
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何部分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。

閣下如已售出或轉讓名下所有新意網集團有限公司之證券，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函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

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)

須予披露及關連交易
有關

(1) 物業控股公司之建議收購事項

及

(2) 兩間間接全資物業控股附屬公司之建議出售事項

及

股東特別大會通告

本公司財務顧問

ANGLO CHINESE 英高
CORPORATE FINANCE, LIMITED

獨立董事會委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



新百利融資有限公司

本封面頁下半部分所用詞彙具有本通函「釋義」一節所載之涵義。

董事會函件載於本通函第8至31頁。獨立董事會委員會函件載於本通函第32至33頁。獨立財務顧問致獨立董事會委員會及獨立股東函件，當中載有其意見，載於本通函第34至61頁。

本公司謹訂於2019年10月30日(星期三)下午十二時三十分(或緊隨本公司於同日中午十二時正在相同地點舉行之股東週年大會結束或延會後)假座香港灣道30號新鴻基中心4樓舉行股東特別大會，一份召開股東特別大會之通告載於本通函第86至88頁。不論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其印備的指示填妥，惟無論如何須於2019年10月28日(星期一)下午十二時三十分前或股東特別大會之任何延會舉行時間不少於48小時前(視乎情況而定)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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何延會，並於會上投票。

本通函以英文及中文發出。中英文版本內容如有任何不相符，概以英文版本為準。

2019年10月11日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	8
獨立董事會委員會函件	32
獨立財務顧問函件	34
附錄一 — 估值報告.....	62
附錄二 — 一般資料.....	72
股東特別大會通告	86

釋義

於本通函內，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「該等出售事項代價總額」	RD代價及MI代價之總額；
「該等協議」	BI收購協議、RD出售協議及MI出售協議之統稱；
「聯繫人」	具有上市規則所賦予的含義；
「BI收購事項」	BI收購買方根據BI收購協議之條款及條件分別向BI收購賣方及飛騰財務有限公司(新鴻基地產之直接全資附屬公司)收購BI銷售股份及BI銷售貸款，以及履行BI收購協議項下擬進行之交易；
「BI收購協議」	BI收購賣方(作為賣方)與BI收購買方(作為買方)所訂立日期為2019年9月9日有關BI收購事項之有條件買賣協議；
「BI收購公司」	Branhall Investments Limited，一間根據英屬維爾京群島法例註冊成立之公司，於最後實際可行日期及BI完成前為新鴻基地產之間接全資附屬公司；
「BI收購買方」或 「RD出售賣方」	Capital Data Centre Limited，一間根據英屬維爾京群島法例註冊成立之公司，由本公司間接全資擁有；
「BI收購賣方」	Camembert Investments Limited，一間根據英屬維爾京群島法例註冊成立之公司，由新鴻基地產間接全資擁有；
「BI完成」	根據BI收購協議之條款及條件完成BI收購事項；

釋義

「BI 完成日期」	2019年11月6日(或BI收購買方與BI收購賣方可能書面協定之其他有關日期)，即BI完成落實之日；
「BI 條件」	本通函「董事會函件」項下「收購事項」一節中「先決條件」分節所載BI完成之先決條件；
「BI 代價」	BI銷售股份及BI銷售貸款之代價；
「BI 物業」	香港新界沙田火炭黃竹洋街8-12號之整幢工業大廈，有關進一步詳情載於BI收購協議；
「BI 銷售貸款」	BI收購公司結欠飛騰財務有限公司(新鴻基地產直接全資附屬公司)之無擔保貸款；
「BI 銷售股份」	BI收購公司之2股普通股及39,999,998股可贖回股份，相當於BI收購公司之全部已發行股本；
「董事會」	董事會；
「戴德梁行」	戴德梁行有限公司；
「本公司」	SUNeVision Holdings Ltd. 新意網集團有限公司，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」	具有上市規則所賦予的含義；
「控股股東」	具有上市規則所賦予的含義；
「董事」	本公司之董事；

釋義

「該等出售事項」	RD出售事項及MI出售事項之統稱；
「股東特別大會」	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准該等協議及其項下擬進行之交易；
「本集團」	本公司及其附屬公司；
「港元」	港元，香港法定貨幣；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事會委員會」	董事會之獨立委員會，成員包括所有獨立非執行董事，其成立目的旨在就該等協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見及作出推薦建議；
「獨立財務顧問」或 「新百利」	新百利融資有限公司(一間可根據香港法例第571章證券及期貨條例從事第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團)，並獲本公司委聘為獨立財務顧問，為獨立董事會委員會及獨立股東就該等協議及其項下擬進行之交易提供建議；
「獨立股東」	除於任何該等協議項下擬進行之交易中擁有重大權益之股東以外之股東；
「最後實際可行日期」	2019年10月4日，即本通函付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	聯交所證券上市規則(經不時修訂)；
「MI完成」	根據MI出售協議之條款及條件完成MI出售事項；

釋義

「MI完成日期」	2019年11月6日(或MI出售買方與MI出售賣方可能書面協定之其他有關日期)，即MI完成落實之日；
「MI條件」	本通函「董事會函件」項下「該等出售事項 — (ii) MI出售協議」一節中「先決條件」分節所載MI完成之先決條件；
「MI代價」	MI銷售股份及MI銷售貸款之代價；
「MI出售事項」	MI出售賣方及iAdvantage (Solutions) Services Limited (本公司之間接全資附屬公司)根據MI出售協議之條款及條件分別向MI出售買方出售MI銷售股份及MI銷售貸款，以及履行MI出售協議項下擬進行之交易；
「MI出售協議」	MI出售賣方(作為賣方)與MI出售買方(作為買方)所訂立日期為2019年9月9日有關MI出售事項之有條件買賣協議；
「MI出售公司」	Multi-well Investments Limited，一間根據英屬維爾京群島法例註冊成立之公司，於最後實際可行日期及MI完成前為本公司之間接全資附屬公司；
「MI出售買方」或 「RD出售買方」	First Accurate Limited，一間根據英屬維爾京群島法例註冊成立之公司，由新鴻基地產間接全資擁有；
「MI出售賣方」	Huge Profit Investments Ltd.，一間根據英屬維爾京群島法例註冊成立之公司，由本公司直接全資擁有；

釋義

「MI物業」	香港北角健康東街39號柯達大廈第二期之24間工作室及2間儲物室，有關進一步詳情載於MI出售協議；
「MI銷售貸款」	MI出售公司結欠iAdvantage (Solutions) Services Limited (本公司之間接全資附屬公司)之無擔保貸款；
「MI銷售股份」	MI出售公司之2股已發行普通股，相當於MI出售公司之全部已發行普通股；
「RD完成」	根據RD出售協議之條款及條件完成RD出售事項；
「RD完成日期」	2019年11月6日(或RD出售買方與RD出售賣方可能書面協定之其他有關日期)，即RD完成落實之日；
「RD條件」	本通函「董事會函件」項下「該等出售事項 — (i) RD出售協議」一節中「先決條件」分節所載RD完成之先決條件；
「RD代價」	RD銷售股份及RD銷售貸款之代價；
「RD出售事項」	RD出售賣方及宏偉發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司)根據RD出售協議之條款及條件分別向RD出售買方出售RD銷售股份及RD銷售貸款，以及履行RD出售協議項下擬進行之交易；
「RD出售協議」	RD出售賣方(作為賣方)與RD出售買方(作為買方)所訂立日期為2019年9月9日有關RD出售事項之有條件買賣協議；

釋義

「RD 出售公司」	Riderstrack Development Limited，一間根據英屬維爾京群島法例註冊成立之公司，於最後實際可行日期及RD完成前為本公司之間接全資附屬公司；
「RD 物業」	香港九龍觀塘觀塘道388號創紀之城1期渣打銀行中心31、32、33、35及37樓之若干單位，有關進一步詳情載於RD出售協議；
「RD 銷售貸款」	RD出售公司結欠宏偉發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司)之無擔保貸款；
「RD 銷售股份」	RD出售公司之1股已發行股份，相當於RD出售公司之全部已發行股本；
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)；
「股份」	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「股東」	股份持有人；
「新鴻基地產」	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之有限公司，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」	新鴻基地產及其不時之附屬公司及聯繫人，但不包括本集團；
「Splendid Sharp」	Splendid Sharp Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為MI出售公司之直接附屬公司；

釋義

「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	具有上市規則所賦予的含義；
「該等交易」	BI收購事項及該等出售事項之統稱；及
「%」	百分比。



sunEvision

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)

執行董事：

郭炳聯(主席)
馮玉麟(副主席)
湯國江(行政總裁)
董子豪

非執行董事：

張永銳(副主席)
郭基泓
David Norman Prince
蕭漢華
陳康祺

獨立非執行董事：

李安國
金耀基
黃啟民
郭國全
李惠光

敬啟者：

註冊辦事處：

PO Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

香港
九龍觀塘
觀塘道388號
創紀之城1期
渣打銀行中心
31樓3110號

須予披露及關連交易

有關

(1) 物業控股公司之建議收購事項

及

(2) 兩間間接全資物業控股附屬公司之建議出售事項

及

股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2019年9月9日之公佈，內容有關該等交易。

董事會函件

於2019年9月9日：

- (i) BI收購買方(本公司之間接全資附屬公司，作為買方)與BI收購賣方訂立BI收購協議，據此BI收購買方有條件同意收購，而BI收購賣方有條件同意出售及促使出售BI銷售股份及BI銷售貸款，BI代價約為2,215,390,000港元；
- (ii) RD出售賣方(本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)與RD出售買方訂立RD出售協議，據此RD出售賣方有條件同意出售及促使出售，而RD出售買方有條件同意收購RD銷售股份及RD銷售貸款，RD代價約為1,051,514,000港元；及
- (iii) MI出售賣方(本公司之直接全資附屬公司，作為賣方)與MI出售買方訂立MI出售協議，據此MI出售賣方有條件同意出售及促使出售，而MI出售買方有條件同意收購MI銷售股份及MI銷售貸款，MI代價約為755,494,000港元。

