。本集團及新鴻基地產集團雙方各有關成員公司將達成個別及最終協議，以不時就根據安排而進行之每項交易釐定詳細條款。向新鴻基地產集團收取之費用乃按本集團成功投得有關項目後，本集團及新鴻基地產集團所達成之該等最終協議而釐定。據本集團所知，新鴻基地產集團將考慮投標價、工程質素及完工進度，從而挑選可提供最佳條款之投標者。在進行投標時，本集團將會參考提供類似工作之其他服務提供者所收取之價錢，並會計及本集團提供該等服務所需成本，從而釐定本集團認為具競爭力及對本集團有利之價格及條款。

各董事預期，在上述協議之有效期內，本集團於截至二零零四年及二零零五年六月三十日止財政年度各年內根據建築服務安排應收之費用均不會超逾13,000,000港元。該上限乃根據下列事項釐定：(a)本集團預期可按建築服務安排而成功投得服務合約、並由新鴻基地產集團發展之物業單位數目；及(b)本集團向每個該等單位提供服務而估計可收取之平均費用。

建築服務安排正在及將會在本集團日常業務及慣常業務過程中進行。各董事確認，建築服務安排正按及將會繼續按一般商業條款(包括付款條款在內)進行，而本集團應收費用與其他第三方服務提供者向新鴻基地產集團收取之費用相若。

4. 達成持續關連交易之原因

各董事認為持續關連交易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正常商業條款進行，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，並且對股東整體而言實屬公平合理。

5. 獨立股東之批准

尋求批准

根據創業板上市規則，持續關連交易須受申報、公告及／或獨立股東事先批准等規限。鑑於持續關連交易將會經常及繼續出現，故董事認為每次出現該等交易時本公司均需作出公佈或在有需要時均需要事先獲得獨立股東批准對本公司而言乃不切實際及過份繁苛。故此本公司以投票方式尋求獨立股東批准本集團可在直至二零零五年六月三十日止期間內進行持續關連交易，而該等交易須受以下條件所規限。

批准之條件

獨立股東批准持續關連交易（倘給予批准）須待達致下列條件後，方可作實：

- (i) 需按創業板上市規則第20.34(1)條至(5)條所述方式在本公司年報中披露持續關連交易詳情；
- (ii) 每類持續關連交易之總代價不可超越下表所述在各有關期間每類交易所呈列之款額：

持續關連交易類別	上限（港元）	
	二零零三年六月	其後截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度各年
(a) 租賃安排	按有關租賃協議條款而釐定之金額	按有關租賃協議條款而釐定之金額
(b) 廣告及電子商貿交易	450,000	15,000,000
(c) 網絡安排	10,000,000	39,000,000
(d) 維修安排	10,000,000	42,000,000
(e) 物業代理安排	100,000	1,200,000
(f) 保險安排	150,000	3,600,000
(g) 物業管理安排	750,000	9,100,000
(h) 裝修安排	—	6,400,000
(i) 技術服務安排	90,000	1,400,000
(j) 非核心服務安排	160,000	1,400,000
(k) 機房及機櫃租賃安排	20,000	2,800,000
(l) 投資管理服務安排	—	2,500,000
(m) 電纜及網絡租用安排	—	2,600,000
(n) 推廣服務安排	—	1,600,000
(o) 建築服務安排	—	13,000,000

- (iii) 獨立非執行董事將於每年檢討持續關連交易，並於有關年度之本公司年報中確認持續關連交易乃按下列方式達成：
- (a) 在本集團日常及慣常業務過程中達成；
 - (b) 按正常商業條款達成，或倘無足夠可資比較之交易以判斷該等交易是否按正常商業條款達成，則以條款不會較來自獨立第三方或給予獨立第三方遜色之條件達成；及
 - (c) 須根據規管該等交易之有關協議而達成，而該等協議之條款對全體股東來說均屬公平合理；
- (iv) 本公司核數師每年均會向董事會呈交一封函件（副本呈交聯交所），以確認有關持續關連交易：
- (a) 已獲得董事會批准；
 - (b) 按照規限該等交易之有關協議之條款而達成；及
 - (c) 並未超逾上文第(ii)段所呈列之有關上限金額；
- (v) 倘本公司獲悉或有理由相信本公司獨立非執行董事及／或核數師未能確認創業板上市規則第20.27條及／或第20.28條所呈列之事項時，應立即知會聯交所；及
- (vi) 倘廣告及電子商貿交易、網絡安排、維修安排及建築服務安排中任何一項之上限於任何財政年度超過10,000,000港元或本集團於該財政年度結束時有形資產淨值之3%（以較高者為準），而創業板上市規則又有所規定，則倘該等交易仍繼續進行，有關交易及上限須經獨立股東於股東週年大會上檢討及重新批准，而獨立非執行董事亦須在有關財政年度之年報中就本集團應否繼續進行有關交易之協議表達意見。

倘上文所述之持續關連交易之協議條款有任何更改或更新，或上文第(ii)段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滙報後獲豁免則屬例外。

6. 股東特別大會

將於二零零三年六月九日下午三時正假座香港灣道三十號新鴻基中心五十三樓召開股東特別大會的通告載於本通函第69至71頁，會上將提呈普通決議案，以尋求股東通過持續關連交易。根據創業板上市規則的規定，新鴻基地產及其聯繫人均不會在股東特別大會中就普通決議案投票。

獨立董事委員會已獲委任向獨立股東提供意見，包括持續關連交易之條款是否按一般商業條款於日常及慣常業務過程中達成，又是否公平合理及符合股東利益。京華山一已獲委任就持續關連交易之條款向獨立董事委員會提供意見。

本公司將於股東特別大會結束後公佈股東特別大會的投票結果。

隨函附上是次股東特別大會所用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照表格所列載的指示填妥隨附的代表委任表格，並於股東特別大會或其任何續會的指定舉行時間前(但無論如何不遲於會議舉行時間前四十八小時)盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心19樓1901至1905室。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會並在會上投票。

7. 建議

務請股東注意(a)本通函第32頁獨立董事委員會的函件，該函件載有獨立董事委員會就持續關連交易向獨立股東提出的建議，及(b)本通函第33至59頁京華山一的函件，該函件載有京華山一就持續關連交易向獨立董事委員會提出的建議、京華山一提出其建議的主要考慮因素及理由。

獨立董事委員會已考慮京華山一的意見，並認為持續關連交易符合本公司及股東整體之利益，而對獨立股東而言持續關連交易的條款乃屬公平合理。

此致

列位股東 台照

承董事會命
主席兼行政總裁
郭炳聯

二零零三年五月二十三日



sunevision

新意網集團有限公司
SUNeVision Holdings Ltd.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

敬啟者：

持續關連交易

本函件乃關於二零零三年五月二十三日向股東發出的通函(「通函」)，並為該通函一部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞語與通函所界定者具有相同涵義。

吾等為獨立董事委員會，獲董事會委任就持續關連交易的條款對獨立股東而言是否公平合理一事向獨立股東提供意見。持續關連交易的詳情載於通函第6至31頁董事會函件內。

務請閣下留意通函第33至59頁京華山一企業融資有限公司的意見函件，當中載有(其中包括)該公司就持續關連交易的條款向吾等提出的意見及建議，以及提出該等意見及建議的主要因素和理由。

經考慮(其中包括)上述京華山一企業融資有限公司的意見函件所陳述的考慮因素和理由及意見，吾等認為持續關連交易符合本公司及全體股東的整體利益，而持續關連交易的條款對獨立股東而言亦屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准持續關連交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
高鋁 李安國
謹啟

二零零三年五月二十三日

下文為獨立董事委員會就有關持續關連交易的獨立財務顧問京華山一企業融資有限公司的意見函件，該函件乃為納入本通函而擬備。



威京總部集團
CORE PACIFIC GROUP

京華山一企業融資有限公司

香港皇后大道中183號

新紀元廣場

中遠大廈36樓

電話：(852) 2826 0700

傳真：(852) 2537 5079

電傳：73747 YAMAH HX

敬啟者：

持續關連交易

引言

吾等引述吾等獲委任為獨立董事委員會的獨立財務顧問，就持續關連交易的條款對獨立股東而言是否公平合理提供意見。持續關連交易的詳情載於刊發日期為二零零三年五月二十三日的 貴公司通函（「通函」）第6至31頁「董事會函件」內，而本函件亦為其中一部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞語與通函所界定者具相同涵義。

在達成吾等的意見及建議時，吾等已依賴由 各董事及貴公司及其附屬公司管理層就持續關連交易提供的說明、資料及事實、表達的意見及陳述，包括載於通函內的該等事實、意見及陳述，以及 貴集團截至二零零五年六月三十日止期間有關業務、銷售額及採

購額的預測。吾等曾討論各董事及 貴公司及其附屬公司管理層就有關預測所作出的基準及假設，而吾等已假設該等資料及所有載於通函或通函所引述的說明、資料、意見、報告及陳述於作出及提供時在所有重大方面均為真實、完整及準確，並於本通函發出日期在所有方面仍繼續屬真實、完整及準確。吾等亦已假設通函內各董事所說明的信念、意見及意向，乃經適當而審慎的查詢，並基於真誠的意見而合理地提出。各董事已確認，彼等對通函內容承擔全部責任。

吾等認為吾等已審核充足的資料以便吾等能達成有根據的意見，以及為吾等就持續關連交易提出的建議提供合理基礎。吾等並無理由懷疑該等資料並不準確或獲提供的資料及陳述或通函內表達的意見遺漏或隱瞞任何重大事實。然而，吾等按照一貫的慣例，並無對董事提供予吾等的資料及陳述進行核證，亦無對 貴公司及其附屬公司的業務及事務及前景進行任何獨立深入調查。各董事已確認提供予吾等的資料並無遺漏重大事實。

持續關連交易概要

於本函件發出日期，新鴻基地產為 貴公司主要股東，間接擁有合共1,719,427,500股股份，相當於 貴公司全部已發行股本約84.86%。因此，新鴻基地產及其聯繫人被視為 貴公司的關連人士，而 貴集團與新鴻基地產集團進行之任何交易根據創業板上市規則將構成 貴公司的關連交易。

