

## 有關遵守創業板上市規則及公司條例的豁免

### 創業板上市規則的豁免

就股份於創業板上市而言，本公司已向創業板上市科就根據創業板上市規則的若干規定尋求數項豁免。有關豁免的詳情載述如下：

### 售股限制的豁免

根據創業板上市規則第13.16(2)條，本公司須促使Sunco向本公司及聯交所承諾，除創業板上市規則第13.17條的規定外，Sunco於上市日期起計兩年內不會出售（及訂立任何協議出售）及准許註冊股東出售（或訂立任何協議出售）其於有關證券（定義見創業板上市規則）的直接或間接權益。

由於本集團的業務及營運正急速擴展，故此不時會需要資金。為了有助本集團利用配售及補足交易籌集資金，Sunco應獲准享有靈活性。以於其後以認購新股份的方式完成補足安排前首先出售其所持的股份。Sunco已確認會動用配售所收取的全部出售所得款項認購新股份，以維持Sunco於配售前所持有本公司相同數目股份的權益。

此外，Sunco、怡富及本公司於二零零零年三月三日訂立借股協議（「借股協議」），據此，Sunco須應怡富的要求借出最多達45,000,000股股份（佔發售股份15%）予怡富，而該等股份最遲須於超額購股權獲行使的最後一日或超額配股權獲悉數行使之日（以較早者為準）後兩個營業日內退還予Sunco，並寄存於託管代理人。有關該項借股協議的其他詳情載於本招股章程「股份發售的架構」一節「超額配股權」一段。

本公司已向創業板上市科申請豁免，免除嚴格遵從創業板上市規則第13.16(2)條，准許Sunco於股份上市之時按創業板上市規則可能規定的凍結期內出售其於本公司的權益，而該項出售乃構成配售及為本集團集資進行的補足交易的一部份，以及根據借股協議而進行。同時，聯交所已按下列的條件授出有關豁免：

- (a) 根據配售及補足交易而售股僅可於上市日期後六個月進行；
- (b) 連同曾配售的原有股份，新認購股份將須受創業板上市規則第13.16(2)條的凍結條文所規限，除非有關股份其後根據另一項配售及補足交易出售；

## 有關遵守創業板上市規則及公司條例的豁免

- (c) 根據借股協議可提供予怡富的任何股份最遲須於超額配股權獲行使的最後一日或超額配股權獲悉數行使之日(以較早者為準)後兩個營業日退還予Sunco，並寄存於託管代理人；
- (d) 將會遵守有關借股協議的所有通用法例、規則及規例；及
- (e) 除遵守創業板上市規則第20.23(3)(d)條(該條適用於關連人士簽立協議後十四日內向該名關連人士發行證券，利用配售證券予並非其聯繫人的第三者以減低其持有該類證券的股權)或根據上述借股協議進行配售及補足交易以外的情況下，Sunco將繼續向聯交所及本公司承諾，於創業板上市規則所規定的凍結期內不會出售本公司的有關證券(定義見創業板上市規則)。

根據創業板上市規則第20.23(3)(d)條，股份必須以不低於配售價的價格發行，而配售價可就配售開支作出調整；向Sunco發行股份不得導致上述Sunco及其聯繫人於配售前持有的本公司股權增加；及本公司須根據創業板上市規則第17.30條公佈有關配售及Sunco認購股份的詳情。

### 關連交易的豁免

下文為本集團各成員公司與新鴻基地產集團各成員公司訂立之關連交易：

1. 本集團各成員公司與新鴻基地產集團各成員公司訂立的租賃安排(「租賃安排」)

本公司多間附屬公司經已或有意與新鴻基地產多間附屬公司訂立有關租用中港兩地物業的租賃協議，詳情如下：

- (a) 有關香港灣仔港灣道30號新鴻基中心21樓2108至2119室的租約

業主：	Perry Holdings Limited
租客：	本公司
租期：	由二零零零年一月二十日起計三年
租金：	月租110,862港元，不包括差餉、管理費及空調費用
免租期：	由二零零零年一月二十日至二零零零年五月十九日止四個月

