

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)

主要交易 出售物業

概要

董事會欣然宣佈，於 2009 年 2 月 20 日，Splendid（本公司之間接全資附屬公司及作為賣方）接納 Rotus（作為買方）於 2009 年 2 月 13 日發出之要約函件，以按 300,000,000 港元之代價出售物業。在董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

由於有關代價根據創業板上市規則第 19.07 條釐定之代價比率高於 25%，惟所有適用百分比率均低於 75%，故出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守創業板上市規則第 19 章之申報、公告及股東批准之規定。

本公司已取得 Sunco（新鴻基地產之全資附屬公司）對出售事項之書面批准。Sunco 持有 1,713,613,500 股股份（佔本公司之全部已發行股本約 84.35%）。倘本公司須召開股東大會批准出售事項，概無股東須放棄投票。因此，根據創業板上市規則第 19.44 條，出售事項已透過 Sunco 之書面批准代替舉行股東大會之方式批准。

一份載有（其中包括）有關出售事項之進一步資料之通函，將根據創業板上市規則於實際可行情況下盡快寄發予股東。

要約函件

要約函件之主要條款概述如下：

- 日期： 2009年2月13日，並於2009年2月20日獲賣方接納
- 訂約方：
1. Splendid，作為賣方
2. Rotus，作為買方
- 在董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。
- 主要內容： Splendid 出售而 Rotus 購買物業。
- 代價及釐定基準： 300,000,000 港元，乃買方與賣方經考慮現有同類物業及市價後公平磋商達致。
- 付款條款：
1. 首筆按金 15,000,000 港元已於賣方於 2009 年 2 月 20 日接納及簽訂要約函件時由買方支付。
2. 另一筆按金（與首筆按金 15,000,000 港元合併計算時將相當於購買價 10% 之總按金）須於賣方接納及簽訂要約函件日期後 14 日內支付予賣方。
3. 代價餘額（即代價之 90%）須於完成時支付予賣方。
- 倘買方未能完成購買物業（因賣方違責除外），則買方支付予賣方之所有按金須完全沒收歸賣方所有，而賣方有權申索因買方未能完成而產生之損害賠償。倘賣方未能完成出售物業，則買方根據要約函件及正式買賣協議（如簽訂）支付予賣方之所有款項須隨即全數退還予買方，而買方有權向賣方追討因賣方未能完成而蒙受之任何損害賠償。
- 正式買賣協議： 正式買賣協議將由賣方與買方於賣方接納及簽訂要約函件日期後 14 日內簽訂。
- 完成及空置管有權： 完成須於 2009 年 10 月 31 日或之前（或可能在下述情況下延長之有關日期）進行，賣方須隨即交付空置管有權。
- 倘賣方無法於 2009 年 10 月 31 日或之前交付物業或其任何部分之空置管有權，則賣方可延遲完成至 2010 年 4 月 30 日或之前之日期，惟賣方須向買方支付根據要約函件及正式買賣協議（如簽訂）支付之所有按金及部分款項之利息，該利息乃由有關按金及／或部分款項支付日期起計算至實際完成日期止，利率為最優惠貸款利率另加 1%。倘賣方能夠於 2010 年 4 月 30 日前任何時間取得物業之空置管有權，則賣方須向買方送達書面通知以知會買方，賣方能夠交付物業之空置管有權，而在該情況下，完成須（在上文規限下）於發出有關通知起計 21 日內進行。

倘賣方無法於 2010 年 4 月 30 日交付物業或其任何部分之空置管有權，則賣方可進一步延遲完成至 2010 年 12 月 31 日，惟賣方除須就 2010 年 5 月 1 日前期間支付上一段所述之利息外，亦須向買方支付根據要約函件及正式買賣協議（如簽訂）之所有按金及部分款項之進一步利息，該額外利息乃由 2010 年 5 月 1 日起計算至實際完成日期止，利率為最優惠貸款利率另加 2%。

上述應付利息（如有）須於完成時入賬及自應付代價餘額中扣除。

賣方將自費採取一切合理步驟及作出其合理努力與物業之現有承租人進行磋商，以就現有租賃協議之物業有關部分達成退租協議，務求物業之空置管有權可於 2009 年 10 月 31 日交付予買方。

物業狀況： 物業乃以「現狀」出售。

即使於完成前發現物業存在非法或未經授權構築物、曾作出改建或有關增建，完成亦須進行。然而，賣方須於完成時或之前將有關構築物、改建或增建部分移除、清拆及恢復原狀，否則賣方須於完成時向買方支付更正有關非法或未經授權構築物、改建或增建部分之所需成本，金額由賣方與買方合理協定，或倘未能達成有關協定，則由彼等共同委任之工料測量師釐定。