於二零零零年三月股份在創業板上市時， 貴公司獲准豁免嚴格遵守根據創業板上市規則有關現有持續關連交易之相關公佈及股東批准規定。原有的豁免於二零零三年三月十七日屆滿，因此就該等在上述日期後仍持續進行的現有持續關連交易， 貴公司須遵守創業板上市規則關於披露及股東批准的所有規定。此外，各董事預期 貴集團與新鴻基地產集團之間的若干其他現有持續交易（規模不大而價值並不超逾創業板上市規則第20.25條規定的最低豁免限額），將會擴大規模至構成創業板上市規則第20.26條下 貴公司的非獲豁免持續關連交易。此外， 貴集團日後將與新鴻基地產集團進行若干持續關連交易。根據創業板上市規則，此等持續關連交易將構成 貴公司的非獲豁免持續關連交易。

持續關連交易概要列載如下：

- A. 貴集團與新鴻基地產集團各成員公司間訂立的租賃安排
- B. 貴集團向新鴻基地產集團提供的電子商貿交易、廣告及互聯網相關服務

- C. 貴集團為新鴻基地產集團擁有及／或管理的樓宇安裝、操作及提供電纜網絡
- D. 貴集團為新鴻基地產集團所擁有及／或管理的樓宇提供網絡基礎設施及保安監察系統之維修服務
- E. 新鴻基地產集團成員公司提供予 貴集團之物業代理服務
- F. 新鴻基地產集團為 貴集團提供保險服務
- G. 新鴻基地產集團為 貴集團提供物業管理服務
- H. 新鴻基地產集團為 貴集團提供裝修服務
- I. 新鴻基地產集團向 貴集團提供多項技術及技術相關服務
- J. 貴集團向新鴻基地產集團提供非核心資訊科技增值服務
- K. 機房及機櫃租賃安排
- L. 新鴻基地產集團為 貴集團投資組合提供投資管理服務
- M. 向新鴻基地產集團租用电纜及網絡系統
- N. 於新鴻基地產集團所擁有及／或管理之物業地盤內進行推廣服務
- O. 新鴻基地產集團所發展之物業之設計、興建及裝修服務

主要考慮因素

就每類持續關連交易，吾等在達成有關意見時，已考慮(其中包括)各項交易的主要因素及相關原則，以及(如適用)建議的上限。吾等在下文採用與上文「持續關連交易概要」相同的分段標題，列出吾等已考慮的主要因素及吾等就有關事宜所作的結論。

A. 貴集團與新鴻基地產集團各成員公司間訂立的租賃安排

交易條款

為把伺服器配置中心網絡擴展至中國， 貴集團於中國北京及上海設立了多個辦事處及數據中心。於二零零零年中， 貴集團就兩項辦公室物業(一項位於北京，另一

項位於上海)與新鴻基地產集團達成兩項租賃協議。兩項租賃協議均為期六年。貴集團及新鴻基地產集團均承諾不會在協議期內終止租賃協議。由於數據中心必須有一個具特定及固定溫度、濕度調節及安全的環境，而且需要備有不間斷電源使各種資訊科技設施正常運作，各董事認為任何搬遷數據中心的安排均意味貴集團需承擔重大的安裝及裝修成本。

根據貴集團與新鴻基地產集團於二零零零年六月三十日就北京有關物業達成的租賃協議，貴集團由二零零三年三月十七日至二零零四年四月三十日期間須支付月租9,273美元，由二零零四年五月一日至二零零六年四月三十日期間則須支付月租10,116美元，而空調費及物業管理費則為每月人民幣35,488元。至於就上海有關物業達成的租賃協議，貴集團由二零零三年四月一日至二零零六年三月三十一日期間須每月支付20,542美元，以及每月人民幣24,373元作為空調費及物業管理費。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釐定，並按公平基準及一般商業條款磋商。

吾等已研究北京(由每月20,434美元至每月23,520美元)及上海(由每月33,000美元至每月35,505美元)同類物業的現行租金水平，以及若干獨立物業估值師刊發的北京及上海物業市道預測走勢，並已注意到新鴻基地產集團目前就該等物業向貴集團收取的租金水平，與同區同類物業的現行租金水平保持一致。

因此，吾等贊同各董事的意見，認為租賃安排已按照規限該等安排之有關租賃協議之條款執行，而有關協議條款對獨立股東而言實屬公平合理。

B. 貴集團向新鴻基地產集團提供的電子商貿交易、廣告及互聯網相關服務

交易條款

誠如通函內「董事會函件」所述，貴集團其中一項主要業務為提供互聯網相關服務，例如設立電子商貿平台、開發及維修網站，以及網上市場推廣服務。誠如貴公司的招股章程所述，貴集團的業務策略為把握新鴻基地產集團於香港物業市場的地位以及其業務關係，為新鴻基地產集團旗下樓宇之商業及住宅用戶建立入門網站，為他們提供切合需求的資訊及服務。由於新鴻基地產集團在其業務及財務方面的專業管理聲譽卓著，加上可以接觸新鴻基地產集團於廣泛地區各項住宅、零售及商業物業之住戶及租戶，吾等認為貴集團繼續向新鴻基地產集團提供互聯網相關服務對獨立股東而言乃符合貴集團的利益。

吾等已審閱 貴集團於二零零零年二月二十六日及二零零三年五月六日與新鴻基地產集團訂立的主體協議。吾等注意到於二零零三年五月六日就規限有關交易達成的新主體協議之條款，與先前於二零零零年二月二十六日達成的協議條款基本上相同。新主體協議載列 貴集團與新鴻基地產集團就廣告及電子商貿交易釐定詳細條款時依據的原則。此等原則包括 貴集團根據廣告及電子商貿交易向新鴻基地產集團提供的服務須按一般商業條款釐定，同時應付費用須與 貴集團在類似交易中向其他獨立第三方客戶所收取之費用相若。各董事已確認， 貴集團所收取／將收取的服務費用過去及將會繼續與 貴集團向其他獨立第三方客戶收取的費用相若，並且是按及將會繼續按一般商業條款執行。

此外，吾等已審閱 貴集團向新鴻基地產集團及向獨立第三方客戶提供相關服務的合約樣本，並已比較有關服務合約樣本的條款。吾等注意到 貴集團向新鴻基地產集團收取的服務費用，與 貴集團向獨立第三方客戶收取的費用相若，而且是在日常業務過程中處理。

基於上述因素，吾等贊同各董事的意見，認為該等交易乃按及將會繼續按公平基準及一般商業條款進行，而 貴集團已收取／將收取的服務費用，是與及將會繼續與 貴集團向其他獨立第三方客戶收取的費用相若。因此，吾等認為就廣告及電子商貿交易釐定條款的原則對獨立股東而言實屬公平合理。

上限基準

以往數額(港元)				建議上限(港元)		
截至	截至	截至	二零零二年	二零零三年	二零零三年	其後截至
二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零二年	二零零三年	二零零三年	二零零五年
六月三十日	六月三十日	六月三十日	七月一日至	四月三十日	六月	六月三十日
止年度	止年度	止年度	二零零三年			止兩個
			二零零三年			財政年度
			四月三十日			各年

(B) 廣告及

電子商貿交易	745,000	10,576,000	7,761,000	7,650,000	450,000	15,000,000
--------	---------	------------	-----------	-----------	---------	------------

誠如通函內「董事會函件」所述，建議上限乃經參照該等交易之以往價值、新鴻基地產集團成員公司對該等服務之預期需求量，以及 貴集團就該等服務而預期可收取之費用水平而釐定。於其後截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度各年的上限，

較上述以往最高收費水平上升42%。各董事確認，尋求釐定之上限較以往價值為高，原因是：(i)預期上限增幅中約60%源自預訂及預留系統預期在二零零四年首季推出；及(ii)預期上限增幅中約40%源自 貴集團現有服務的預期需求量將會增加，其部份原因為新鴻基地產集團所發展的物業數目有所增加。

吾等已審閱 貴集團擬備的有關預測，並已與各董事討論設定上限所採用的基準及假設，尤其是預留及預訂系統計劃向每座樓宇收取的估計費用、新鴻基地產集團估計發展的單位數目、 貴集團就提供相關服務向新鴻基地產集團收取的估計系統設立費用。此外，吾等已比較以往相關的紀錄及有關預測，以評估預測的合理程度。經考慮上述因素，吾等認為廣告及電子商貿交易的上限對獨立股東而言實屬公平合理。

C. 貴集團為新鴻基地產集團擁有及／或管理的樓宇安裝、操作及提供電纜網絡

交易條款

誠如通函內「董事會函件」所述， 貴集團除了提供互聯網服務以外，亦從事有關資訊科技基礎設施的業務，尤其是設計、安裝、操作及提供SMATV／CABD及其他保安系統、安裝網絡電纜系統、光纖網絡、寬頻網絡及其他資訊科技基建網絡。 貴集團的業務策略一直為運用新鴻基地產集團的資源以擴大在市場的覆蓋面及增加收入來源。由於新鴻基地產集團在中國及香港物業市場已建立穩固基礎，而且擁有及／或管理大量物業， 貴集團透過提供該等服務予新鴻基地產集團擁有及／或管理的樓宇而維持穩定收入來源的能力將會加強。基於上述因素，吾等認為 貴集團繼續提供有關服務予新鴻基地產集團擁有及／或管理的樓宇，對獨立股東而言乃符合 貴集團的利益。

吾等亦已審閱 貴集團於二零零零年二月二十六日及二零零三年五月六日與新鴻基地產集團就網絡安排訂立的主體協議。吾等注意到於二零零三年五月六日就規限網絡安排達成的新主體協議之條款，與先前於二零零零年二月二十六日達成的協議之條款基本上相同。新主體協議載列 貴集團與新鴻基地產集團就網絡安排釐定詳細條款所依據的原則。此等原則包括 貴集團向新鴻基地產集團提供的相關服務須按一般商業條款釐定，而應付費用須與其他獨立第三方就該等服務向新鴻基地產集團可能收取之費用相若。