## 有關遵守創業板上市規則及公司條例的豁免

- (b) 有關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室的租約
- 業主： 北京市新東安有限公司
- 租戶： 互聯優勢或一間公司(由互聯優勢或其代理指定的本集團旗下一間成員公司)
- 租期： 由二零零零年五月一日起計為期六年(及有權續約五次，每次年期為三年)
- 租金： 由二零零零年五月一日至二零零二年四月三十日止期間月租11,090美元，由二零零二年五月一日至二零零四年四月三十日止期間月租12,199美元，由二零零四年五月一日至二零零六年四月三十日止期間月租13,308美元，由二零零六年五月一日至二零零九年四月三十日止期間(可予選擇)為公開市值租金(按租期第六年的租金上限 $\pm$ 35%計算)，以及由二零零九年五月一日至二零二零年四月三十日止期間(有權續約四次，每次年期為三年)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
- (c) 有關中國上海市盧灣區淮海中路381號中環廣場第37層的租約
- 業主： 上海中環廣場物業有限公司
- 租戶： 互聯優勢或一間公司(由互聯優勢或其代理指定的本集團旗下一間成員公司)
- 租期： 由二零零零年四月一日起計六年(有權續約五次，每次年期為三年)
- 租金： 由二零零零年四月一日至二零零三年三月三十一日止期間月租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止期間乃按第三年租金上限 $\pm$ 35%計算公開市值租金，及如行使續約選擇權，由二零零六年四月一日至二零零九年三月三十一日止期間乃按第六年租金上限 $\pm$ 35%計算公開市值租金，及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按公開市值租金計算租金，全部租金不包括空調費、管理費及其他費用

## 有關遵守創業板上市規則及公司條例的豁免

免租期： 六個月，即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及二零零二年四月一日至二零零二年五月三十一日各段期間

(d) 有關香港新界葵涌興芳路223號新都會廣場第一座46樓4601室及4620至4625室的租約

業主： 菱輝有限公司及Donora Limited

租戶： 新科技

租期： 由一九九九年三月九日起計兩年

租金： 月租58,214港元，不包括差餉、管理費及空調費用

(e) 有關香港新界荃灣柴灣角街84-92號順豐工業中心地下倉庫的特許使用證

許可方： 顧業物業管理有限公司(以註冊業主的代理的身份)

獲特許方： 新科技服務有限公司

年期： 由一九九九年九月一日起計兩年

特許使用費： 月費4,600港元，不包括差餉及所有其他費用

(f) 有關香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心32樓3203室的特許使用證

許可方： 利鵬企業有限公司

獲特許方： 點點紅

年期： 由一九九九年十月一日起計三年

特許使用費： 月費32,800港元，不包括差餉、管理費及其他支出

免租期： 由一九九九年十月一日起計六個月

(g) 有關香港大潭大潭道38號浪琴園2座30樓B室的租約

業主： 新鴻基地產代理有限公司(以註冊業主Biliboss Limited的代理的身份)

租戶： 本公司

年期： 由二零零零年三月一日起三年

租金： 月租70,000港元，不包括差餉及管理費

---

## 有關遵守創業板上市規則及公司條例的豁免

---

(h) 有關香港灣仔港灣道30號新鴻基中心12樓1237至1240室的租約

業主： Perry Holdings Limited

租戶： Sunevision e-Commerce Limited

年期： 由二零零零年一月五日起計三年

租金： 月租40,362港元，不包括差餉、管理費及空調費用

免租期： 由二零零零年一月五日至二零零零年三月四日止兩個月

上文(g)段所述的物業乃由本集團用作董事宿舍。預計上述租賃安排將於本公司上市後繼續有效。

各董事已確認本集團與新鴻基地產集團的任何未來租賃安排將在本集團的日常業務範圍內訂立及追行，而各項交易對本公司及其股東整體而言實屬公平合理。預計本集團於任何財政年度根據租賃安排支付的總代價將不會超逾6,667,800港元。

獨立物業估值師戴德梁行已確認，根據租賃安排應付的租金乃屬公平合理，而租賃安排的條款乃按公平基準及一般商業條款釐定。

### 2. 本集團互聯網服務的廣告與銷售

目前，新鴻基地產集團各成員公司在各項互聯網服務上刊登廣告，該等互聯網服務乃由本集團旗下的成員公司經營。現時預料新鴻基地產集團各成員公司可能於上市後不時在本集團所經營的該等互聯網服務上繼續刊登廣告（「廣告交易」），且亦預計新鴻基地產集團各成員公司可能會透過該等互聯網服務繼續進行電子商貿交易（包括在red-dots.com上拍賣）（「電子商貿交易」）。新鴻基地產及本公司於二零零零年二月二十六日訂立協議。據此，新鴻基地產將會促使新鴻基地產集團各成員公司與本集團各成員公司訂立廣告交易及電子商貿交易，由該協議訂立日期起計為期三年。

各董事已確認，本集團與新鴻基地產集團之間的任何交易將在本集團的日常業務過程中訂立及進行，而交易將對本公司及其股東整體而言確屬公平合理。預計本集團於任何財政年度從廣告交易及電子商貿交易中產生的總代價每年不會超逾70,000,000港元。