上述該等交易包括(i)本集團向新鴻基地產集團收購位於香港新界沙田火炭之整幢工業大廈，其大部分現時由本集團租賃及營運數據中心MEGA Two之用；及(ii)本集團向新鴻基地產集團出售分別位於香港九龍觀塘創紀之城1期渣打銀行中心及香港北角柯達大廈第二期之若干單位。

該等協議屬共同磋商，並已於同日訂立。該等協議屬互為條件，並於達成(或獲豁免，如適用)其各自先決條件後，該等協議之完成將同時落實及進行。

本通函旨在為閣下提供(i)有關該等協議及該等交易之進一步詳情；(ii)獨立董事會委員會函件，當中載有其就該等協議及該等交易提供之意見及推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就該等協議及該等交易提供之意見及推薦建議；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)召開股東特別大會通告。

收購事項

BI收購協議

BI收購協議之主要條款載列如下：

日期

2019年9月9日

訂約方

- (a) BI收購買方，作為買方；及
- (b) BI收購賣方，作為賣方

將予收購資產

- (i) BI銷售股份，即BI收購公司之全部已發行股本；及
- (ii) BI銷售貸款，即結欠或應付新鴻基地產之直接全資附屬公司飛騰財務有限公司之全部本金、利息(如有)及其他款項及應付債務。

BI收購買方已指定一名代名人接受轉讓BI銷售貸款。

根據BI收購事項，本集團將向新鴻基地產集團收購持有BI物業之BI收購公司，BI物業為位於香港新界沙田火炭黃竹洋街8-12號之整幢工業大廈。

BI代價及付款條款

BI銷售股份及BI銷售貸款之應付BI代價約為2,215,390,000港元，惟可根據BI收購協議之條款進行調整。BI銷售貸款之代價應等於BI銷售貸款於BI完成日期之本金總額，而BI銷售股份之代價應為BI代價之剩餘部分(即BI代價減BI銷售貸款之代價)。

董事會函件

BI代價乃由BI收購買方及BI收購賣方經公平磋商後釐定，並已參考(i) BI物業之協定價值2,250,000,000港元(經計及由專業獨立估值師戴德梁行所建議BI物業之初步指示性市場價值)；(ii) BI收購公司之財務及營運表現，及BI收購公司(不包括BI物業之未經審核賬面值)於2019年6月30日之未經審核應佔負債淨額約190,669,000港元；及(iii)於2019年6月30日之未經審核BI銷售貸款約156,059,000港元。BI代價相等於BI物業之協定價值，加BI銷售貸款之未經審核金額，減BI收購公司未經審核應佔負債淨額。

上述BI物業之初步指示性價值乃由戴德梁行按當前日期之基準，並根據本集團提供及於訂立BI收購協議前可得之資料所編製。戴德梁行採用市場法作為估值方法。

於2019年10月3日，BI物業之獨立估值為2,250,000,000港元，其進一步詳情載於本通函附錄一。

經考慮BI物業之上述協定價值(其構成本集團應付BI代價基準之一部分)與使用市場法對BI物業於2019年10月3日之估值相同，董事(包括已考慮新百利意見之獨立非執行董事)認為BI代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

根據BI收購協議，於BI完成後，BI代價將根據BI收購公司於2019年6月30日之負債淨額(不包括BI物業及BI銷售貸款之未經審核賬面值)(「**BI負債淨額**」)變動調整至其於BI完成日期將予釐定之資產或負債淨額(不包括BI物業及BI銷售貸款之未經審核賬面值)。根據目前可獲得資料，預期BI收購公司於2019年6月30日之負債淨額狀況將不會於BI完成日期轉為資產淨額狀況。於該情況下，於BI完成日期後對BI代價之調整將為以下其中一項：

- (i) 倘由2019年6月30日至BI完成日期BI負債淨額增加，其須自BI代價中扣減該增加之絕對金額；

董事會函件

- (ii) 倘由2019年6月30日至BI完成日期BI負債淨額減少，其須自BI代價中加上該減少之絕對金額；及
- (iii) 倘由2019年6月30日至BI完成日期BI負債淨額並無變動，則BI代價毋須作出調整。

根據本公司估計由2019年6月30日至BI完成日期的BI負債淨額減少，於BI完成日期後對BI代價之向上調整將不超過3,400萬港元。因此，預期該調整將不會導致BI收購事項根據上市規則第14章之分類會產生任何變化。

BI代價應以下列方式償付：

- (a) 於BI收購協議日期，BI收購方應支付或促使向BI收購賣方支付總額約為221,539,000港元(相當於BI代價10%)之按金；
- (b) 待BI條件達成(或獲豁免，如適用)，BI收購方須於BI完成時支付或促使向BI收購賣方支付餘額之總額約為1,993,851,000港元；及
- (c) 於BI完成後，(i)倘發生上調情況，BI收購方應向BI收購賣方支付BI代價之調整金額；或(ii)倘發生下調情況，BI收購賣方應向BI收購方支付BI代價之調整金額。

有關BI代價之償付之進一步詳情載於下文「**抵銷該等協議項下應付代價**」一節。

BI物業之原收購成本

根據BI收購賣方提供之資料，BI收購公司於1991年以代價290,000,000港元收購BI物業。

董事會函件

先決條件

BI完成須於BI完成日期待以下BI條件達成(或獲豁免，如適用)，方告落實：

- (a) BI收購公司能顯示及證明BI物業之業權為妥善；
- (b) BI收購賣方並無重大違反BI收購協議之任何保證或任何條款；
- (c) BI收購賣方並無重大違反BI收購協議之任何完成前責任；
- (d) 股東根據上市規則之規定批准(以上市規則或適用法律、規則及規例項下所提供之方式)BI收購協議及其項下擬進行之交易；
- (e) RD條件(a)至(d)項已根據RD出售協議達成或(如適用)獲豁免；及
- (f) MI條件(a)至(d)項已根據MI出售協議達成或(如適用)獲豁免。

BI收購買方可於任何時間有絕對酌情權以書面豁免任何一項或多項上文(a)至(c)項所載之BI條件。

聲明、保證及承諾

BI收購協議包含BI收購賣方就BI收購公司所作之聲明、保證及承諾，對此性質及規模之交易而言屬一般及慣常條文。

完成

待所有BI條件不遲於BI完成日期下午四時正達成或獲豁免(如適用)，買賣BI銷售股份及轉讓BI銷售貸款之完成應於BI完成日期同時落實及進行。

該等出售事項

(i) RD 出售協議

RD 出售協議之主要條款載列如下：

日期

2019年9月9日

訂約方

- (i) RD 出售買方，作為買方；及
- (ii) RD 出售賣方，作為賣方

將予出售資產

- (i) RD 銷售股份，即 RD 出售公司之全部已發行股本；及
- (ii) RD 銷售貸款，即結欠或應付本公司之間接全資附屬公司宏偉發展有限公司之全部本金、利息(如有)及其他款項及應付債務。

RD 出售買方已指定一名代名人接受轉讓 RD 銷售貸款。

根據 RD 出售事項，本集團將向新鴻基地產集團出售持有 RD 物業之 RD 出售公司，RD 物業為位於香港九龍觀塘創紀之城 1 期渣打銀行中心之若干辦公室單位。

RD 代價及付款條款

RD 銷售股份及 RD 銷售貸款之應付 RD 代價約為 1,051,514,000 港元，惟可根據 RD 出售協議之條款進行調整。RD 銷售貸款之代價應等於 RD 銷售貸款於 RD 完成日期之本金總額，而 RD 銷售股份之代價應為 RD 代價之剩餘部分(即 RD 代價減 RD 銷售貸款之代價)。

董事會函件

RD代價乃由RD出售買方及RD出售賣方經公平磋商後釐定，並已參考(i) RD物業之協定價值1,076,208,000港元(經計及由專業獨立估值師戴德梁行所建議RD物業之初步指示性市場價值)；(ii) RD出售公司之財務及營運表現，及RD出售公司(不包括RD物業之未經審核賬面值)於2019年6月30日之未經審核應佔負債淨額約391,865,000港元；及(iii)於2019年6月30日之未經審核RD銷售貸款約367,171,000港元。RD代價相等於RD物業之協定價值，加RD銷售貸款之未經審核金額，減RD出售公司未經審核應佔負債淨額。

上述RD物業之初步指示性價值乃由戴德梁行按當前日期之基準，並根據本集團提供及於訂立RD出售協議前可得之資料所編製。戴德梁行採用市場法作為估值方法。

於2019年10月3日，RD物業之獨立估值為1,070,000,000港元，其進一步詳情載於本通函附錄一。

經考慮RD物業之上述協定價值(其構成應付本集團RD代價基準之一部分)比使用市場法對RD物業於2019年10月3日之估值稍高，董事(包括已考慮新百利意見之獨立非執行董事)認為RD代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