吾等亦已與各董事及 貴集團管理層討論網絡安排，尤其是新鴻基地產集團外判相關服務時採用的投標制度、 貴集團以往投得新鴻基地產集團相關服務訂單的成功比率，以及釐定相關服務收費所採用的基準。各董事確認，若要投得新鴻基地產集團有關服務的訂單， 貴集團須參與一項投標程序，而新鴻基地產集團會在考慮投標價、工程質素及完工進度後挑選中標者。吾等亦已審閱 貴集團就有關服務提交新鴻基地產集團的報價單樣本。

基於上述因素，吾等贊同各董事的意見，認為該等交易乃按及將會繼續按公平基準及一般商業條款進行。因此，吾等認為就網絡安排釐定條款的原則對獨立股東而言實屬公平合理。

上限基準

交易類別	以往數額(港元)				建議上限(港元)	
	截至 二零零零年 六月三十日 止年度	截至 二零零一年 六月三十日 止年度	截至 二零零二年 六月三十日 止年度	二零零二年 七月一日至 二零零三年 四月三十日	二零零三年 六月	其後截至 二零零五年 六月三十日 止兩個 財政年度 各年
(C) 網絡安排	24,430,000	25,153,000	34,323,000	34,236,000	10,000,000	39,000,000

誠如通函內「董事會函件」所述，建議上限乃經參照該等交易之以往價值、新鴻基地產集團成員公司對該等服務之預期需求量，以及 貴集團就該等服務而預期可收取之費用水平而釐定。於其後截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度各年的上限，較上述以往最高收費水平上升約14%。各董事確認，尋求釐定之上限較以往價值為高，原因是：(i)上限增幅中約90%源自對 貴集團服務的需求量預期上升；及(ii)上限增幅中約10%源自 貴集團調升有關服務收費。

吾等已審閱 貴集團擬備的有關預測，並已與各董事討論設定上限所採用的基準及假設，尤其是已需要及將會需要該等服務而由新鴻基地產集團現時及估計擁有及／或管理的相關地盤，以及 貴集團就相關服務現時已向及預計將會向新鴻基地產集團收取的費用。此外，吾等已比較以往相關的紀錄及有關預測，以評估預測的合理程度。吾等認為網絡安排的上限對獨立股東而言實屬公平合理。

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

交易條款

誠如通函內「董事會函件」所述，貴集團其中部份資訊科技業務為提供網絡基礎設施及保安系統之保養維修服務。貴集團一直為新鴻基地產集團及獨立第三方客戶提供該等服務。由於新鴻基地產集團在中國及香港物業市場已建立穩固基礎，而且擁有及／或管理大量物業，貴集團透過提供該等服務予新鴻基地產集團擁有及／或管理的樓宇而維持穩定收入來源的能力將會加強。基於上述因素，吾等認為貴集團繼續提供有關服務予新鴻基地產集團擁有及／或管理的樓宇，對獨立股東而言乃符合貴集團的利益。

在達成吾等認為維修安排是否公平合理的意見時，吾等已(其中包括)抽樣審閱貴集團為新鴻基地產集團及為獨立第三方客戶維修停車場系統所訂的若干服務合約，以及貴集團於二零零零年二月二十六日及二零零三年五月六日與新鴻基地產集團就維修安排訂立的主體協議，根據該等協議，貴集團向新鴻基地產集團收取的所有費用，須與其他獨立第三方可能向新鴻基地產集團收取的費用相若。經比較該等服務合約樣本的條款，吾等注意到貴集團向新鴻基地產集團收取的費用，與貴集團向獨立第三方客戶收取的費用相若。吾等亦已與各董事及貴集團管理層討論維修安排，尤其是新鴻基地產集團外判相關服務時採用的投標制度、貴集團以往投得新鴻基地產集團相關服務訂單的成功比率，以及釐定相關服務收費所採用的基準。各董事確認，若要投得新鴻基地產集團有關服務的訂單，貴集團須參與一項投標程序，而新鴻基地產集團會在考慮投標價、工程質素及完工進度後挑選中標者。

經考慮上述因素，吾等贊同各董事的意見，認為該等交易乃按及將會繼續按公平基準及一般商業條款進行，而貴集團就該等交易已收取／將收取的服務費用，按照主體協議的規定，是與及將會繼續與其他獨立第三方可能向新鴻基地產集團收取的費用相若。因此，吾等認為就維修安排釐定條款的原則對獨立股東而言實屬公平合理。

上限基準

交易類別	以往數額(港元)				建議上限(港元)	
	截至 二零零零年 六月三十日 止年度	截至 二零零一年 六月三十日 止年度	截至 二零零二年 六月三十日 止年度	二零零二年 七月一日至 二零零三年 四月三十日	二零零三年 六月	其後截至 二零零五年 六月三十日 止兩個 財政年度 各年
(D) 維修安排	26,934,000	27,879,000	29,051,000	28,106,000	10,000,000	42,000,000

誠如通函內「董事會函件」所述，吾等理解建議上限乃經參照該等交易之以往價值、新鴻基地產集團成員公司對該等服務之預期需求量，以及 貴集團就該等服務而預期可收取之費用水平而釐定。於其後截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度各年的上限，較上述以往最高收費水平上升44%。各董事確認，尋求釐定之上限較以往價值為高，原因是：(i)預期上限增幅中約90%源自將由 貴集團根據維修安排提供服務、並由新鴻基地產集團擁有及／或管理的物業地盤數目預期上升；及(ii)預期上限增幅中約10%源自 貴集團調升有關服務收費。

吾等已審閱 貴集團擬備的有關預測，並已與各董事討論設定上限所採用的基準及假設，尤其是由新鴻基地產集團擁有或管理而又使用該等服務的相關物業、預期將會使用相同服務的物業數目，以及 貴集團就該等服務已收取及將會收取的費用。此外，吾等已比較以往相關的紀錄及有關預測，以評估預測的合理程度。經考慮上述因素，吾等認為維修安排的上限對獨立股東而言實屬公平合理。

E. 新鴻基地產集團成員公司提供予 貴集團之物業代理服務

交易條款

據通函內「董事會函件」所述， 貴集團一直擁有若干物業，並把其中部份物業出租予獨立第三方。就此而言， 貴集團不時委聘新鴻基地產集團成員公司提供物業代理、租賃管理、發出賬單及收取租金服務。在評核有關安排是否公平合理時，吾等已考慮新鴻基地產集團提供上述服務之經驗、新鴻基地產集團與本地及跨國公司之業務關係的廣泛程度，以及新鴻基地產集團能否接觸潛在租客，而吾等認為對獨立股東而言，上述安排乃符合 貴集團的利益。

此外，吾等已審閱 貴公司與新鴻基地產集團於二零零三年五月六日簽訂之協議。根據該協議，新鴻基地產集團同意促使新鴻基地產集團有關成員公司就 貴集團之物業租賃提供物業代理服務。吾等注意到該項協議亦列出多項原則，物業代理安排之詳細條款將依據該等原則釐定，該等原則包括根據物業代理安排所提供之服務條款須按一般商業條款釐定，而 貴集團有關成員公司應支付新鴻基地產集團有關成員公司之費用將與其他獨立第三方服務供應商所收取之費用相若。

吾等亦有研究新鴻基地產集團向 貴集團收取的費用，並已比較該等費用與另一獨立服務供應商就類似服務所收取之費用。吾等注意到新鴻基地產集團收取之費用與該獨立服務供應商收取的費用相若。吾等亦已考慮有關安排之過往紀錄，瞭解該項安排已按同樣方式運作多年。

鑑於上述因素，吾等贊同各董事之意見，認為物業代理安排正按及將繼續按公平基準及一般商業條款運作，而就所提供之服務範疇而言， 貴集團在有關安排下應付之佣金正與及將繼續與市值收費相若。因此，吾等認為就物業代理安排釐定條款之原則對獨立股東而言實屬公平合理。

上限基準

交易類別	以往數額(港元)			建議上限(港元)		
	截至 二零零零年 六月三十日 止年度	截至 二零零一年 六月三十日 止年度	截至 二零零二年 六月三十日 止年度	二零零二年 七月一日至 二零零三年 四月三十日	二零零三年 六月	其後截至 二零零五年 六月三十日 止兩個財政 年度各年
(E) 物業代理安排	不適用	1,123,000	869,000	724,000	100,000	1,200,000

誠如通函內「董事會函件」所述，建議上限乃經參照該等交易之以往價值、潛在租客對 貴集團物業之預期需求量，及 貴集團物業預期租金水平而釐定，並假設 貴集團根據物業代理安排而可能需要就有關服務支付之佣金比率，將約為有關出租物業每月租金之3%，並由新鴻基地產集團根據物業代理安排決定。於其後截至二零零五年

六月三十日止兩個財政年度各年之上限較上述以往最高收費水平上升7%。各董事預測，尋求釐定之上限較以往交易款額上升，其中升幅之約30%源自預期 貴集團物業之入住率上升，而升幅之約70%源自預期應收租戶之租金上升。

吾等已審閱 貴集團擬備的有關預測，並已與各董事討論設定上限之基準及假設，尤其是在其後兩個財政年度各年內 貴集團預期出租之物業、 貴集團物業之現有入住率，及 貴集團向其租戶已收取及將會收取之租金。此外，吾等已比較以往相關的紀錄及有關預測，以評估預測的合理程度。經考慮上述因素後，吾等認為對獨立股東而言，物業代理安排之上限實屬公平合理。

F. 新鴻基地產集團為 貴集團提供保險服務

交易條款

據招股章程所述， 貴集團多家成員公司均向或透過新鴻基地產集團購買足夠保險，以取得所需保障。各董事認為保險公司或保險代理在聲譽、誠信及所提供之服務質素各方面十分參差。故此，向或透過新鴻基地產集團購買保險， 貴集團在承保人之誠信及所提供之條款方面均可獲得保證。