## 有關遵守創業板上市規則及公司條例的豁免

### 3. 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

新科技目前正為新鴻基地產集團提供各項服務，該等服務乃關於為新鴻基地產集團所擁有及／或管理的樓宇設計、安裝及操作SMATV和保安監察系統，並在上述樓宇鋪設網絡基礎設施。現時預料新鴻基地產集團將會繼續採用新科技服務及聘用本公司的其他附屬公司，為新鴻基地產集團所擁有及／或管理的樓宇設計、安裝及操作SMATV和保安監察系統，並在上述樓宇鋪設網絡基礎設施（「網絡安排」），費用乃參考新科技向其他非關連客戶徵收的費用計算。新鴻基地產及本公司於二零零零年二月二十六日訂立協議，據此，本公司將促使本集團有關成員公司向新鴻基地產集團各成員公司提供有關網絡安排的服務，由該協議訂立日期起計為期三年。

各董事已確認，該等網絡安排經已及將會在本集團的日常業務過程中按一般商業條款訂立。鑑於網絡安排性質的使然，新鴻基地產集團為本集團提供該等服務應付的費用預計可能甚為龐大。不過在現階段各董事難以評估任何財政年度應付的款額。

### 4. 為新鴻基地產集團所擁有及／或管理的樓宇保養及維修網絡基礎設施及保安監察系統

新鴻基地產集團目前委聘新科技為其擁有及／或管理的樓宇的基建網絡及保安監察系統進行保養維修工作，月費乃由新鴻基地產有關附屬公司與新科技協定。現時預料新鴻基地產集團將會繼續採用新科技服務及聘用本公司的其他附屬公司，為新鴻基地產集團所擁有及／或管理的樓宇內的基建網絡及保安監察系統進行保養維修工作（「保養安排」），而新科技及本公司的有關附屬公司須就提供該等保養維修服務支付月費。有關款額將由新鴻基地產有關附屬公司與新科技或本公司的有關附屬公司協定。新鴻基地產及本公司於二零零零年二月二十六日訂立協議。據此，本公司將促使本集團有關成員公司向新鴻基地產集團各成員公司提供有關保養安排的服務，由該協議訂立日期起計為期三年。

各董事已確認，該等保養安排經已及將會在本集團日常業務過程中按一般商業條款訂立。雖然該等保養安排經已及將會由本集團各成員公司與新鴻基地產集團各成員公司訂立，但技術上而言乃屬關連交易，而本質上是本集團各成員公司與有關樓宇的業主／租戶之間的交易，新鴻基地產集團的有關成員公司只是代表該等樓宇的法人業主或租戶出任代理人（以樓宇經理身份）。本集團根據該等保養安排應付的費用實質是來自有關樓宇的業主／租戶。

## 有關遵守創業板上市規則及公司條例的豁免

### 5. 為本集團提供項目管理及建築服務

本集團目前擁有香港兩個地盤，即柴灣柴灣道399號及新業街1號地盤（「柴灣地盤」）及楊屋道145-159號利泰工業大廈「楊屋道地盤」。兩個地盤現正興建中，並擬由互聯優勢用作配置中心。互聯優勢已委聘新鴻基地產的附屬公司承辦有關該兩個地盤的項目管理及建築工程，費用乃參考新鴻基地產有關附屬公司就性質相若的項目向第三者徵收的費用而計算。新鴻基地產有關附屬公司有意於股份上市後將會繼續為本集團提供該等項目管理服務（「項目管理安排」），直至發展項目完成為止。新鴻基地產及本公司全資附屬公司紀禮有限公司（「紀禮」）於二零零零年二月二十六日訂立協議，據此，新鴻基地產將促使新鴻基地產集團有關成員公司於柴灣地盤的建築及整修期（由該協議訂立之日起計不超過三年）內提供有關項目管理安排的服務。新鴻基地產及亦為本公司全資附屬公司的Top Merchant Investment Limited（「Top Merchant」）於二零零零年二月二十六日訂立協議，據此，新鴻基地產將促使新鴻基地產集團有關成員公司於楊屋道地盤的建築及整修期（由該協議訂立之日起計不超過三年）內提供有關項目管理安排服務。

各董事已確認，項目管理安排經已及將會在本集團的日常業務過程中按一般商業條款訂立，而該等交易對本公司及其股東整體而言確屬公平合理。本集團根據楊屋道地盤及柴灣地盤的項目管理安排應付予新鴻基地產集團的費用預計分別不會超逾180,000,000港元及480,000,000港元。