根據RD出售協議，於RD完成後，RD代價將根據RD出售公司於2019年6月30日之負債淨額(不包括RD物業及RD銷售貸款之未經審核賬面值)(「**RD負債淨額**」)變動調整至其於RD完成日期將予釐定之資產或負債淨額(不包括RD物業及RD銷售貸款之未經審核賬面值)。根據目前可獲得資料，預期RD出售公司於2019年

董事會函件

6月30日之負債淨額狀況將不會於RD完成日期轉為資產淨額狀況。於該情況下，於RD完成日期後對RD代價之調整將為以下其中一項：

- (i) 倘由2019年6月30日至RD完成日期RD負債淨額增加，其須自RD代價中扣減該增加之絕對金額；
- (ii) 倘由2019年6月30日至RD完成日期RD負債淨額減少，其須自RD代價中加上該減少之絕對金額；及
- (iii) 倘由2019年6月30日至RD完成日期RD負債淨額並無變動，則RD代價毋須作出調整。

根據本公司估計由2019年6月30日至RD完成日期的RD負債淨額減少，於RD完成日期後對RD代價之向上調整將不超過1,130萬港元。因此，預期該調整將不會導致RD出售事項根據上市規則第14章之分類會產生任何變化。

RD代價應以下列方式償付：

- (a) 於RD出售協議日期，RD出售買方應支付或促使向RD出售賣方支付總額約為105,151,400港元(相當於RD代價10%)之按金；
- (b) 待RD條件達成(或獲豁免，如適用)，RD出售買方須於RD完成時支付或促使向RD出售賣方支付餘額之總額約為946,362,600港元；及
- (c) 於RD完成後，(i)倘發生上調情況，RD出售買方應向RD出售賣方支付RD代價之調整金額；或(ii)倘發生下調情況，RD出售賣方應向RD出售買方支付RD代價之調整金額。

董事會函件

有關RD代價之償付之進一步詳情載於下文「**抵銷該等協議項下應付代價**」一節。

先決條件

RD完成須於RD完成日期待以下RD條件達成(或獲豁免,如適用),方告落實:

- (a) RD出售公司能顯示及證明RD物業之業權為妥善;
- (b) RD出售賣方並無重大違反RD出售協議之任何保證或任何條款;
- (c) RD出售賣方並無重大違反RD出售協議之任何完成前責任;
- (d) 股東根據上市規則之規定批准(以上市規則或適用法律、規則及規例項下所提供之方式)RD出售協議及其項下擬進行之交易;
- (e) MI條件(a)至(d)項已根據MI出售協議達成或(如適用)獲豁免;及
- (f) BI條件(a)至(d)項已根據BI收購協議達成或(如適用)獲豁免。

RD出售買方可於任何時間有絕對酌情權以書面豁免任何一項或多項上文(a)至(c)項所載之RD條件。

聲明、保證及承諾

RD出售協議包含RD出售賣方就RD出售公司所作之聲明、保證及承諾,對此性質及規模之交易而言屬一般及慣常條文。

完成

待所有RD條件不遲於RD完成日期下午四時正達成或獲豁免(如適用)，買賣RD銷售股份及轉讓RD銷售貸款之完成應於RD完成日期同時落實及進行。

(ii) MI出售協議

MI出售協議之主要條款載列如下：

日期

2019年9月9日

訂約方

- (i) MI出售買方，作為買方；及
- (ii) MI出售賣方，作為賣方

將予出售資產

- (i) MI銷售股份，即MI出售公司之全部已發行普通股；及
- (ii) MI銷售貸款，即結欠或應付本公司之間接全資附屬公司iAdvantage (Solutions) Services Limited之全部本金、利息(如有)及其他款項及應付債務。

MI出售買方已指定一名代名人接受轉讓MI銷售貸款。

根據MI出售事項，本集團將向新鴻基地產集團出售透過Splendid Sharp持有MI物業之MI出售公司，MI物業為位於香港北角柯達大廈第二期之多個工作室及儲物室。

MI代價及付款條款

MI銷售股份及MI銷售貸款之應付MI代價約為755,494,000港元，惟可根據MI出售協議之條款進行調整。MI銷售貸款之代價應等於MI銷售貸款於MI完成日期之本金總額，而MI銷售股份之代價應為MI代價之剩餘部分(即MI代價減MI銷售貸款之代價)。

MI代價乃由MI出售買方及MI出售賣方經公平磋商後釐定，並已參考(i) MI物業之協定價值767,044,000港元(經計及由專業獨立估值師戴德梁行所建議MI物業之初步指示性市場價值)；(ii) MI出售公司之財務及營運表現，及MI出售公司(不包括MI物業之未經審核賬面值)於2019年6月30日之未經審核綜合應佔負債淨額約93,957,000港元；及(iii)於2019年6月30日之未經審核MI銷售貸款約82,407,000港元。MI代價相等於MI物業之協定價值，加MI銷售貸款之未經審核金額，減MI出售公司未經審核應佔負債淨額。

上述MI物業之初步指示性價值乃由戴德梁行按當前日期之基準，並根據本集團提供及於訂立MI出售協議前可得之資料所編製。戴德梁行採用市場法作為估值方法。

於2019年10月3日，MI物業之獨立估值為760,000,000港元，其進一步詳情載於本通函附錄一。

經考慮MI物業之上述協定價值(其構成應付本集團MI代價基準之一部分)比使用市場法對MI物業於2019年10月3日之估值稍高，董事(包括已考慮新百利意見之獨立非執行董事)認為MI代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

根據MI出售協議，於MI完成後，MI代價將根據MI出售公司於2019年6月30日之綜合負債淨額(不包括MI物業及MI銷售貸款之未經審核賬面值)(「**MI負債淨額**」)變動調整至其於MI完成日期將予釐定之綜合資產或負債淨額(不包括MI物業及MI銷售貸款之未經審核賬面值)。根據目前可獲得資料，預期MI出售公司於2019年6月30日之負債淨額狀況將不會於MI完成日期轉為資產淨額狀況。於該情況下，於MI完成日期後對MI代價之調整將為以下其中一項：

- (i) 倘由2019年6月30日至MI完成日期MI負債淨額增加，其須自MI代價中扣減該增加之絕對金額；
- (ii) 倘由2019年6月30日至MI完成日期MI負債淨額減少，其須自MI代價中加上該減少之絕對金額；及
- (iii) 倘由2019年6月30日至MI完成日期MI負債淨額並無變動，則MI代價毋須作出調整。

根據本公司估計由2019年6月30日至MI完成日期的MI負債淨額減少，於MI完成日期後對MI代價之向上調整將不超過760萬港元。因此，預期該調整將不會導致MI出售事項根據上市規則第14章之分類會產生任何變化。

MI代價應以下列方式償付：

- (a) 於MI出售協議日期，MI出售買方應支付或促使向MI出售賣方支付總額約為75,549,400港元(相當於MI代價10%)之按金；
- (b) 待MI條件達成(或獲豁免，如適用)，MI出售買方須於MI完成時支付或促使向MI出售賣方支付餘額之總額約為679,944,600港元；及

董事會函件

- (c) 於MI完成後，(i)倘發生上調情況，MI出售買方應向MI出售賣方支付MI代價之調整金額；或(ii)倘發生下調情況，MI出售賣方應向MI出售買方支付MI代價之調整金額。

有關MI代價之償付之進一步詳情載於下文「**抵銷該等協議項下應付代價**」一節。

先決條件

MI完成須於MI完成日期待以下MI條件達成(或獲豁免，如適用)，方告落實：

- (a) Splendid Sharp 能顯示及證明MI物業之業權為妥善；
- (b) MI出售賣方並無重大違反MI出售協議之任何保證或任何條款；
- (c) MI出售賣方並無重大違反MI出售協議之任何完成前責任；
- (d) 股東根據上市規則之規定批准(以上市規則或適用法律、規則及規例項下所提供之方式)MI出售協議及其項下擬進行之交易；
- (e) RD條件(a)至(d)項已根據RD出售協議達成或(如適用)獲豁免；及
- (f) BI條件(a)至(d)項已根據BI收購協議達成或(如適用)獲豁免。

MI出售買方可於任何時間有絕對酌情權以書面豁免任何一項或多項上文(a)至(c)項所載之MI條件。

聲明、保證及承諾

MI出售協議包含MI出售賣方就MI出售公司及Splendid Sharp所作之聲明、保證及承諾，對此性質及規模之交易而言屬一般及慣常條文。

董事會函件

完成

待所有MI條件不遲於MI完成日期下午四時正達成或獲豁免(如適用)，買賣MI銷售股份及轉讓MI銷售貸款之完成應於MI完成日期同時落實及進行。

抵銷該等協議項下應付代價

根據該等協議，代價支付(包括按金及代價餘額)將以BI收購事項之相關應付金額(即BI代價)抵銷該等出售事項之相關應收金額(即RD代價及MI代價)而得出。本集團應付淨額合共約為4.084億港元(未經計及有關該等交易之相關交易成本及開支)，有關代價可能會被調整，並將以本集團現有可用銀行信貸及／或內部資源撥付。根據該等協議調整代價後，應付／應收金額亦將以抵銷方式支付。