印花稅及土地註冊費： 本要約函件、正式買賣協議及根據要約函件就物業作出之轉讓應繳付之所有印花稅（包括額外及進一步印花稅）及土地註冊費（如有），均須由買方承擔及支付。

物業之資料

物業位於香港健康東街 39 號柯達大廈二期 18 及 20 樓。其用作工業及／或貨倉用途，總樓面面積約 68,000 平方呎。物業由賣方持有作投資物業，現時正在出租。

物業於 2008 年 12 月 31 日之賬面值約為 193,548,000 港元。

物業應佔純利（即租金收入減開支及包括重估盈餘）（除稅及非經常項目前及後）(i)截至 2007 年 6 月 30 日止財政年度分別約為 36,917,000 港元及 31,463,000 港元；及(ii)截至 2008 年 6 月 30 日止財政年度分別約為 40,266,000 港元及 34,786,000 港元。

進行出售事項之原因及得益以及所得款項用途

本集團之核心業務為數據基礎建設業務，主要包括數據中心及網絡末段接駁業務。本集團持有投資物業之權益（包括於物業之權益）乃作長期投資用途以產生租金收入。截至 2008 年 12 月 31 日止六個月，本集團之投資物業佔本集團總資產約三分之一，並產生本集團之未經審核總收益少於 9%。

預期出售事項於扣除有關開支後，將為本集團帶來高出物業於 2008 年 12 月 31 日之賬面值之淨收益約 93,000,000 港元。

董事認為，儘管本集團擬持有物業權益作長期投資用途，惟買方主動提出購買物業之建議極為吸引，且根據要約函件之條款出售物業符合本集團之最佳利益。

除集中本集團之管理資源於其數據中心及網絡末段接駁業務等核心營運之目標外，董事認為，出售事項將提供額外營運資金及進一步改善本集團之資金流動性，作其核心業務之現有及未來營運之用。此舉亦將讓本集團把握有關本集團核心業務之潛在投資機會。

董事認為，出售事項之條款（包括代價）乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

創業板上市規則之規定

由於有關代價根據創業板上市規則第 19.07 條釐定之代價比率高於 25%，惟所有適用百分比率均低於 75%，故出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守創業板上市規則第 19 章之申報、公告及股東批准之規定。

本公司已取得 Sunco（新鴻基地產之全資附屬公司）對出售事項之書面批准。Sunco 持有 1,713,613,500 股股份（佔本公司之全部已發行股本約 84.35%）。倘本公司須召開股東大會批准出售事項，概無股東須放棄投票。因此，根據創業板上市規則第 19.44 條，出售事項已透過 Sunco 之書面批准代替舉行股東大會之方式批准。

一份載有（其中包括）有關出售事項之進一步資料之通函，將根據創業板上市規則於實際可行情況下盡快寄發予股東。

一般事項

本公司之主要業務為投資控股，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。

誠如 Rotus 所告知，Rotus 主要從事物業持有。

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：

「最優惠貸款利率」	指	香港上海滙豐銀行有限公司不時公佈之最優惠貸款利率
「董事會」	指	董事會
「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
「完成」	指	根據要約函件或正式買賣協議（如簽訂），完成物業買賣

「代價」或「購買價」	指 300,000,000 港元，即出售事項之代價
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 要約函件項下擬進行由賣方出售物業
「正式買賣協議」	指 買方與賣方將根據要約函件訂立之正式買賣協議
「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
「獨立第三方」	指 獨立於本公司及本公司關連人士（定義見創業板上市規則）之第三方
「要約函件」	指 買方於 2009 年 2 月 13 日發出有關物業買賣之要約函件，由賣方於 2009 年 2 月 20 日接納
「百分比率」	指 按創業板上市規則第 19 章釐定之百分比率
「物業」	指 在土地註冊處註冊為海旁地段第 705 號餘段及其增批部分之整塊或整幅土地以及在該土地上建立之宅院、豎設物及建築物，其中第 100,000 份同等不分割部分或份數中之 8,292 整份，連同持有、使用、佔用和享用在要約函件所隨附之圖則上以粉紅色顯示作為識別之香港健康東街 39 號「柯達大廈二期」全部十八樓第 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11 及 12 號工場及第 3 及 5 號儲物室，及二十樓第 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11 及 12 號工場及第 3 及 5 號儲物室之獨有權利及特權
「Rotus」或「買方」	指 Rotus Limited，為獨立第三方
「股份」	指 本公司股本中每股面值 0.10 港元之股份
「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，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「Splendid」或「賣方」	指 Splendid Sharp Limited，為本公司之間接全資附屬公司

「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「Sunco」	指 Sunco Resources Limited，為新鴻基地產之全資附屬公司
「%」	指 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，2009年2月20日

於本公佈之日，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、黃奕鑑、蘇仲強、董子豪及黃振華；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。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之考慮後方作出，並以公平合理之基準及假設為依據。

本公佈將登載於創業板網站 <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。