吾等已審閱 貴公司與新鴻基地產集團於二零零零年二月二十四日及二零零三年五月六日簽訂之各項規限保險安排之主體協議。吾等注意到於二零零三年五月六日簽訂之協議條款基本上與先前協議之條款相同。新主體協議規限 貴集團及新鴻基地產集團釐定保險安排各項詳細條款之原則，該等原則包括 貴集團所購買之任何保險，須與其他第三方就同類受保風險向新鴻基地產集團購買之保險具備相若條款。

吾等亦抽樣比較了新鴻基地產集團就多種不同類型保險向 貴集團收取的保費及另一獨立第三方保險公司就同類保險及保額提供的報價。吾等注意到該獨立保險公司所收取之保費與新鴻基地產集團所收取之保費相若。

基於上述因素，吾等贊同各董事之意見，認為該等交易是按及將會繼續按公平基準及一般商業條款進行，而 貴集團按該等安排而應付之保險費乃按及將繼續按市值收費水平釐定。因此，吾等認為就保險安排釐定條款之原則對獨立股東而言實屬公平合理。

上限基準

交易類別	以往數額(港元)			建議上限(港元)		
	截至 二零零零年 六月三十日 止年度	截至 二零零一年 六月三十日 止年度	截至 二零零二年 六月三十日 止年度	二零零二年 七月一日至 二零零三年 四月三十日	二零零三年 六月	其後截至 二零零五年 六月三十日 止兩個財政 年度各年
(F) 保險安排	518,000	1,566,000	1,998,000	1,880,000	150,000	3,600,000

誠如通函內「董事會函件」所述，建議上限乃經參照 貴集團之估計保險保障需要，並以 貴集團將能夠獲得有關保險保障之可能保費水平為基準而釐定。於其後截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度各年之上限較上文所述之以往最高收費水平上升80%。各董事確認，尋求釐定之上限較以往價值為高，原因是：(i)預期增加金額約60%至70%源自保險市場經營困難及變得被動，以致預期保費水平會大幅增加；及(ii)預期每個財政年度應支付保費預計增幅約30%至40%，源自預期 貴集團購買保單之數目及種類會增加。

吾等已審閱 貴集團擬備的有關預測，並已與各董事討論釐定上限之基準及假設，尤其是 貴集團現時已付及預期應付之保費、已投保及將投保之 貴集團資產及其價值，及保費之預計趨勢。吾等已比較以往相關的紀錄及有關預測，以評估預測的合理程度。此外，吾等亦已研究保險業的相關資料，尤其是保費之趨勢，吾等注意到 貴集團已支付及將會支付的保費兩者的預期差距，與吾等注意到的情況保持一致。經考慮上述因素後，吾等認為對獨立股東而言，保險安排之上限實屬公平合理。

G. 新鴻基地產集團為 貴集團提供物業管理服務

交易條款

新鴻基地產集團一直為 貴集團所擁有及／或租用之若干物業提供物業管理服務，包括樓宇管理服務及額外管理服務。由於提供樓宇管理服務之樓宇管理人由樓宇業主委聘，故此 貴集團與新鴻基地產集團進行該等交易乃屬無可避免，除非 貴集團把其所有物業搬遷至並非由新鴻基地產集團擁有／管理之樓宇。至於額外管理服務方面，吾等已考慮多項要素，包括新鴻基地產集團在物業管理服務方面之經驗及聲譽。故此，吾等認為，對獨立股東而言，新鴻基地產集團向 貴集團提供有關服務乃符合 貴集團的利益。

於二零零三年五月六日， 貴公司與新鴻基地產就額外管理服務簽訂一項主體協議，據此，新鴻基地產同意促使新鴻基地產集團有關成員公司提供 貴集團成員公司所需的額外管理服務。該等協議列出多項原則，各項有關額外管理服務之詳細條款將根據這些原則釐定。吾等已審閱有關協議，並與各董事及 貴集團管理層作出討論，吾等理解額外管理服務的原則為有關服務須按一般商業條款提供，而 貴集團應支付新鴻基地產集團之服務費用須與其他第三方服務供應商所收取之費用相若。此外，吾等已抽樣審閱 貴集團就額外管理服務所訂立的服務合約，並已比較其收費及其他獨立服務供應商就同類服務收取的費用，而注意到新鴻基地產集團向 貴集團收取之費用與該獨立第三方服務供應商就提供同類服務所收取的費用相若。

至於樓宇管理服務方面，吾等主要考慮有關樓宇公契之條款，該等條款列明有關物業所有業主及／或住客均須向樓宇管理人即新鴻基地產集團支付相同款額之費用。

基於上述因素，吾等贊同各董事之意見，認為(i)物業管理安排正按及將繼續按公平基準及一般商業條款進行，並於 貴集團日常及慣常業務過程中進行；(ii) 貴集團有關成員公司就樓宇管理服務已付／應付之物業管理費用已與及將會繼續與其他樓宇業主應付費用按相同基準計算；及(iii)就提供額外管理服務而進行之交易乃按及將繼續按公平基準及一般商業條款進行，而應支付新鴻基地產集團之費用乃按及將會繼續按市值收費釐定。

因此，吾等認為就物業管理安排釐定詳細條款之原則對獨立股東而言實屬公平合理。

上限基準

交易類別	以往數額(港元)				建議上限(港元)	
	截至	截至	截至	二零零二年	其後截至	
	二零零零年	二零零一年	二零零二年	七月一日至	二零零三年	二零零五年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	二零零三年	二零零三年	六月三十日
	止年度	止年度	止年度	四月三十日	六月	止兩個財政年度各年
(G) 物業管理安排	4,310,000	9,541,000	9,298,000	7,427,000	750,000	9,100,000

誠如通函內「董事會函件」所述，建議上限之釐定乃經參照(1)就樓宇管理服務所支付之管理費(由樓宇業主根據有關樓宇公契及管理協議釐定)，預期於有關上限所屬期間不會有重大調整；及(2)額外管理服務需求水平的預期增幅，預期將導致服務費用每年增加3%。於其後截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度各年之上限較上文所述之以往最高收費水平下降5%。

吾等已審閱 貴集團擬備的有關預測，並已與各董事討論設定上限之基準及假設，尤其是由新鴻基地產集團管理之 貴集團物業數目、樓宇公契之條款及 貴集團所需之額外管理服務量。此外，吾等已比較以往相關的紀錄及有關預測，以評估預測的合理程度。經考慮上述因素後，吾等認為對獨立股東而言，物業管理安排之上限實屬公平合理。

H. 新鴻基地產集團為 貴集團提供裝修服務

交易條款

誠如各董事所確認， 貴集團已不時委聘新鴻基地產集團為 貴集團之數據中心及辦公室物業提供裝修服務。該等工程在前租戶遷出數據中心／物業後有需要進行，而各董事認為有關工程實有必要進行，以便以目前市況而言相對有利的租金水平租出有關物業／數據中心。由於資訊科技設施擺放的环境必須符合特定要求，如特定及固定溫度及濕度，故數據中心的裝設必須嚴格調節。因此，委聘一家可靠、信譽良好及擁有提供該等服務經驗的裝修服務供應商對 貴集團有利。此外，其他服務供應商提

供的此等服務質素及條款各有不同，貴集團委聘其他服務供應商可能缺乏成本效益。經考慮前述因素及各董事就新鴻基地產集團過去數年所提供的裝修服務質素之意見，吾等贊同各董事之意見，即對獨立股東而言，由新鴻基地產集團提供裝修服務符合貴集團之利益。

於二零零三年五月六日，貴公司及新鴻基地產訂立一項協議，據此，新鴻基地產同意促使新鴻基地產集團有關成員公司為貴集團的成員公司提供裝修服務。此項協議是一項列出多項原則的主體協議，裝修安排的詳細條款將依據這些原則釐定。吾等已審閱該項協議，並理解該項協議列出多項原則，上述安排的詳細條款將依據這些原則釐定，這些原則包括新鴻基地產集團根據裝修安排向貴集團提供之服務須按一般商業條款釐定，而貴集團有關成員公司應向新鴻基地產集團有關成員公司支付的費用，須與第三方服務供應商的收費相若。

吾等亦已與貴公司各董事及管理層討論貴集團外判裝修服務的一般政策及貴集團考慮委聘某家服務供應商提供該等服務的主要因素。各董事確認，貴集團通常會邀請有意提供服務的服務供應商(包括新鴻基地產集團)為所需裝修工程報價。貴集團會根據服務供應商的報價是否具競爭優勢，並經考慮其投標價、工程質素及提出的完工進度後，選擇服務供應商。貴集團的成員公司可能會或可能不會接納新鴻基地產集團的投標。吾等亦已抽樣審閱新鴻基地產集團及其他獨立服務供應商就該等服務提供的報價單及合約樣本，並且注意到新鴻基地產集團所收取的費用與其他提供類似服務的獨立服務供應商的收費相若。

基於上述因素，吾等贊同各董事之意見，即有關裝修安排乃按及將會繼續按公平基準及一般商業條款進行，而根據該項安排須向新鴻基地產集團各成員公司支付的費用已與及將會繼續與獨立第三方服務供應商的收費水平相若。

因此，吾等認為就裝修安排釐定詳細條款的原則對獨立股東而言實屬公平合理。

上限基準

交易類別	以往數額(港元)			建議上限(港元)		
	截至	截至	截至	二零零二年	二零零三年	其後截至
	二零零零年 六月三十日 止年度	二零零一年 六月三十日 止年度	二零零二年 六月三十日 止年度	七月一日至 二零零三年 四月三十日	二零零三年 六月	二零零五年 六月三十日 止兩個財政 年度各年
(H) 裝修安排	不適用	不適用	518,000	65,000	—	6,400,000

誠如通函內「董事會函件」所述，建議上限乃以下列各項為基礎而釐定(i)在各個財政年度內，貴集團需要裝修的數據中心及其他物業將約有30,000平方呎；(ii)每平方呎的平均裝修成本約為400港元；及(iii)估計新鴻基地產集團將可就預期需要裝修面積的一半地方成功投得有關裝修工程。於其後截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度各年的上限，較上述以往最高收費水平上升1,136%。