倘BI完成、RD完成及MI完成之任何先決條件未能達成或(如適用)獲豁免，該等交易將不會完成，而本集團支付之按金淨額將予退還。

該等協議訂約方之資料

本集團

本公司為根據開曼群島法例註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市，而本集團主要從事提供(i)數據中心、設施管理及增值服務；及(ii)安裝及保養服務。本集團於營運數據中心有豐富經驗，並為香港其中一個提供中立數據中心服務的主要營運商。

RD出售賣方(亦為BI收購買方)為根據英屬維爾京群島法例註冊成立之公司。其為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

MI出售賣方為根據英屬維爾京群島法例註冊成立之公司。其為本公司之直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

董事會函件

新鴻基地產集團

新鴻基地產為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，新鴻基地產集團主要從事發展及投資地產物業以供出售及租賃之用、酒店經營、電訊、運輸基建及物流。

RD出售買方(亦為MI出售買方)為根據英屬維爾京群島法例註冊成立之公司。其為新鴻基地產之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

BI收購賣方為根據英屬維爾京群島法例註冊成立之公司。其為新鴻基地產之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

BI收購公司、RD出售公司及MI出售公司之資料

於最後實際可行日期，RD出售公司及MI出售公司為本公司之間接全資附屬公司，其財務業績、資產及負債於本集團之經審核綜合財務報表中綜合入賬。BI收購公司為新鴻基地產之間接全資附屬公司，其財務業績、資產及負債於新鴻基地產集團之經審核綜合財務報表中綜合入賬。

下文概述BI收購公司、RD出售公司及MI出售公司截至2018年6月30日及2019年6月30日止兩個財政年度之一般及主要財務資料。

BI收購公司

BI收購公司為根據英屬維爾京群島法例註冊成立之公司。其為新鴻基地產之間接全資附屬公司，主要從事物業投資。

BI物業為位於香港新界沙田火炭黃竹洋街8-12號之整幢工業大廈，由BI收購公司持有。於最後實際可行日期，BI物業受多份租約所約束，最遲於2022年6月屆滿，月租金共約為810萬港元。

董事會函件

以下概述BI收購公司分別截至2018年6月30日及2019年6月30日止兩個財政年度之未經審核財務資料：

	截至6月30日止財政年度	
	2018年	2019年
	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(未經審核)
收入	98.3	101.0
除稅前純利	153.6	182.5
除稅後純利	140.5	169.1

於2019年6月30日，BI收購公司之未經審核資產淨額約為16.003億港元。

RD出售公司

RD出售公司為根據英屬維爾京群島法例註冊成立之公司。其為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業控股。

RD物業為位於香港九龍觀塘創紀之城1期渣打銀行中心之若干辦公室單位，由RD出售公司持有。於最後實際可行日期，RD物業受多份租約所約束，最遲於2023年12月屆滿，月租合共約為270萬港元。

以下概述RD出售公司分別截至2018年6月30日及2019年6月30日止兩個財政年度之未經審核財務資料：

	截至6月30日止財政年度	
	2018年	2019年
	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(未經審核)
收入	36.7	40.0
除稅前純利	130.7	109.3
除稅後純利	126.1	104.0

董事會函件

於2019年6月30日，RD出售公司之未經審核資產淨額約為6.391億港元。

MI出售公司

MI出售公司為根據英屬維爾京群島法例註冊成立之公司。其為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。Splendid Sharp為一間於香港註冊成立之公司。其為MI出售公司之直接附屬公司，主要從事物業控股。

MI物業為位於香港北角柯達大廈第二期之多個工作室及儲物室，由MI出售公司透過Splendid Sharp持有。於最後實際可行日期，MI物業受多份租約所約束，最遲於2021年9月屆滿，月租合共約為180萬港元。

以下概述MI出售公司(包括Splendid Sharp)分別截至2018年6月30日及2019年6月30日止兩個財政年度之未經審核綜合財務資料：

	截至6月30日止財政年度	
	2018年	2019年
	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(未經審核)
收入	24.3	27.8
除稅前純利	75.1	129.6
除稅後純利	72.0	125.9

於2019年6月30日，MI出售公司(包括Splendid Sharp)之未經審核綜合資產淨額約為6.441億港元。

該等交易之財務影響

於BI完成後，本集團將持有BI收購公司之100%股份權益。因此，BI收購公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而其財務業績將於本集團之財務報表中綜合入賬。

董事會函件

於RD完成及MI完成後，本集團將出售其分別於RD出售公司及MI出售公司之所有股份權益，而RD出售公司及MI出售公司將不再為本公司之附屬公司。因此，RD出售公司及MI出售公司之財務業績將不會再於本集團之賬目中綜合入賬。該等出售事項所產生之估計收益總額合共將約為7,420萬港元，其中RD出售事項及MI出售事項所產生之收益(扣除相關開支前)分別約為4,520萬港元及2,900萬港元。有關該等出售事項所產生之估計收益將為該等出售事項完成時之投資物業公平值收益，其金額主要根據RD物業及MI物業所協定之價值與RD物業及MI物業於2019年6月30日之公平值之差額進行估算。

誠如上文所述，根據該等協議，鑑於該等出售事項代價總額約為18.070億港元將用於抵銷部分BI代價約為22.154億港元，本集團預期將會產生現金流出總額約為4.119億港元(可能按代價調整)，即上述BI代價支出淨額(經計及有關該等交易之相關交易成本及開支合共約為350萬港元後)，有關款項將以本集團現有可用銀行信貸及／或內部資源撥付。

該等交易之理由及裨益

專注於數據中心業務

本集團主要從事提供數據中心、設施管理及增值服務，以及安裝及保養服務。本集團之方針為於不同地點興建配備優越基礎建設和設施的數據中心，並以高速暗光纖連接，以應付客戶的需求。

該等交易涉及本集團就數據中心收購物業及出售商用物業。本集團於香港數據中心市場已累積多年經驗並擁有競爭優勢。董事會確信，該等交易有助本集團進一步明確界定其業務定位。為促進本集團日後之策略性發展，按照該等出售事項出售本集團之投資物業將有助本集團調整其業務組合，更明確界定其業務定位，並能專注於其數據中心業務發展。

減少持續關連交易

於最後實際可行日期，BI物業由新鴻基地產集團透過BI收購公司持有，其中大部分現時由本集團租用及用作營運數據中心。BI收購公司向本集團有關成員公司就租用有關物業及取得特許使用權收取租金及特許使用費。

於最後實際可行日期，RD物業及MI物業分別由本集團透過RD出售公司及MI出售公司持有。啟勝管理服務有限公司（「啟勝」，為新鴻基地產之全資附屬公司）為RD物業及MI物業之樓宇管理公司。因此，本集團成員公司已就啟勝履行服務向其繳付物業管理費。

該等交易完成後，BI收購公司將成為本公司之附屬公司，而RD出售公司及MI出售公司將不再為本公司之附屬公司。因此，(i) BI收購公司與本集團有關BI物業之租賃安排；及(ii)新鴻基地產集團就RD物業及MI物業所提供之物業管理服務將不再為本公司之持續關連交易。此外，本集團日後將不再承受BI物業租金上漲之壓力。

可更彈性地向主要客戶提供數據中心服務

對於主要及龐大規模之數據中心客戶，與數據中心供應商訂立附有滾動續約條款之長期服務協議屬市場慣例。該等客戶一般亦會要求對彼等所租用的數據中心物業進行定制修葺以滿足其特定需求，惟此舉需要取得業主批准才可進行。

本集團與BI收購公司就有關BI物業之現有租賃安排構成本公司之持續關連交易，其最長年限為3年，惟通常不足以涵蓋本集團主要客戶於進一步續約前所需的整個期限。此外，為完成有關主要客戶對彼等所租用數據中心物業之修葺要求，需要取得BI收購公司作為業主之批准。

董事會函件

於BI完成後，本集團將可提高對BI物業之控制權及靈活性以滿足此類客戶長期租賃及修葺數據中心物業之需求，從而促進本集團業務之長遠發展。

董事認為，該等協議項下之交易將有助本集團日後減少與新鴻基地產之持續關連交易、潛在競爭及利益衝突。

該等協議之條款經各方公平磋商後議定。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議之條款(包括彼等各自之代價)屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

進一步資料

有關截至2020年6月30日止年度派息計劃

根據本集團日期為2019年9月6日有關於截至2019年6月30日止年度之年度業績公佈(「**2019年年度業績公佈**」)，本公司建議就截至2019年6月30日止年度向股東派發末期股息每股16.5港仙，並向本公司之可換股票據持有人派發16.5港仙(按假定此等登記票據持有人當時未兌換之可換股票據於2019年11月5日或之前兌換為股份並成為該等股份持有人之基準計算)(相當於總額6.677億港元)。經考慮現金流出淨額約為4.119億港元後，預期該等交易不會對本集團截至2020年6月30日止年度之業績造成重大影響。本公司有意於並無不可預見將來之情況下，維持就截至2020年6月30日止財政年度派發股息及就可換股票據派發金額最少相當於截至2019年6月30日止年度建議將予派發之金額，即合共6.677億港元。