### 6. 為本集團提供物業管理服務

本集團目前擁有由新鴻基地產旗下附屬公司管理的多項物業。新鴻基地產旗下的該等附屬公司擬於股份上市後繼續為本集團提供該等物業管理服務（「物業管理安排」）。

根據二零零零年二月十二日刊發的函件，紀禮已同意委聘新鴻基地產集團一家成員公司啟勝管理服務有限公司（「啟勝」）出任柴灣地盤的樓宇經理，由紀禮給予通知之日（須為發出入伙紙當日或之前）起計為期三年。根據二零零零年二月十二日刊發的函件，Top Merchant已同意委聘啟勝為楊屋道地盤的樓宇經理，由Top Merchant給予通知之日（須為發出入伙紙當日或之前）起計為期三年。

各董事已確認，物業管理安排經已及將會在本集團的日常業務過程中按一般商業條款訂立，而該等交易對本公司及其股東整體而言確屬公平合理。本集團於任何財政年度根據該項物業管理安排應付的費用總額預計不會超逾10,000,000港元。

## 有關遵守創業板上市規則及公司條例的豁免

### 7. 為本集團提供保險服務

本集團目前在新鴻基地產旗下的附屬公司新鴻基地產保險有限公司（「新鴻基地產保險」）或透過該公司繼續購買所有保險，而此項安排預計於股份上市後繼續進行（「保險安排」）。新鴻基地產保險及本公司於二零零零年二月二十四日訂立協議，據此，新鴻基地產保險同意根據保險安排為本集團各成員公司提供服務，由該協議訂立之日起計為三年。

各董事已確認此項安排乃符合本集團的最佳利益及權益，理由是本集團可獲保證承保人及其條款貫徹如一。本集團於任何財政年度根據該等保險安排應付的費用總額預計不會超逾7,000,000港元。

### 有關關連交易的豁免申請

各董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃安排、廣告交易、電子商貿交易、網站安排、保養安排、項目管理安排、物業管理安排及保險安排（統稱「關連交易」）各自經已在本集團的日常業務過程中按一般商業條款訂立，而該等交易對本公司及其股東整體而言確屬及將屬公平合理。根據各董事給予的確認及本公司所提供的文件及資料顯示，怡富認為已訂立的關連交易對本公司整體股東確屬公平合理。

由於預計於股份上市後未來仍會繼續進行關連交易，根據創業板上市規則第20.26條，各項關連交易構成非豁免持續進行關連交易。根據創業板上市規則，該等交易一般須分別遵守創業板上市規則第20.34及第20.35條所載之匯報及公佈規定，以及創業板上市規則第20.36條所載的股東批准規定。然而，由於關連交易將在日常業務過程中進行及會定期發生，因此各董事認為持續披露該等交易將不切實際。所以，本公司已就各項關連交易向聯交所申請豁免，免除遵守根據創業板上市規則第20.35及第20.36條所規定的公佈及股東批准規定，而聯交所已表示會按下列條件給予有關豁免：

- (a) 於任何財政年度有關下列各項的總代價：
  - (i) 有關租賃安排的款項總額不超逾6,667,800港元；
  - (ii) 廣告交易及電子商貿交易總值不超逾70,000,000港元；
  - (iii) 楊屋道地盤及柴灣地盤的項目管理安排分別不超逾180,000,000港元及480,000,000港元；



## 有關遵守創業板上市規則及公司條例的豁免

- (iv) 物業管理安排不超逾10,000,000港元；及
- (v) 保險安排不超逾7,000,000港元；
- (b) 關連交易的詳情將按創業板上市規則第20.34(1)至(5)條所述在本公司的年報內披露；
- (c) 獨立非執行董事須每年審閱關連交易，並在本公司的下期刊印的年報及賬目內確認，有關關連交易已按下列各項訂立：
  - (i) 在本集團日常及正常業務過程中訂立；
  - (ii) 按一般商業條款訂立；及
  - (iii) 根據管轄該等交易的有關協議，按對本公司整體股東確屬公平合理及符合其利益的條款訂立；
- (d) 本公司的核數師每年向董事會提供一份函件(副本送交聯交所)，確認各項有關持續進行關連交易：
  - (i) 已獲董事會批准；
  - (ii) 已根據管轄該項交易的有關協議條款訂立；
  - (iii) 並無超出上文(a)段所載的有關上限款額；
- (e) 倘本公司得悉或有理由相信獨立非執行董事及／或核數師將無法證實創業板上市規則第20.27及／或第20.28條所載的事宜，則其須盡快知會聯交所，而本公司可能須再遵守創業板上市規則第20.26(3)及(4)條及聯交所認為適合的任何其他條件；及
- (f) 除非聯交所已另行授出豁免，否則本公司須於股份首次在創業板開始買賣之日起計之三年期屆滿後，遵從創業板上市規則全部有關披露及股東批准規定。