吾等已審閱貴集團擬備的有關預測，並已與各董事討論設定上限所採用的基準及假設，如貴集團物業(尤其是數據中心)目前及預期的租用率、每平方呎所需平均裝修成本，以及新鴻基地產集團過往投得貴集團有關訂單的成功率。此外，吾等已比較以往相關的紀錄及有關預測，以評估預測的合理程度。經考慮上述因素，吾等認為裝修安排的上限對獨立股東而言實屬公平合理。

I. 新鴻基地產集團向貴集團提供多項技術及技術相關服務

交易條款

貴集團不時需要技術及技術相關服務，如機械及工程服務及有關寬頻互連的各項勞務。為物色合適服務供應商，貴集團會要求服務供應商提供報價或邀請供應商投標，而貴集團在考慮投標價、工程質素及投標者提出的完工進度後，將會委聘提供最佳條款的投標者。

貴公司與新鴻基地產於二零零三年五月六日訂立技術服務協議，據此新鴻基地產集團同意促使新鴻基地產集團有關成員公司向貴集團成員公司提供該等技術及技術相關服務。吾等注意到有關協議是一項列出多項原則的主體協議，各項有關交易的詳細條款將根據這些原則釐定，據此，貴集團在達成每項交易前，將會參考新鴻基地

產集團就各類所需服務所收取的可知市值費用。此外，吾等已比較獨立服務供應商與新鴻基地產集團就類似服務遞交的標書，並注意到新鴻基地產集團向 貴集團收取的費用與獨立服務供應商的收費相若。

基於上述因素，吾等贊同各董事之意見，即此等交易將會繼續按公平基準及一般商業條款進行，而根據該項安排須向新鴻基地產集團各成員公司支付的費用已與及將會繼續與獨立服務供應商的收費相若。

因此，吾等認為就技術服務安排釐定詳細條款的原則對獨立股東而言實屬公平合理。

上限基準

交易類別	以往數額(港元)			建議上限(港元)		
	截至 二零零零年 六月三十日 止年度	截至 二零零一年 六月三十日 止年度	截至 二零零二年 六月三十日 止年度	二零零二年 七月一日至 二零零三年 四月三十日	二零零三年 六月	其後截至 二零零五年 六月三十日 止兩個財政 年度各年
(I) 技術服務安排	不適用	不適用	285,000	982,000	90,000	1,400,000

誠如通函內「董事會函件」所述，建議上限乃經參照該等交易以往的價值、 貴集團對該等服務的預期需求水平及該等服務的預期收費水平而釐定。於其後截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度各年的上限，較上述以往最高收費上升43%。各董事確認，尋求釐定高於以往數額的上限之增幅中，(i)約90%源自根據該項安排所需服務的需求水平預期增幅；及(ii)約10%源自服務收費水平預期調升。

吾等已審閱 貴集團擬備的有關預測，並已與各董事討論設定上限所採用的基準及假設，尤其是 貴集團以往及將來對有關服務的使用水平、新鴻基地產集團以往及預期將來就有關服務所收取的費用，以及新鴻基地產集團過往投得 貴集團有關服務訂單的成功率。此外，吾等已審閱及比較以往相關的紀錄及有關預測，以評估預測的合理程度。經考慮上述因素，吾等認為技術服務安排的上限對獨立股東而言實屬公平合理。

J. 貴集團向新鴻基地產集團提供非核心資訊科技增值服務

交易條款

除從事互聯網服務、資訊科技基礎設施及資訊科技投資等核心業務外，貴集團亦提供非核心資訊科技增值服務，以滿足客戶的需求。貴公司與新鴻基地產於二零零三年五月六日訂立一項協議，據此，貴集團同意促使貴集團各有關成員公司向新鴻基地產集團各成員公司提供該等支援服務。此乃一項列出多項原則的主體協議，有關非核心服務安排的詳細條款將根據這些原則釐定。吾等已審閱該項協議，並理解該等原則包括貴集團根據非核心服務安排向新鴻基地產集團提供之服務須按一般商業條款釐定，而新鴻基地產集團有關成員公司支付的費用須與貴集團向其他獨立第三方客戶所收取的費用相若。

吾等已與各董事討論貴集團就上述服務向新鴻基地產集團收取費用的定價政策，而各董事已確認貴集團在進行每項交易前，將會參考可得的市場價格資料，以釐定向新鴻基地產集團收取的服務費。吾等亦已審核貴集團就類似服務向新鴻基地產集團及向其他獨立第三方客戶收取的費用，並注意到該等費用處於相若水平。

基於上述因素，吾等贊同各董事的意見，認為該等交易是按及將會繼續按公平基準及一般商業條款進行，而貴集團根據該項安排向新鴻基地產集團成員公司已經／將會收取的費用，現時及將會繼續與貴集團向其他獨立第三方客戶收取的費用相若。

因此，吾等認為就非核心服務安排釐定詳細條款的原則對獨立股東而言實屬公平合理。

上限基準

交易類別	以往數額(港元)			建議上限(港元)		
	截至 二零零零年 六月三十日 止年度	截至 二零零一年 六月三十日 止年度	截至 二零零二年 六月三十日 止年度	二零零二年 七月一日至 二零零三年 四月三十日	二零零三年 六月	其後截至 二零零五年 六月三十日 止兩個財政 年度各年
(J) 非核心服務安排	不適用	不適用	937,000	571,000	160,000	1,400,000

誠如通函內「董事會函件」所述，建議上限乃按該等交易以往的價值、新鴻基地產集團各成員公司對該等服務的預計需求水平及 貴集團就該等服務的預期收費水平而釐定。於其後截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度各年的上限較上述以往最高收費水平上升49%。各董事確認，尋求釐定之上限較以往數額增加，增幅中預期(i)約95%源自新鴻基地產集團所需增值服務的預計增幅；及(ii)約5%源自向新鴻基地產集團所收服務費的預計升幅。

吾等已審閱 貴集團擬備的有關預測，並已與各董事討論設定上限所用的基準及假設，尤其是新鴻基地產集團以往所需要及預料將需要的有關服務、 貴集團就有關服務目前向及預料將會向新鴻基地產集團收取的費用，以及預料新鴻基地產集團對服務的需求會增加的理由。此外，吾等已審閱及比較以往相關的紀錄及有關預測，以評估預測的合理程度。吾等經考慮上述因素後，認為非核心服務安排的費用上限對獨立股東而言實屬公平合理。

K. 機房及機櫃租賃安排

交易條款

向客戶出租數據中心的機房及機櫃乃 貴集團伺服器寄存及設施管理業務一部份。二零零三年五月六日， 貴公司與新鴻基地產訂立一項協議，據此， 貴公司同意促使 貴集團有關成員公司向新鴻基地產集團各成員公司及新鴻基地產之聯繫人出租位於 貴集團數據中心的機房及機櫃。此乃一項列出多項原則的主體協議， 貴公司與新鴻基地產集團就機房及機櫃租賃安排進行各項交易的詳細條款將根據這些原則釐定。吾等已審閱該項協議，並注意到該等原則包括根據機房及機櫃租賃安排進行的交易須按一般商業條款進行，而在考慮租用的機房面積及／或機櫃數目及租用期後，新鴻基地產集團有關成員公司支付的租金須與 貴集團向 貴集團獨立第三方客戶所收取的租金相若。

吾等已抽樣審閱 貴集團就機櫃租賃服務分別與新鴻基地產集團及獨立第三方客戶訂立的合約樣本，以評估 貴集團向新鴻基地產集團及獨立第三方客戶兩者收取的租金。吾等經考慮所提供的服務後，注意到 貴集團向新鴻基地產集團收取的租金與向獨立第三方客戶收取的租金相若。

基於上述因素，吾等贊同各董事的意見，認為該等交易將會繼續按公平基準及一般商業條款進行，而在考慮租用的機房面積及／或出租的機櫃數目及租用期後，貴集團根據該項安排提供服務時已經／將會向新鴻基地產集團收取的租金，現正及將會繼續與貴集團向其他獨立第三方客戶收取的租金相若。

因此，吾等認為就機房及機櫃租賃安排釐定詳細條款的原則對獨立股東而言實屬公平合理。

上限基準

交易類別	以往數額(港元)			建議上限(港元)		
	截至 二零零零年 六月三十日 止年度	截至 二零零一年 六月三十日 止年度	截至 二零零二年 六月三十日 止年度	二零零二年 七月一日至 二零零三年 四月三十日	二零零三年 六月	其後截至 二零零五年 六月三十日 止兩個財政 年度各年
(K) 機房及 機櫃租賃安排	不適用	不適用	987,000	952,000	20,000	2,800,000

(K) 機房及

機櫃租賃安排	不適用	不適用	987,000	952,000	20,000	2,800,000
--------	-----	-----	---------	---------	--------	-----------

誠如上文所示，有關交易於截至二零零二年六月三十日止年度的以往數額為987,000港元。這上限數額較其後截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度各年的上限約高184%。吾等已與各董事討論計算上限所用的基準及假設，例如一些公司為方便運作及節省成本而將其伺服器遷至數據中心的趨勢、每個機櫃的平均租金、每個機櫃的平均尺寸及容量，以及估計新鴻基地產集團所需的機房及機櫃數量。董事指出，新鴻基地產集團已表示可能需要租用更多機房及機櫃。應收費用的預期增幅，是源自假設新鴻基地產集團在租用現時向貴集團租用的機房及機櫃之外，確實會向貴集團租用更多機房及機櫃，並假設有關於租金將與現時的租金相若。

吾等已審閱貴集團擬備的有關預測，並已與各董事討論設定上限所用的基準及假設，尤其是新鴻基地產集團預期所需的額外機房及機櫃，以及貴集團預料收取的租金。此外，吾等已審閱及比較以往相關的紀錄及有關預測，以評估預測的合理程度。吾等經考慮上述因素後，認為機房及機櫃租賃安排的租金上限對獨立股東而言實屬公平合理。