目前並無股本集資計劃

誠如2019年年度業績公佈所披露，預期本集團將主要在發展新數據中心及提升現有數據中心設施之營運能力投放資本開支，有關款項將以本集團之可用銀行信貸及／或內部資源撥付。經進一步考慮預期該等交易現金流出總額之重大性以及本集團之現有可

董事會函件

用銀行信貸及內部資源後，本公司預期本集團於支付該等交易項下之代價淨額後，將具備充足資金以應付資本開支及營運資金。因此，本集團目前並無股本集資活動的需要。

上市規則涵義

BI收購賣方、RD出售買方及MI出售買方為新鴻基地產之間接全資附屬公司，而新鴻基地產則為本公司之控股股東。因此，BI收購賣方、RD出售買方及MI出售買方為新鴻基地產之聯繫人及本公司之關連人士，訂立各項該等交易因此構成本公司之關連交易。

由於該等協議為互為條件且將同時完成，因此根據上市規則第14.24條，該等協議被視為同時涉及收購及出售之一項交易，而該等協議項下之交易乃參照收購事項及出售事項兩者數額的較高者來分類。由於BI收購事項及該等出售事項(彙集計算)之一項或多項適用百分比率高於5%但全部低於25%，故各項該等交易構成(i)上市規則第14A章項下本公司之非豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准之規定；及(ii)上市規則第14章項下本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之公佈規定。

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之董事，彼等均於該等交易中被視為擁有重大利益，並已根據本公司之經修訂及重訂章程細則及上市規則就批准訂立各份該等協議之董事會決議案中放棄投票。由於張永銳先生為律師行顧問，而該律師行向本公司就該等交易提供專業服務，彼亦已就批准訂立各份該等協議之董事會決議案中放棄投票，以避免潛在利益衝突。

股東特別大會

本公司將於2019年10月30日(星期三)下午十二時三十分(或緊隨本公司於同日中午十二時正在相同地點舉行之股東週年大會結束或延會後)假座香港港灣道30號新鴻基中心4樓召開股東特別大會，以考慮及酌情批准該等協議及其項下擬進行之交易。股東特別大會通告已載於本通函內。於最後實際可行日期，新鴻基地產(透過其聯繫人)擁有約73.9%本公司已發行股份權益。由於新鴻基地產之若干全資附屬公司於該等交易中擁有重大權益，故持有本公司股份之新鴻基地產聯繫人須於股東特別大會上就決議案放棄投票。據董事所深知，概無其他股東於該等交易中擁有重大權益及須於股東特別大會上就決議案放棄投票。

按股數投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東在股東大會上作出任何投票必須以按股數投票方式進行，惟主席可真誠決定批准純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式投票。因此，於股東特別大會上提呈之決議案將以按股數投票方式進行表決，而進行投票之詳細程序解述將於股東特別大會上向股東提供。

獨立董事會委員會及獨立財務顧問

獨立董事會委員會已告成立，就各份該等協議之條款及其項下擬進行之該等交易是否公平合理、訂立各份該等協議是否符合本公司及股東之整體利益，及如何就訂立各份該等協議時於股東特別大會上投票，向獨立股東提供意見。

新百利已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

推薦意見

經考慮上文「**該等交易之理由及裨益**」一節所披露之因素後，董事(包括獨立非執行董事，彼等考慮獨立財務顧問之建議後之意見載於本通函「**獨立董事會委員會函件**」內)認為該等協議之條款及其項下擬進行之該等交易屬公平合理，而儘管該等協議及其項下擬進行之該等交易並非於本集團一般及日常業務中進行，惟將按一般商業條款進行，並符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議獨立股東應於股東特別大會上投票贊成所提呈之普通決議案以批准該等協議及其項下擬進行之該等交易。

額外資料

務請閣下亦注意本通函第32至33頁所載之獨立董事會委員會致獨立股東函件、本通函第34至61頁所載之獨立財務顧問致獨立董事會委員會及獨立股東函件，以及本通函第62至85頁附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

本公司票據持有人 參照

承董事會命
新意網集團有限公司
公司秘書
歐景麟
謹啟

2019年10月11日

獨立董事會委員會函件

以下為獨立董事會委員會函件全文，載列其致獨立股東有關該等協議及其項下擬進行之該等交易之推薦意見，乃編製以供載入本通函。



sunEvision

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)

敬啟者：

**須予披露及關連交易
有關
(1) 物業控股公司之建議收購事項
及
(2) 兩間間接全資物業控股附屬公司之建議出售事項
及
股東特別大會通告**

吾等謹此提述本公司日期為2019年10月11日之通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。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。

吾等作為獨立董事會委員會之成員，獲董事會委任考慮該等協議之條款及其項下擬進行之該等交易是否屬公平合理，及該等協議及其項下擬進行之該等交易是否按一般商業條款訂立並於本集團一般及日常業務中進行，及是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，且建議獨立股東應否於股東特別大會上投票贊成所提呈之決議案，以批准該等協議及其項下擬進行之該等交易。

獨立董事會委員會函件

新百利獲委任為獨立財務顧問以就該等協議及其項下擬進行之該等交易向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問致獨立董事會委員會及獨立股東之意見函件載於通函第34至61頁。

務請閣下垂注通函第8至31頁之董事會函件。

經考慮該等協議之條款及其項下擬進行之該等交易，以及獨立財務顧問之意見後，吾等認為該等協議之條款及其項下擬進行之該等交易屬公平合理，而儘管該等協議及其項下擬進行之該等交易並非於本集團一般及日常業務中進行，惟將按一般商業條款進行，並符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成所提呈之普通決議案，以批准該等協議及其項下擬進行之該等交易。

此致

列位獨立股東 台照

新意網集團有限公司

獨立董事會委員會

獨立非執行董事

李安國

金耀基

黃啟民

郭國全

李惠光

謹啟

2019年10月11日

獨立財務顧問函件

下文載列獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立董事會委員會及獨立股東有關該等協議及該等交易之意見函件，乃為載入本通函而編製。



新百利融資有限公司

香港

皇后大道中29號

華人行

20樓

敬啟者：

須予披露及關連交易
有關
(1) 物業控股公司之建議收購事項
及
(2) 兩間間接全資物業控股附屬公司之建議出售事項

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就該等協議及該等交易向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見。有關該等協議及該等交易之詳情，載於 貴公司致股東(就 貴公司股票據持有人而言僅作參照)日期為2019年10月11日之通函(「**通函**」)內，而本函件為通函其中一部分。除本函件另有界定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

於2019年9月9日，(i) BI收購買方（貴公司之間接全資附屬公司）與BI收購賣方訂立BI收購協議，據此BI收購買方有條件同意收購，而BI收購賣方有條件同意出售及促使出售BI銷售股份及BI銷售貸款，BI代價約為22.154億港元；(ii) RD出售賣方（貴公司之間接全資附屬公司）與RD出售買方訂立RD出售協議，據此RD出售賣方有條件同意出售及促使出售，而RD出售買方有條件同意收購RD銷售股份及RD銷售貸款，RD代價約為10.515億港元；及(iii) MI出售賣方（貴公司之直接全資附屬公司）與MI出售買方訂立MI出售協議，據此MI出售賣方有條件同意出售及促使出售，而MI出售買方有條件同意收購MI銷售股份及MI銷售貸款，MI代價約為7.555億港元。

根據BI收購事項，貴集團將向新鴻基地產集團收購持有BI物業（即香港新界沙田火炭之整幢工業大廈）之BI收購公司。根據RD出售事項及MI出售事項，貴集團將向新鴻基地產集團分別出售，(i) 持有RD物業（即香港九龍觀塘創紀之城1期渣打銀行中心若干單位）之RD出售公司；及(ii) 透過其直接附屬公司持有MI物業（即香港北角柯達大廈第二期之若干工作室及儲物室）之MI出售公司。

於最後實際可行日期，BI收購賣方、RD出售買方及MI出售買方為新鴻基地產之間接全資附屬公司，而新鴻基地產則為貴公司之控股股東。故此，BI收購賣方、RD出售買方及MI出售買方為新鴻基地產之聯繫人及貴公司之關連人士，以及訂立各項該等協議構成貴公司之關連交易。由於該等協議為互為條件且將同時完成，因此根據上市規則第14.24條，該等協議被視為同時涉及收購及出售之一項交易，而該等協議項下之交易乃參照收購事項及出售事項兩者數額的較高者來分類。由於BI收購事項及該等出售事項（彙集計算）之一項或多項適用百分比率高於5%但全部低於25%，故各項該等交易構成貴公司之須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

獨立財務顧問函件

獨立董事會委員會(包括全體獨立非執行董事，即李安國教授、金耀基教授、黃啟民先生、郭國全先生及李惠光先生)已告成立，就該等協議及該等交易以及彼等如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。吾等，新百利融資有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，並就此向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、BI收購買方、BI收購賣方、RD出售買方、RD出售賣方、MI出售買方、MI出售賣方、新鴻基地產或其各自之核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人(全部定義見上市規則)並無聯繫，並因此吾等被認為合資格就上述事項提供獨立意見。除就此及類似委聘而應付吾等之一般專業費用外，概無存在任何安排以使吾等將自 貴公司、BI收購買方、BI收購賣方、RD出售買方、RD出售賣方、MI出售買方、MI出售賣方、新鴻基地產或彼等各自之核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人收取任何費用或得益。