根據租賃安排訂立的所有租約為期三年或以下，但不包括互聯優勢有關北京及上海樓宇的兩份租約。在各項租約中，業主為新鴻基擁有逾35%股權的中國合營企業。根據創業板上市規則第20.26(1)條附註1，有關持續進行關連交易的協議年期不得超逾三年，惟在特殊情況下除外。就該兩份租約而言，由於互聯優勢將須投入大量資金裝備該等物業，使之成為伺服器配置中心，如該等租約的年期為三年以下，則不符合經濟利益或本公司的股東利

---

## 有關遵守創業板上市規則及公司條例的豁免

---

益。本公司有意將該兩份租約的年期各定為六年。因此，有鑑於現時情況特殊，本公司已向聯交所申請，豁免嚴格遵守有關北京及上海樓宇的租賃安排須為三年以上的規定，而聯交所已表示會授出有關豁免。

根據創業板上市規則第20.26(2)條，聯交所可接納的每年最高總值(「上限」)應就每項持續進行關連交易而釐定。鑑於網絡安排的性質，倘本公司須於任何財政年度為各項上述交易釐定上限，則對本公司而言將屬不切實際及過份煩瑣，理由是本集團於某年就網絡安排向新鴻基地產集團應收的款額將視乎新鴻基地產集團於該等所興建及落成的樓宇數目而定，而所興建及落成的樓宇數目又取決於本港的經濟狀況及新鴻基集團當時可獲得以作發展用途的土地數量，但難以準確預測於整段三年期間上述數字。因此，有鑑於現時情況特殊，本公司已向聯交所申請，豁免嚴格遵守須就網絡安排釐定上限的規定，而聯交所已表示會授出有關豁免。

保養安排乃屬關連交易，而所涉及的合約現時及將會由本集團與新鴻基地產集團訂立。本公司已向聯交所申請，豁免嚴格遵守創業板上市規則第20.26(2)條的規定，該條規定聯交所可接納的每年最高總值應就各項關連交易而釐定。鑑於保養安排很大程度上取決於新鴻基地產在任何財政年度落成的樓宇數目，而所落成的樓宇數目又視乎該年內的經濟狀況及新鴻基地產可獲得以作建築用途的土地而定。因此，本公司於任何財政年度就各段三年期間作出上限估計乃不切實際及過份煩瑣。所以，有鑑於現時情況特殊，本公司已向聯交所申請，豁免嚴格遵守須就保養安排釐定上限的規定，而聯交所已表示會授出有關豁免。

### 公司條例豁免

就股份於創業板上市而言，本公司已向香港證券及期貨事務監察委員會尋求豁免有關公司條例若干規定。此項豁免詳情載述如下。

根據公司條例附表三第10段，本招股章程須載納任何人士擁有或獲給予選擇權可認購任何股份的數目、詳情及金額，以及每項選擇權的若干資料，即可行使期間、據其認購股份須付價格、為此作出或將予作出的代價(如有)及獲授選擇權人士的姓名及地址。於本招股章程刊發之日，本公司根據本公司購股權計劃及本招股章程附錄五「有關董事、高級管理層及職員的進一步資料」一節「其他事項」一段(g)分段所載的條款，有條件地向151名人士授予可認購合共10,000,000股股份的購股權。

---

## 有關遵守創業板上市規則及公司條例的豁免

---

本公司已向香港證券及期貨事務監察委員會申請豁免完全遵照公司條例附表三第10(d)段的披露規定，理由為完全遵守此等規定可能會為本公司構成不合理的負擔，而香港證券及期貨事務監察委員會亦已根據公司條例第342A條向本公司授予該項豁免，惟須遵守以下條件：

1. 所有該等有條件授予本集團董事及高級管理層職員的購股權的所有資料(包括公司條例附表三第10段規定各項購股權的資料)已於本招股章程內披露；及
2. 列出所有購股權持有人(包括本集團11名執行董事、16名高級管理層及124名其他僱員)的名單，載有根據公司條例附表三第10段所需之有關各項購股權之一切詳情，可根據本招股章程附錄七「備查文件」一段備查。

上述購股權詳情，請參閱本招股章程附錄五「購股權計劃」及「有關董事、高級管理層及職員的進一步資料」一節「其他事項」一段(g)分段。