L. 新鴻基地產集團為 貴集團投資組合提供投資管理服務

交易條款

貴集團於截至二零零一年六月三十日止財政年度開始投資債務證券，投資額已由約208,000,000港元增至二零零二年十二月三十一日的1,100,000,000港元。由於 貴集團的投資額已增至相當大的數額，新鴻基地產集團鑒於需要投入更多人力、時間及成本以管理 貴集團的投資組合，故此擬按 貴集團投資組合的市值向 貴集團收取投資管理費。

貴公司與新鴻基地產擬訂立一項投資管理協議，以確立上述安排。根據投資管理協議，新鴻基地產同意促使其有關成員公司為 貴集團提供投資管理服務，並收取一項管理費，計算方法為按 貴集團由新鴻基地產管理的投資組合之市值釐定。吾等已比較投資管理協議規定收取的費用與另一獨立服務供應商所報的費用，以評估新鴻基地產擬向 貴集團收取的費用是否公平合理。吾等經考慮投資組合的規模後，注意到新鴻基地產向 貴集團收取的費用與該獨立服務供應商所報費用相若。

此外，吾等亦已考慮到 貴公司與新鴻基地產於有關安排下所確立的關係，新鴻基地產集團理應較陌生的獨立投資管理服務供應商對 貴集團的投資屬性(例如對投資的預期回報、承受風險的限度及投資範圍等)更加熟悉。因此，更換投資管理公司可能會導致 貴集團的投資組合成份有所改變，而且可能產生額外交易費用。

基於上述因素，吾等贊同各董事的意見，認為該等交易將會在 貴集團的日常及慣常投資活動中按公平基準及一般商業條款進行，而須向新鴻基地產集團支付的管理費，將不會高於其他獨立第三方服務供應商收取的當時市值收費。因此，吾等認為就投資管理服務安排釐定條款的原則對獨立股東而言實屬公平合理。

上限基準

交易類別	以往數額(港元)			建議上限(港元)		
	截至 二零零零年 六月三十日 止年度	截至 二零零一年 六月三十日 止年度	截至 二零零二年 六月三十日 止年度	二零零二年 七月一日至 二零零三年 四月三十日	二零零三年 六月	其後截至 二零零五年 六月三十日 止兩個財政 年度各年
(L) 投資管理 服務安排	不適用	不適用	不適用	—	—	2,500,000

誠如通函內「董事會函件」所述，上限乃經參照 貴集團投資組合約1,000,000,000港元的市值及適用於該種規模投資項目的合約佣金比率0.25%而釐定。假設 貴集團投資組合的市值維持在約1,100,000,000港元的現時水平及佣金為0.25%，吾等認為投資管理服務安排的上限對獨立股東而言實屬公平合理。

M. 向新鴻基地產集團租用電纜及網絡系統

交易條款

貴集團一直向新鴻基地產集團成員公司租用安裝於由新鴻基地產集團擁有或管理的若干樓宇內之電纜及數據網絡系統以及各類附件，以便提供寬頻通訊服務。

於二零零三年五月六日， 貴公司就電纜及網絡租用安排與新鴻基地產訂立一項協議。此項協議為一項列出多項原則的主體協議，而 貴公司與新鴻基地產將按照有關原則釐定電纜及網絡租用安排的詳細條款。該等原則包括根據電纜及網絡租用安排進行交易的條款須按一般商業條款釐定，而就租用系統所支付的費用，須以對獨立股東而言公平合理的比率計算。基於上述因素，吾等認為就電纜及網絡租用安排釐定詳細條款的原則實屬公平合理。

吾等已與各董事及貴集團管理層討論若干租用系統的問題，包括取得系統使用權的方法、系統的預期可用年限及對貴集團財務業績的影響。根據貴公司的會計師報告，貴集團互聯網服務中心設施的折舊政策乃按10%至20%的比率折舊，即預期可用年限為五至十年。貴公司管理層在釐定租金的計算基準時，乃假設貴集團自行安裝及管理系統，而系統的預期可用年限約為十二年，相當於8.3%的折舊率及新鴻基地產集團投資於建設及安裝系統相關部份所得收益的3%。因此，租金比率將設定為投資項目的11.3%，與上文所述貴集團的折舊政策保持一致。

基於上述因素，吾等贊同各董事的意見，認為該等交易將會繼續按公平基準及一般商業條款進行，而貴集團根據該項安排應付的租金，已經及將會繼續按對獨立股東而言公平合理的比率計算。

因此，吾等認為就電纜及網絡租用安排釐定詳細條款的原則對獨立股東而言實屬公平合理。

上限基準

交易類別	以往數額(港元)			建議上限(港元)		
	截至 二零零零年 六月三十日 止年度	截至 二零零一年 六月三十日 止年度	截至 二零零二年 六月三十日 止年度	二零零二年 七月一日至 二零零三年 四月三十日	二零零三年 六月	其後截至 二零零五年 六月三十日 止兩個財政 年度各年
(M) 電纜及 網絡租用安排	不適用	不適用	不適用	818,000	—	2,600,000

誠如通函內「董事會函件」所述，上限乃經參照下列各項而釐定(i)該等交易以往的價值；(ii)在有關物業發展項目的寬頻互連服務預計需求水平；以及(iii)貴集團應付予新鴻基地產集團的服務費用比率計算基準，相當於新鴻基地產集團投資於建設及安裝向貴集團租出系統相關部份所得收益的3%。以往數額與上文所述其後截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度各年的上限比較，上限相當於以往數額的溢價218%。

吾等已審閱 貴集團擬備的有關預測，並已與各董事討論設定上限所用的基準及假設，尤其是 貴集團的折舊政策，以及目前及估計為建設及安裝系統所作的投資。此外，吾等已審閱及比較以往相關的紀錄及有關預測，以評估預測的合理程度。吾等經考慮上述因素後，認為電纜及網絡租用安排的上限對獨立股東而言實屬公平合理。

N. 於新鴻基地產集團所擁有及／或管理之物業地盤進行推廣服務

交易條款

提供互聯網服務乃 貴集團其中一項主要業務。 貴集團的業務策略一直是把握新鴻基地產集團在香港物業市場的地位，以及接觸新鴻基地產集團於廣泛地區各處住宅住客及租戶的機會，以發展該等業務。

貴公司及新鴻基地產於二零零三年五月六日就推廣服務安排訂立一項協議。此項協議為一項列出多項原則的主體協議， 貴公司及新鴻基地產進行的推廣服務安排均依據這些原則釐定詳細條款。吾等已審閱該協議，並注意到該等原則包括推廣服務安排之條款將會按一般商業條款進行，而且該等條款對獨立股東而言實屬公平合理，惟未計及新鴻基地產集團就提供服務而產生之成本及支出(包括人力、工人、設施及宣傳刊物之成本及支出)，而新鴻基地產集團亦會按付還之基準收取費用。此外，吾等已研究新鴻基地產集團就推廣服務安排所收費用的實例，並比較了該等收費與向其他獨立服務供應商取得的報價。經比較該等費用，吾等注意到 貴集團就同類服務向新鴻基地產集團支付的費用，與獨立服務供應商收取的費用相若。

基於上述因素，吾等同意各董事的意見，認為該等交易將繼續按公平基準及一般商業條款進行，而 貴集團根據該項安排應付的服務費已經及將會繼續按對獨立股東而言實屬公平合理的基準繳付。因此，吾等認為就推廣服務安排釐定詳細條款的原則對獨立股東而言實屬公平合理。

上限基準

交易類別	以往數額(港元)			建議上限(港元)		
	截至 二零零零年 六月三十日 止年度	截至 二零零一年 六月三十日 止年度	截至 二零零二年 六月三十日 止年度	二零零二年 七月一日至 二零零三年 四月三十日	二零零三年 六月	其後截至 二零零五年 六月三十日 止兩個 財政年度 各年
(N) 推廣服務安排	不適用	不適用	不適用	818,000	—	1,600,000

誠如通函內「董事會函件」所述，吾等理解建議上限乃經參照(i)該等交易之以往價值；及(ii) 貴集團向新鴻基地產集團應付服務費的基準而釐定。於其後截至二零零五年六月三十日止兩個財政年度各年上限如上文所述為以往數額的溢價96%。各董事認為，尋求釐定之上限較以往數額為高，預期原因是：(i)上限增幅中約40%源自 貴集團進行推廣活動的新鴻基地產集團物業地盤數目上升；及(ii)上限增幅中約60%源自需要提升在新鴻基地產集團現有物業地盤擴中所進行之推廣活動規模，出現該等需要之原因為寬頻互連服務行業之競爭預期轉趨激烈，因此 貴集團需保持競爭力及擴大市場佔有率。

吾等已審閱 貴集團擬備的有關預測，並已與各董事討論以上基準及假設，尤其是各項推廣活動的預期勞工成本。此外，吾等已審閱及比較以往相關的紀錄及有關預測，以評估預測的合理程度。經考慮上述因素，吾等認為推廣服務安排的上限對獨立股東而言實屬公平合理。

O. 新鴻基地產集團所發展之物業之設計、興建及裝修服務

交易條款

貴集團擁有提供設計、興建及裝修服務承建商的名單資料庫。為了善用這個名單資料庫為 貴集團帶來額外收益， 貴集團擬承判新鴻基地產集團的有關工程，再分判至外間承建商。鑑於 貴集團仍未獲新鴻基地產集團或其他客戶委聘提供該等服務，倘 貴集團能接獲新鴻基地產集團的訂單而由此發展有關業務，考慮到新鴻基地產集團在物業市場聲譽卓著及地位重要，此舉對 貴集團實屬有利。

貴公司與新鴻基地產集團於二零零三年五月六日訂立建築服務協議，該協議列出多項原則，貴公司及新鴻基地產集團據此進行每項交易的詳細條款將依據這些原則釐定。吾等注意到該等原則包括按建築服務安排而進行交易之條款，須按一般商業條款釐定，而貴集團應收取的費用須與其他第三方服務供應商向貴集團收取之費用相若。