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)該等協議、 貴公司截至2019年6月30日止年度(「**2018/19年報**」)及截至2018年6月30日止年度(「**2017/18年報**」)之年報、BI收購公司、RD出售公司及MI出售公司截至2018年及2019年6月30日止年度各自之未經審核財務資料、由 貴公司委聘之獨立物業估值師戴德梁行有限公司(「**估值師**」)編製日期為2019年10月3日(「**估值日期**」)BI物業、RD物業及MI物業之估值報告(「**估值報告**」，載於通函附錄一)及通函所載之資料。吾等已與 貴集團管理層討論 貴集團可能受該等交易影響之業務及未來前景，以及就估值報告所用的估值方法及基準及假設與估值師進行討論。

吾等依賴 貴集團董事及管理層所提供之資料及事實以及所表達之意見，並假設其為真實、準確及完整。吾等亦已徵求並獲得董事確認，彼等向吾等提供之資料及表達之意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由相信彼等向吾等隱瞞任何重大資料，或懷疑彼等提供之資料之真實性或準確性。吾等依賴該等資料，並認為吾等所獲得的資料

獨立財務顧問函件

足以達致知情意見。然而，吾等並無對 貴集團、BI收購公司、RD出售公司及MI出售公司之業務及事務進行任何獨立調查，亦無對獲提供之資料進行獨立核查。

考慮之主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦意見時，吾等考慮之主要因素及理由載列如下。

1. 貴集團之資料

(a) 貴集團之業務活動

貴集團主要從事提供數據中心及資訊科技設施管理。 貴集團自三個分部產生收入，即(i)提供數據中心、設施管理及增值服務(「**數據中心及資訊科技設施分部**」)；(ii)超低電壓及資訊科技系統安裝及保養服務(「**超低電壓及資訊科技系統分部**」)；及(iii)產生租金及其他相關收入之投資物業(「**持有物業分部**」)。 貴公司於2000年在聯交所創業板上市。於2018年1月， 貴公司成功轉至聯交所主板上市。

於最後實際可行日期， 貴集團於香港營運5間數據中心，包括於柴灣之MEGA-i、於將軍澳之MEGA Plus、於沙田之MEGA Two、於荃灣之JUMBO及於觀塘之ONE，其中MEGA Two(即BI物業之數個樓層)現時由 貴集團租賃用作營運數據中心。於2017年10月， 貴集團之數據中心旗艦MEGA Plus開始營運。同年， 貴集團以暗光纖建造數據中心設施「MEGA Campus」連接MEGA-i、MEGA Two和MEGA Plus。 貴集團於年內亦擴充MEGA Two產能。於2018年1月， 貴集團贏得荃灣土地投標，發展高檔工業大廈。於2018年12月， 貴集團從香港特別行政區政府收購位於將軍澳MEGA Plus附近之土地，土地金額約為54.560億港元。將軍澳之土地被指定為高端數據中心。

獨立財務顧問函件

除營運數據中心外，於最後實際可行日期，貴集團亦擁有若干物業，包括觀塘創紀之城1期渣打銀行中心(即RD物業)31樓第1至3及5至9號辦公室單位及32、33、35及37樓整層辦公室及北角柯達大廈第二期(即MI物業)之24個工作室及2個儲物室，作租金收入用途。

(b) 貴集團之財務表現

下文載列貴集團截至2019年及2018年6月30日止年度財務表現之概要，此乃摘自2018/19年報。

	截至6月30日止年度	
	2019年 (百萬)港元	2018年 (百萬)港元
收入		
數據中心及資訊科技設施分部	1,384.0	1,138.2
超低電壓及資訊科技系統分部	176.8	165.8
持有物業分部	64.3	60.8
	<u>1,625.1</u>	<u>1,364.8</u>
分部業績		
數據中心及資訊科技設施分部	764.3	669.5
超低電壓及資訊科技系統分部	33.0	26.5
持有物業分部(附註)	51.1	47.4
	<u>848.4</u>	<u>743.4</u>
稅前溢利	999.3	896.2
本年度股東應佔溢利	865.2	776.4

附註：持有物業分部之分部業績不包括年內投資物業公平值增加。

獨立財務顧問函件

截至2019年6月30日止年度，貴集團錄得收入約16.251億港元，較截至2018年6月30日止年度增長約19.1%。收入增長主要是貴集團之數據中心及資訊科技設施分部，成功取得新合約及重續現有租約令租金有所上升。貴集團之分部業績(撇除投資物業公平值增加)由截至2018年6月30日止年度約7.434億港元上升至8.484億港元，增加約1.050億港元或14.1%。分部業績改善幅度低於收入主要是由於新數據中心容量之營運成本增加及客戶服務增加所致。持有物業分部產生之收入僅佔截至2018年及2019年6月30日止年度之總收入分別約4.5%及4.0%，及持有物業分部之分部業績(不包括投資物業公平值增加)佔截至2018年及2019年6月30日止年度總分部業績分別約6.4%及6.0%。

(c) 貴集團之財務狀況

下文載列貴集團於2019年及2018年6月30日之財務狀況概述，摘錄自2018/2019全年業績公佈。

	於2019年 6月30日 (百萬)港元	於2018年 6月30日 (百萬)港元
非流動資產		
投資物業	1,769.0	1,686.0
物業、機器及設備	10,960.7	4,567.0
其他非流動資產	3.7	55.5
	<u>12,733.4</u>	<u>6,308.5</u>
流動資產		
業務及其他應收賬項	294.8	258.0
銀行結餘及存款	467.8	466.0
其他流動資產	140.5	61.4
	<u>903.1</u>	<u>785.4</u>

獨立財務顧問函件

	於2019年 6月30日 (百萬)港元	於2018年 6月30日 (百萬)港元
流動負債		
業務及其他應付賬項	956.9	834.5
銀行貸款	2,180.2	—
其他流動負債	168.6	111.8
	3,305.7	946.3
流動負債淨額	2,402.6	160.9
非流動負債		
銀行貸款	2,572.5	1,983.3
股東貸款	3,300.0	—
其他非流動負債	267.1	236.6
	6,139.6	2,219.9
權益		
股東應佔權益	4,176.8	3,912.8
非控股權益	14.4	14.9
	4,191.2	3,927.7

於2019年6月30日，貴集團之非流動資產約為127.334億港元，較2018年6月30日上升約101.8%，其中物業、機器及設備及投資物業分別佔約86.1%及13.9%。物業、機器及設備主要包括租賃物業、數據中心設施及貴集團於香港擁有用作其營運之在建工程。物業、機器及設備增加主要由於在2019年1月完成收購毗鄰將軍澳MEGA Plus之土地，土地金額約54.560億港元。於2019年6月30日，投資物業全部由RD物業及MI物業組成。

獨立財務顧問函件

收購位於將軍澳之土地以(其中包括)銀行貸款及來自新鴻基地產集團之貸款撥付。因此，總銀行貸款由2018年6月30日約19.833億港元增加約27.694億港元或139.6%至2019年6月30日約47.527億港元，而來自新鴻基地產集團貸款於2019年6月30日為33.000億港元，其為無抵押、按固定年利率4%計息及須於6年內償還。因此，貴集團之資產負債比率(即貸款淨額相對股東資金(即股東應佔權益))由2018年6月30日約38.8%增加至2019年6月30日約181.6%。僅供參考之用，倘來自新鴻基地產集團之33.000億港元股東貸款不計入貸款淨額之內，則貴集團資產負債比率將約為102.6%。於2019年6月30日，貴集團之流動負債淨額約為24.026億港元。

股東應佔權益由2018年6月30日約39.128億港元上升至2019年6月30日約41.768億港元。該增加主要由以下合併影響所致：(i)截至2019年6月30日止年度股東應佔溢利約8.652億港元；及(ii)截至2018年6月30日止年度支付末期股息及分派約6.109億港元。

2. BI物業及BI收購公司之資料

(a) BI物業之資料

BI物業包括新界沙田黃竹洋街8-12號一幢18層倉庫樓宇、17個客車停車位及11個貨車停車位，總樓面面積約為428,715平方呎。目前，BI物業已由BI收購公司租出，以作租金收入用途。誠如貴集團管理層所告知，除BI物業12、14、15、16樓租予獨立第三方之外，於最後實際可行日期，其他所有樓層均由貴集團租用作數據中心MEGA Two之用。

根據估值報告，於估值日期，BI物業已全部租出，最後之租約將於2022年6月30日屆滿及根據現有租約，其總月租約為810萬港元(不包括管理費及差餉)，其中約650萬港元為貴集團支付。

獨立財務顧問函件

基於估值報告，BI物業於估值日期之市場價值為22.500億港元。根據估值師，BI物業之市場價值相等於約每平方呎5,248港元，其由BI物業之市場價值除以總樓面面積約428,715平方呎達致。

(b) BI收購公司之資料

誠如通函載列之董事會函件所載，BI收購公司主要從事物業投資(即租賃BI物業以作租金收入用途)。

以下載列BI收購公司截至2019年及2018年6月30日止年度之未經審核收入表之概述。

	截至6月30日止年度	
	2019年 (百萬)港元	2018年 (百萬)港元
收入	101.0	98.3
銷售成本	<u>(15.2)</u>	<u>(14.5)</u>
毛利	85.8	83.8
利息開支	(4.3)	(4.2)
投資物業之公平值增加	<u>101.0</u>	<u>74.0</u>
稅前溢利	182.5	153.6
稅項	<u>(13.4)</u>	<u>(13.1)</u>
稅後溢利	169.1	140.5