此外，吾等已與各董事討論(其中包括)新鴻基地產集團外判有關服務時採用的投標制度，以及釐定人有關服務收費的基準。而董事表示，為獲得新鴻基地產集團的相關服務訂單，貴集團須參與一項投標程序，而新鴻基地產集團會在考慮投標價、工程質素及完工進度後一項挑選中標者。

經考慮上述因素，吾等贊同各董事的意見，認為該等交易將續按公平基準及一般商業條款進行。

因此，吾等認為作為貴公司及新鴻基地產集團就建築服務安排釐定詳細條款的原則對獨立股東而言實屬公平合理。

上限基準

交易類別	以往數額(港元)				建議上限(港元)	
	截至 二零零零年 六月三十日 止年度	截至 二零零一年 六月三十日 止年度	截至 二零零二年 六月三十日 止年度	二零零二年 七月一日至 二零零三年 四月三十日	二零零三年 六月	其後截至 二零零五年 六月三十日 止兩個 財政年度 各年
(O) 建築服務安排	不適用	不適用	不適用	—	—	13,000,000

誠如通函內「董事會函件」所述，建議上限乃經參照(i) 貴集團預期可按建築服務安排而成功投得服務合約，並將由新鴻基地產集團發展之物業單位數目；及(ii) 貴集團向每個單位提供服務而估計收取的平均費用而釐定。

吾等已審閱 貴集團擬備的有關預測，並已與各董事討論以上基準及假設，尤其是收取服務費的預期水平以及預期可獲委聘的數量建築項目。吾等認為建築服務安排的上限對獨立股東而言實屬公平合理。

持續關連交易的助益

透過持續關連交易， 貴公司可繼續維繫與新鴻基地產集團的緊密業務關係。持續關連交易符合 貴集團的業務策略，有助 貴集團把握新鴻基地產集團豐富的資源及專業知識，從而進一步擴展 貴集團的業務。

各董事確認持續關連交易已經及將會按一般商業條款進行，或相關條款不會較來自或給予(視乎情況而定)獨立第三方之條款遜色(倘並無可供比較的交易以判斷個別交易是否按一般商業條款進行)。各董事認為，由於 貴集團在過去數年一直以相同方式營運，而且該等交易有助 貴集團維持業務的營運效率及進一步拓展業務，因此進行持續關連交易乃符合 貴集團的利益。基於持續關連交易的性質及原因，吾等同意各董事的意見，認為該等交易可配合 貴集團的業務運作，而且進行持續關連交易有利 貴集團的業務發展。

建議

經考慮(其中包括)上文所述的主要因素及助益後，吾等認為每類持續關連交易的條款對獨立股東而言實屬公平合理，而且每類持續關連交易是按及將會繼續按公平基準於日常業務過程中進行。吾等亦認為設定上限可使 貴集團日後有足夠的空間以便拓展業務，同時亦可確保遵守創業板上市規則有關關連交易的規定。故此，吾等認為，獨立董事委員會應建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准持續關連交易及建議上限。

此致

香港

柴灣

柴灣道399號

MEGATOP, Mega-iAdvantage

新意網集團有限公司

獨立董事委員會

代表

京華山一企業融資有限公司

執行董事暨企業融資部主管

溫天絡

謹啟

二零零三年五月二十三日

1. 責任聲明

本通函載有遵照創業板上市規則而提供有關本公司的資料。各董事願共同及個別承擔所有責任。各董事在作出所有合理查詢後確認，就其所深知及確信：

- (a) 本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且並無誤導成份；
- (b) 並無遺漏任何其他事項，致使本文件的任何陳述有誤導成份；及
- (c) 本文件內所發表的所有意見，是在經過審慎周詳考慮後始行作出，並建基於公平合理的基準及假設。

2. 披露權益

- (a) 於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所，以及須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司置存的登記冊，或須根據創業板上市規則第5.40至5.58條有關董事進行證券交易的規則而知會本公司及聯交所的本公司或其任何相聯法團（如證券及期貨條例第XV部所界定者）的股份及相關股份權益（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或計作擁有的權益或淡倉），載列如下：

1. 本公司股份

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	股份總數
郭炳聯	—	—	—	1,742,500*	1,742,500
郭炳湘	—	—	—	1,070,000*	1,070,000
郭炳江	—	—	—	1,070,000*	1,070,000
黃奕鑑	100,000	—	—	—	100,000
晏孝華	50,000	—	—	—	50,000
蘇仲強	416	543	—	—	959

*附註：郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生被視為在此等1,070,000股股份中擁有權益，該等權益為相同的權益，因此，就證券及期貨條例而言，屬此三位董事重複擁有的權益。

2. 新鴻基地產的股份

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	股份總數
郭炳聯	—	—	—	1,079,515,895*	1,079,515,895
郭炳湘	—	—	—	1,078,322,522*	1,078,322,522
郭炳江	1,901,281	304,065	—	1,076,372,214*	1,078,577,560
陳鉅源	—	66,000	126,500	—	192,500
黃奕鑑	70,904	—	—	—	70,904
梁樺涇	10,000	—	—	—	10,000
蘇仲強	189,985	6,500	—	—	196,485

*附註：在這些新鴻基地產股份中，郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生被視為擁有1,056,338,347股股份的權益，該等權益為相同的權益，因此，就證券及期貨條例而言，屬此三位董事重複擁有的權益。

3. 在其他相聯法團中的股份

- (a) 郭炳聯先生另外在數碼通電訊集團有限公司擁有其股本證券中的698,767股普通股權益。
- (b) 李安國教授在數碼通電訊集團有限公司股本證券中的5,000股普通股中擁有家族權益。

4. 本公司的購股權

董事姓名	授出日期 (年、月、日)	購股權期限 (年、月、日)	行使價 (港元)	於最後實際
				可行日期 尚未行使的 購股權數目
郭炳聯	二零零零年 三月二十八日	二零零零年十二月三十一日至 二零零五年十二月三十日	10.380	755,000
	二零零一年 四月七日	二零零二年三月二十日至 二零零七年三月十九日	2.340	350,000
郭炳湘	二零零零年 三月二十八日	二零零零年十二月三十一日至 二零零五年十二月三十日	10.380	415,000
	二零零一年 四月七日	二零零二年三月二十日至 二零零七年三月十九日	2.340	180,000
郭炳江	二零零零年 三月二十八日	二零零零年十二月三十一日至 二零零五年十二月三十日	10.380	415,000
	二零零一年 四月七日	二零零二年三月二十日至 二零零七年三月十九日	2.340	180,000
晏孝華	二零零零年 十一月三十日	二零零一年十一月十五日至 二零零六年十一月十四日	3.885	450,000
	二零零一年 四月七日	二零零二年三月二十日至 二零零七年三月十九日	2.340	350,000
	二零零二年 七月八日	二零零三年七月八日至 二零零八年七月七日	1.430	800,000
	二零零零年 三月二十八日	二零零零年十二月三十一日至 二零零五年十二月三十日	10.380	510,000
陳鉅源	二零零零年 三月二十八日	二零零零年十二月三十一日至 二零零五年十二月三十日	10.380	510,000
	二零零一年 四月七日	二零零二年三月二十日至 二零零七年三月十九日	2.340	180,000
黃奕鑑	二零零零年 三月二十八日	二零零零年十二月三十一日至 二零零五年十二月三十日	10.380	360,000
	二零零一年 四月七日	二零零二年三月二十日至 二零零七年三月十九日	2.340	180,000
梁樺涇	二零零零年 三月二十八日	二零零零年十二月三十一日至 二零零五年十二月三十日	10.380	360,000
	二零零一年 四月七日	二零零二年三月二十日至 二零零七年三月十九日	2.340	180,000
蘇仲強	二零零零年 三月二十八日	二零零零年十二月三十一日至 二零零五年十二月三十日	10.380	360,000
	二零零一年 四月七日	二零零二年三月二十日至 二零零七年三月十九日	2.340	180,000

董事姓名	授出日期 (年、月、日)	購股權期限 (年、月、日)	行使價 (港元)	於最後實際 可行日期 尚未行使的 購股權數目
董子豪	二零零零年 三月二十八日	二零零零年十二月三十一日至 二零零五年十二月三十日	10.380	360,000
	二零零一年 四月七日	二零零二年三月二十日至 二零零七年三月十九日	2.340	180,000
黃振華	二零零零年 三月二十八日	二零零零年十二月三十一日至 二零零五年十二月三十日	10.380	360,000
	二零零一年 四月七日	二零零二年三月二十日至 二零零七年三月十九日	2.340	180,000
童耀鈞	二零零零年 三月二十八日	二零零零年十二月三十一日至 二零零五年十二月三十日	10.380	360,000
	二零零一年 四月七日	二零零二年三月二十日至 二零零七年三月十九日	2.340	180,000
蘇承德	二零零二年 七月八日	二零零三年七月八日至 二零零八年七月七日	1.430	400,000

5. 新鴻基地產的購股權

董事姓名	授出日期 (年、月、日)	購股權期限 (年、月、日)	行使價 (港元)	於最後實際 可行日期 尚未行使的 購股權數目
郭炳聯	二零零一年 七月十六日	二零零二年七月十六日至 二零零六年七月十五日	70.00	75,000
郭炳湘	二零零一年 七月十六日	二零零二年七月十六日至 二零零六年七月十五日	70.00	75,000
郭炳江	二零零一年 七月十六日	二零零二年七月十六日至 二零零六年七月十五日	70.00	75,000
陳鉅源	二零零零年 二月十五日	二零零一年二月十五日至 二零零五年二月十四日	70.00	150,000
	二零零一年 七月十六日	二零零二年七月十六日至 二零零六年七月十五日	70.00	75,000

董事姓名	授出日期 (年、月、日)	購股權期限 (年、月、日)	行使價 (港元)	於最後實際 可行日期 尚未行使的 購股權數目
黃奕鑑	二零零零年 二月十五日	二零零一年二月十五日至 二零零五年二月十四日	70.00	150,000
	二零零一年 七月十六日	二零零二年七月十六日至 二零零六年七月十五日	70.00	75,000
梁樺涇	二零零一年 七月十六日	二零零二年七月十六日至 二零零六年七月十五日	70.00	36,000
蘇仲強	二零零零年 二月十五日	二零零一年二月十五日至 二零零五年二月十四日	70.00	120,000
	二零零一年 七月十六日	二零零二年七月十六日至 二零零六年七月十五日	70.00	60,000
董子豪	二零零零年 二月十五日	二零零一年二月十五日至 二零零五年二月十四日	70.00	120,000
	二零零一年 七月十六日	二零零二年七月十六日至 二零零六年七月十五日	70.00	60,000
黃振華	二零零一年 七月十六日	二零零二年七月十六日至 二零零六年七月十五日	70.00	36,000
董耀鈞	二零零一年 七月十六日	二零零二年七月十六日至 二零零六年七月十五日	70.00	24,000

- (b) 於最後實際可行日期，並非董事及本公司最高行政人員的人士須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部而知會本公司及聯交所，以及須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司置存的登記冊的本公司或其任何相聯法團（如證券及期貨條例第XV部所界定者）股份及相關股份的權益，載列如下：

持股人名稱	股份總數
Sunco Resources Limited	1,713,613,500
新鴻基地產發展有限公司	1,713,613,500
滙豐國際信託有限公司	1,717,623,249

- (c) 據任何董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士直接或間接擁有可於任何情況下，有權在本集團其他成員公司的股東大會上投票的已發行股本面值10%或以上權益，以及各名該等人士在該等證券中擁益的金額，載列如下：

擁有超過10% 權益人士的名稱	本集團成員 公司的名稱	該名人士所持的 應佔股本權益
中國科學院計算機網絡信息中心	中科互聯優勢有限公司	25%
iAspec Investments (BVI) Limited	Project-i Limited (正自動清盤)	50%

- (d) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期：

- (i) 就任何董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述的登記冊，或須根據創業板上市規則第5.40至5.58條而知會本公司及聯交所的本公司或任何相聯法團(如證券及期貨條例第XV部所界定者)任何股份、相關股份或債權證的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或計作擁有的權益或淡倉)；及
- (ii) 董事並不知悉有任何人士，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下，有權在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的已發行股本面值的10%或以上，或有關該等股本的任何購股權權益。

3. 董事在合約中的權益

- (a) 各執行董事並無與本集團任何成員公司訂立可由本集團於一年內終止而毋須作出補償(法定補償除外)的服務合約。

根據本公司與其各自於二零零三年二月十二日訂立的合約，高錕教授、李安國教授及張首晟先生均同意擔任非執行董事，而兩位教授則出任獨立非執行董事，年期分別為三年，生效期追溯至二零零三年一月一日。

- (b) 於最後實際可行日期，本集團與新鴻基地產及其聯繫公司(本集團成員公司除外)進行若干交易。郭炳聯先生、郭炳湘先生及郭炳江先生於新鴻基地產中擁有實益權益。
- (c) 張永銳先生為胡關李羅律師行(一間律師事務所)的合夥人。該律師行為本集團提供專業服務(包括有關持續關連交易的服務)，並就此而收取一般專業費用。
- (d) 除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事或獲提名董事自二零零二年六月三十日(本公司編製最近期公佈的經審核賬目之日)以來，並無於本公司或本集團任何成員公司收購或出售或租予本公司或本集團任何成員公司或建議由本集團任何成員公司收購或出售或租予本集團任何成員公司的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。
- (e) 除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事並無於任何在本通函刊發之日仍然生效，並且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 重大改變

各董事確認，自二零零二年六月三十日(本集團編製最近期公佈的經審核財務賬目之日)以來，本公司的財政或營運狀況並無出現重大逆轉。

5. 專家

- (a) 以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
京華山一企業融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第4類受規管活動的獲發牌法團

- (b) 於最後實際可行日期，京華山一並無於本公司或本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益權益或並無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份的任何權利（不論在法律上是否可以強制執行）。
- (c) 於最後實際可行日期，自二零零二年六月三十日（本集團編製最近期公佈的經審核賬目之日）以來，京華山一並無於本公司或本集團任何成員公司收購或出售或租予本公司或本集團任何成員公司或建議由本公司或本集團任何成員公司收購或出售或租予本公司或本集團任何成員公司的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。
- (d) 京華山一已就本通函刊發時按其函件所載形式及涵義轉載其日期為二零零三年五月二十三日的函件及引述其名稱發出同意書，並且迄今並無撤回其同意書。

6. 備查文件

下列文件的副本將於現時起直至二零零三年六月九日（包括該日在內）的一般辦公時間，在本公司總辦事處及主要營業地點可供查閱：

- (a) 本附錄第3(a)段所述的服務合約；
- (b) 本通函「3. 持續關連交易」一節下「A. 本集團與新鴻基地產集團成員公司訂立的租賃安排」一段所述，北京新東安有限公司與中科互聯優勢就租賃安排於二零零零年六月三十日訂立的租賃協議及於二零零二年十一月六日訂立的退租協議；
- (c) 本通函「3. 持續關連交易」一節下「A. 本集團與新鴻基地產集團成員公司訂立的租賃安排」一段所述，上海中環廣場物業有限公司與中科互聯優勢就租賃安排於二零零零年四月一日訂立的租賃協議及於二零零三年五月六日訂立的補充協議；
- (d) 廣告及電子商貿協議；
- (e) 網絡協議；
- (f) 維修協議；
- (g) 物業代理協議；
- (h) 保險協議；
- (i) 額外管理服務協議；

- (j) 裝修協議；
- (k) 技術服務協議；
- (l) 非核心服務協議；
- (m) 機房及機櫃租賃協議；
- (n) 投資管理協議最新文本；
- (o) 電纜及網絡租用協議；
- (p) 推廣服務協議；
- (q) 建築服務協議；
- (r) 京華山一的函件，全文載於本通函第33至59頁；及
- (s) 本附錄第5(d)段所述，京華山一發出的同意書。

7. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於P O Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。
- (b) 本公司的總辦事處及主要營業地點位於香港柴灣柴灣道399號MEGATOP, Mega-iAdvantage。
- (c) 本公司在香港的股份過戶登記分處及過戶處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心19樓1901-5室。
- (d) 本公司的公司秘書為譚世鳴先生。譚先生為特許秘書，持有法律學、理學(房地產)及工商管理碩士學位。
- (e) 本通函中、英文版本的內容如有歧異，概以英文版為準。



新意網集團有限公司
SUNeVision Holdings Ltd.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

茲通告新意網集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零三年六月九日下午三時正假座香港灣道三十號新鴻基中心五十三樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列作為本公司普通決議案之決議案(不論有否經修改)：

普通決議案

「動議：

- (1) 根據下列各段期間之上限及通函所載「董事會函件」內「5.獨立股東之批准」一節「批准之條件」一段所述之其他條件，批准各項持續關連交易(定義及詳情載於刊發日期為二零零三年五月二十三日之致本公司股東通函(「通函」))：

持續關連交易類別	上限(港元)	
	二零零三年六月	截至二零零五年 六月三十日止 兩個財政年度各年
(a) 租賃安排	按有關租賃協議 條款而釐定之金額	按有關租賃協議 條款而釐定之金額
(b) 廣告及電子商貿交易	450,000	15,000,000
(c) 網絡安排	10,000,000	39,000,000
(d) 維修安排	10,000,000	42,000,000
(e) 物業代理安排	100,000	1,200,000
(f) 保險安排	150,000	3,600,000

股東特別大會通告

上限(港元)

截至二零零五年
六月三十日止

持續關連交易類別	二零零三年六月	兩個財政年度各年
(g) 物業管理安排	750,000	9,100,000
(h) 裝修安排	—	6,400,000
(i) 技術服務安排	90,000	1,400,000
(j) 非核心服務安排	160,000	1,400,000
(k) 機房及機櫃租賃安排	20,000	2,800,000
(l) 投資管理服務安排	—	2,500,000
(m) 電纜及網絡租用安排	—	2,600,000
(n) 推廣服務安排	—	1,600,000
(o) 建築服務安排	—	13,000,000

- (2) 批准、確認及追認本公司董事(「董事」)代表本公司達成、簽立、履行及實行廣告及電子商貿協議、網絡協議、維修協議、物業代理協議、保險協議、額外管理服務協議、裝修協議、技術服務協議、非核心服務協議、機房及機櫃租賃協議、電纜及網絡租用協議、推廣服務協議及建築服務協議(各項協議之定義見通函，而分別註有「A」至「M」字樣及由大會主席簽署以資識別之協議副本已提呈大會)；
- (3) 批准達成、簽立、履行及實行投資管理協議(定義見通函，而該項協議註有「N」字樣及由大會主席簽署以資識別之最新草稿副本已提呈大會，並可經董事批准作出非重大性質之修訂)，並授權董事代表本公司簽署、執行、完成及交付投資管理協議；

股東特別大會通告

- (4) 授權董事代表本公司簽署、蓋印、執行、完成、交付及作出彼等酌情認為就實行本決議案第(2)及(3)段所述協議及所有持續關連交易而言乃屬必要或適宜之所有文件及所有行為、作為、事宜及事情。」

承董事會命
新意網集團有限公司
公司秘書
譚世鳴

香港，二零零三年五月二十三日

註冊辦事處：

P O Box 390, Ugland House
South Church Street
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands
British West Indies

總辦事處及主要營業地點：

香港
柴灣
柴灣道399號
MEGATOP, Mega-iAdvantage

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任一位或多位人士(必須為個別人士)為其代表，代其出席大會及於投票表決時投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格，連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署核證之該授權書或授權文件副本，須於大會或其續會指定舉行時間不少於四十八小時前一併交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址：香港皇后大道東183號合和中心19樓1901-5室)方為有效，倘未能按照上述指示辦理，則代表委任表格將被視為無效。委任代表文件於其簽立日期起計十二個月屆滿後一概失效。
3. 股東遞交委任代表文件後，仍可親自出席大會及於會上投票，在此情況下，委任代表文件將被視作已撤回。