BI收購公司之收入主要包括物業租金收入及樓宇管理費收入。BI收購公司之收入由截至2018年6月30日止年度約9,830萬港元增加至截至2019年6月30日止年度約1.010億港元，主要由於重續 貴集團之租賃。誠如 貴集團之管理層所告知，截至2018年及2019年6月30日止年度 貴集團已分別支付約6,680萬港元及6,870萬港元租金及特許使用權費用予BI收購公司。銷售成本主要包括樓宇管理費開支及代理費開支。截至2019年6月30日止年度之稅後溢利約為1.691億港元，較截至2018年6月30日止年度約1.405億

獨立財務顧問函件

港元增加約2,860萬港元，其中主要由於截至2019年6月30日止年度投資物業公平值增加較大。撇除投資物業公平值增加，稅後溢利約6,810萬港元，較上一年度約6,650萬港元增加約160萬港元或2.4%。

下文載列於2019年及2018年6月30日BI收購公司之未經審核財務狀況之概要。

	於6月30日	
	2019年 (百萬)港元	2018年 (百萬)港元
非流動資產		
投資物業	1,791.0	1,690.0
流動資產		
業務及其他應收賬項	17.4	14.2
流動負債		
業務及其他應付賬項	25.3	22.3
應付稅項	13.9	15.3
	<u>39.2</u>	<u>37.6</u>
流動負債淨額	<u>21.8</u>	<u>23.4</u>
非流動負債		
來自一間同系附屬公司之貸款	156.1	156.1
遞延稅項	12.8	12.8
	<u>168.9</u>	<u>168.9</u>
資產淨額	1,600.3	1,497.7

獨立財務顧問函件

於2019年6月30日，BI收購公司之資產淨額約為16.003億港元。於2019年6月30日，BI收購公司之資產主要包括BI物業。BI收購公司之負債主要包括業務及其他應付賬項以及來自新鴻基地產一間附屬公司之貸款(即BI銷售貸款)。

3. RD物業、MI物業、RD出售公司及MI出售公司之資料

(a) RD物業之資料

RD物業包括觀塘觀塘道388號創紀之城1期渣打銀行中心31樓8個辦公室單位及32、33、35及37樓全部辦公室空間，總樓面面積約89,684平方呎。目前，RD物業由 貴集團持有作投資物業及出租予獨立第三方作租金收入用途。

根據估值報告，於估值日期，RD物業已全數租出，並受不同租約所約束，租期為3至約4年半，最後之租約將於2023年12月31日屆滿，根據現有租約，其每月租金總額約為270萬港元，不包括差餉、空調及管理費以及其他支出。

基於估值報告，RD物業於估值日期之市場價值為10.700億港元。根據估值師，RD物業之市場價值相等於約每平方呎11,931港元，其由RD物業之市場價值除以總樓面面積約89,684平方呎達致。

(b) MI物業之資料

MI物業包括香港北角健康東街39號柯達大廈第二期24間工作室及2間儲物室，總樓面面積約96,848平方呎加總儲物室面積約1,056平方呎及總平台天台及天台面積約754平方呎。目前，MI物業由 貴集團持有作投資物業及出租予獨立第三方作租金收入用途。

根據估值報告，於估值日期，除MI物業總樓面面積約為17,591平方呎(總樓面面積之18.0%，撇除總平台及天台面積)之部分為閒置之外，MI物業已租出，主要租期為2至3年之租約，最後之租約將於2021年9月14日屆滿，根據現有租約，其每月租金總額約為180萬港元，不包括差餉及管理費。

基於估值報告，MI物業於估值日期之市場價值為7.600億港元。根據估值師，MI物業之市場價值相等於約每平方呎7,763港元，其由MI物業之市場價值除以工作室及儲物室之總樓面面積約97,904平方呎達致。

(c) RD出售公司及MI出售公司之資料

誠如通函載列之董事會函件所載，RD出售公司及MI出售公司(透過其直接附屬公司)主要從事物業控股(即分別租賃RD物業及MI物業，作為租金收入之用途)。

獨立財務顧問函件

下文載列RD出售公司及MI出售公司(綜合)截至2019年及2018年6月30日止年度未經審核收入表之概要。

	RD 出售公司		MI 出售公司(綜合)	
	截至6月30日止年度		截至6月30日止年度	
	2019年	2018年	2019年	2018年
	(百萬)	(百萬)	(百萬)	(百萬)
	港元	港元	港元	港元
收入	40.0	36.7	27.8	24.3
銷售成本	<u>(7.9)</u>	<u>(8.0)</u>	<u>(4.4)</u>	<u>(4.2)</u>
毛利	32.1	28.7	23.4	20.1
銷售及行政開支	(1.3)	(1.0)	(0.8)	(1.0)
財務成本	(9.5)	—	—	—
投資物業公平值增加	<u>88.0</u>	<u>103.0</u>	<u>107.0</u>	<u>56.0</u>
稅前溢利	109.3	130.7	129.6	75.1
稅項	<u>(5.3)</u>	<u>(4.6)</u>	<u>(3.7)</u>	<u>(3.1)</u>
稅後溢利	104.0	126.1	125.9	72.0

RD出售公司之收入主要包括物業租金收入及管理費收入。RD出售公司之收入由截至2018年6月30日止年度約3,670萬港元增加至截至2019年6月30日止年度約4,000萬港元，主要由於租賃早前閒置單位及續約之租金收入增加。銷售成本主要包括物業管理費、政府地租及差餉及給予新鴻基地產之佣金。銷售成本由截至2018年6月30日止年度約800萬港元輕微減少至截至2019年6月30日止年度約790萬港元，此乃由於截至2019年6月30日止年度之維修及保養費用減少。截至2019年6月30日止年度之稅後溢利

獨立財務顧問函件

約為1.040億港元，較截至2018年6月30日止年度約1.261億港元減少約2,210萬港元，其中主要由於截至2018年6月30日止年度投資物業公平值增加較大及於截至2019年6月30日止年度產生財務成本約950萬港元。財務成本指RD銷售貸款之利息開支，其以固定年利率4%計息。截至2018年6月30日止年度，RD出售公司並無支付任何利息開支。撇除投資物業公平值增加，截至2019年6月30日止年度稅後溢利約1,600萬港元，較上一年度約2,310萬港元減少約710萬港元或30.7%。

MI出售公司之收入及開支性質與RD出售公司相似。MI出售公司之收入由截至2018年6月30日止年度約2,430萬港元增加約350萬港元至截至2019年6月30日止年度約2,780萬港元，主要由於先前閒置單位之新租賃所致。截至2019年6月30日止年度之稅後溢利約為1.259億港元，較截至2018年6月30日止年度約7,200萬港元增加約5,390萬港元，其中主要由於截至2019年6月30日止年度投資物業公平值增加較大。撇除投資物業公平值增加，截至2019年6月30日止年度稅後溢利約1,890萬港元，較上一年度增加約290萬港元或18.1%。

獨立財務顧問函件

下文載列RD出售公司及MI出售公司(綜合)於2019年及2018年6月30日之未經審核財務狀況之概要：

	RD出售公司		MI出售公司(綜合)	
	於6月30日		於6月30日	
	2019年	2018年	2019年	2018年
	(百萬)	(百萬)	(百萬)	(百萬)
	港元	港元	港元	港元
非流動資產				
投資物業	1,031.0	1,055.0	738.0	631.0
流動資產				
業務及其他應收賬項	3.8	4.5	5.4	5.8
流動負債				
業務及其他應付賬項	12.1	12.0	8.2	8.2
應付同系附屬公司款項	367.2	496.9	82.4	102.8
其他流動負債	6.0	6.2	3.7	2.8
	385.3	515.1	94.3	113.8
流動負債淨額	<u>381.5</u>	<u>510.6</u>	<u>88.9</u>	<u>108.0</u>
非流動負債				
遞延稅項	10.4	9.3	5.0	4.8
資產淨額	639.1	535.1	644.1	518.2

於2019年6月30日，RD出售公司及MI出售公司(綜合)之資產淨額分別約為6.391億港元及6.441億港元。於2019年6月30日，RD出售公司及MI出售公司之資產主要分別包括RD物業及MI物業。RD出售公司及MI出售公司之負債主要包括應付同系附屬公司款項(即RD銷售貸款及MI銷售貸款)。RD銷售貸款為無抵押及以年利率4%計息，而MI銷售貸款為無抵押及不計息。

4. 該等交易之理由及裨益

誠如通函中董事會函件所述，貴集團作為主要從事提供數據中心、設施管理及增值服務以及安裝及保養服務之公司，貴集團之方針為於不同地點興建配備優越基礎建設和設施的數據中心，並以高速暗光纖連接，以應付客戶的需求。

該等交易涉及由貴集團收購用作數據中心之物業並出售投資物業。貴集團於香港數據中心市場已累積多年經驗並擁有競爭優勢。董事會確信，該等交易有助貴集團進一步明確界定其業務定位。為促進貴集團日後之策略性發展，按照該等出售事項出售貴集團之投資物業將有助貴集團調整其業務組合，更明確界定其業務定位，並能專注於其數據中心業務發展。

此外，就主要及龐大規模數據中心客戶而言，與數據中心供應商訂立為期長達10年或以上之具滾動條款長期服務合約(即客戶有權自動重續服務合約)屬常見市場慣例。該等客戶通常亦須對向其租賃之數據中心場所進行訂制修改，以迎合其特定需要，惟此舉須取得業主批准。貴集團與BI收購公司就有關BI物業之現有租賃安排構成貴公司之持續關連交易，其最長年限為3年，惟通常不足以涵蓋貴集團主要客戶於進一步續約前所需之整個期限。此外，為完成有關主要客戶對彼等所租用數據中心物業之修葺要求，需要取得BI收購公司作為業主之批准。於BI完成後，貴集團將可提高對BI物業之控制權及靈活性以滿足此類客戶長期租賃及修葺數據中心物業之需求，從而促進貴集團業務之長遠發展。

此外，誠如通函中董事會函件所述，貴集團成員公司從BI收購公司租賃及特許使用BI物業中若干物業用作向貴集團之客戶提供數據中心及相關服務用途。BI收購公司向貴集團成員公司租用該等物業及取得特許使用權收取租金及特許

獨立財務顧問函件

使用費。有關BI物業內該等物業之租用及取得特許使用權之租賃協議最遲將於2022年6月30日屆滿。此外，新鴻基地產之全資附屬公司啟勝為RD物業及MI物業之樓宇管理公司。因此，貴集團成員公司已就啟勝履行其服務向其繳付物業管理費。於該等交易完成後，BI收購公司將成為貴公司之附屬公司，而RD出售公司及MI出售公司將不再為貴公司之附屬公司。因此，(i)由BI收購公司與貴集團就BI物業之租賃安排；及(ii)由新鴻基地產集團就RD物業及MI物業提供之物業管理服務將不再為貴公司之持續關連交易。此外，貴集團於未來毋須承受就BI物業租金上漲之壓力。

誠如2018/19年報所述，貴集團自BI收購公司租用BI物業之若干物業及取得特許使用權，用作數據中心(即MEGA Two)，貴集團已於MEGA Two進行投資。改造MEGA Two設施已於2018年完成，足證該改造項目對於在關鍵任務數據中心上有高規格要求的客戶甚具吸引力。誠如貴集團管理層所告知，該等交易令貴集團調動更多資源，並專注於其核心數據中心及資訊科技設施分部，且進一步將整個BI物業設施升級。此外，透過出售非核心資產，該等出售事項為貴集團提供財務資源為BI收購事項提供資金。該等交易亦減少貴公司與新鴻基地產集團之持續關連交易，展示貴集團之優良企業管治常規。

經考慮貴集團之業務策略及貴集團將取得上述利益後，吾等認為該等交易與貴集團所述之策略一致。

獨立財務顧問函件

5. 該等協議之主要條款

下文載列該等協議主要條款之概要：

(a) 日期

2019年9月9日

(b) 該等協議之訂約方及主要事項

	BI收購協議	RD出售協議	MI出售協議
買方	BI收購買方，貴公司之間接全資附屬公司	RD出售買方，新鴻基地產之間接全資附屬公司	MI出售買方，新鴻基地產之間接全資附屬公司
賣方	BI收購賣方，新鴻基地產之間接全資附屬公司	RD出售賣方，貴公司之間接全資附屬公司	MI出售賣方，貴公司之直接全資附屬公司
將予收購／出售之資產	(i) BI銷售股份，為BI收購公司之全部已發行股本；及 (ii) BI銷售貸款，為本金、利息(如有)及其他費用總額及結欠或應付飛騰財務有限公司(新鴻基地產之直接全資附屬公司)之債務	(i) RD銷售股份，為RD出售公司之全部已發行股本；及 (ii) RD銷售貸款，為本金、利息(如有)及其他費用總額及結欠或應付宏偉發展有限公司(貴公司之間接全資附屬公司)之債務	(i) MI銷售股份，為MI出售公司之全部已發行普通股；及 (ii) MI銷售貸款，為本金、利息(如有)及其他費用總額及結欠或應付iAdvantage (Solutions) Services Limited(貴公司之間接全資附屬公司)之債務
代價	約2,215,390,000港元	約1,051,514,000港元	約755,494,000港元

各項代價須受下文所載根據相關該等協議之條款之潛在調整所限。

獨立財務顧問函件

代價基準 相關代價乃相關買方與相關賣方經參考以下項目進行公平磋商後釐定：
(i) BI物業、RD物業及MI物業(「**主題物業**」)之所協定之價值分別為2,250,000,000港元、1,076,208,000港元及767,044,000港元(經計及由戴德梁行所建議之主題物業之初步指示性市值)；(ii) 主題公司(定義見下文)之財務及營運表現，及BI收購公司、RD出售公司及MI出售公司(以綜合基準)(「**主題公司**」)(不包括主題物業之未經審核賬面值)於2019年6月30日之未經審核應佔負債淨額；及(iii) 於2019年6月30日之BI銷售貸款、RD銷售貸款及MI銷售貸款(「**主題銷售貸款**」)之未經審核金額。相關代價等於主題物業的相關協定價值，加相關主題銷售貸款之未經審核金額，減相關主題公司未經審核應佔負債淨額。

各主題銷售貸款之代價應等於各項該等交易完成日期各主題銷售貸款之本金總額，而各銷售股份之代價應為各代價之餘下部分(即各代價減相關主題銷售貸款之代價)。

代價調整 根據該等協議，於各項該等交易完成後，相關代價將根據主題公司於2019年6月30日之負債淨額(不包括主題物業及主題銷售貸款之未經審核賬面值)變動至於各項該等交易完成日期(視情況而定)將釐定其資產淨值或負債淨額(不包括主題物業及主題銷售貸款之未經審核賬面值)。

付款條款 (i) 於該等協議日期，相關買方已向相關賣方促使支付之按金如下：

- BI收購事項為221,539,000港元
- RD出售事項為105,151,400港元
- MI出售事項為75,549,400港元

(ii) 待相關該等協議項下先決條件達成(或獲豁免，如適用)後，相關買方須於相關該等交易完成時向相關賣方支付或促使支付之餘額如下：

- BI收購事項為1,993,851,000港元
- RD出售事項為946,362,600港元
- MI出售事項為679,944,600港元

獨立財務顧問函件

(iii)於相關該等交易完成後，相關買方須於上調／下調情況(視情況而定)時支付／收取代價之調整金額。

先決條件 相關該等交易之完成須待(其中包括)(i)相關主題物業之業權被證明為妥善；(ii)各份該等協議及其項下擬進行之該等交易須遵守上市規則之規定獲獨立股東批准；及(iii)該等協議項下各自之先決條件已達成(或獲豁免，如適用)，方告落實。

為免生疑，該等協議各自屬互為條件。

完成 待各份該等協議之所有先決條件不遲於各自之完成日期下午四時正達成或獲豁免(如適用)，買賣各自銷售股份及轉讓各自銷售貸款之完成應於各完成日期同時落實及進行。

該等協議之其他主要條款載於通函中董事會函件。

根據該等協議，代價支付(包括按金及代價餘額)將以BI收購事項之相關應付金額(即BI代價)抵銷該等出售事項之相關應收金額(即RD代價及MI代價)而得出。代價可能有待作出調整，貴集團應付合共淨額約4.084億港元(不包括與該等交易有關之相關成本及開支)，其將以貴集團現有可用銀行信貸及／或內部資源撥付。根據該等協議調整代價後，應付／應收金額亦將以抵銷方式支付。

倘BI完成、RD完成及MI完成之任何先決條件未能達成或(如適用)獲豁免，該等交易將不會完成，而貴集團支付之按金淨額將予退還。

6. BI物業、RD物業及MI物業之估值

(a) 估值師之資料

BI物業、RD物業及MI物業由估值師(一名由貴公司委任的獨立物業估值師)估值。BI物業、RD物業及MI物業於2019年10月3日之估值報告全文載於本通函附錄一。對BI物業、RD物業及MI物業於2019年10月3日之估

獨立財務顧問函件

值(「估值」)已根據香港測量師學會物業估值準則(2017年版本)及上市規則第5章所載的要求進行。

吾等已審閱估值報告及估值師的若干估值方法並訪問估值師的相關員工，特別注意，(i) 估值師與 貴公司訂立的委聘條款；(ii) 估值師於編製估值方面的資歷及經驗；及(iii) 估值師於進行估值時所採取的步驟及盡職審查。

於審閱 貴公司與估值師的委聘函件時，吾等信納 貴公司與估值師之間的委聘條款在估值師所須發表的意見而言屬妥當。估值師已確認，其獨立於 貴公司、BI收購公司、RD出售公司及MI出售公司、新鴻基地產以及彼等各自之核心關連人士、緊密聯繫人及聯繫人。吾等進一步了解到估值師獲進行估值所須的相關專業資格認證，而估值的負責人在香港執行物業估值時擁有逾20年經驗。吾等注意到估值師主要透過訪問管理層進行盡職審查並進行所有權研究，以及依靠通過自有的研究而取得的可公開獲取資料以及由 貴集團管理層提供的財務資料。

(b) 估值方法

於達致估值意見時，透過採用市場法，估值師已對BI物業、RD物業及MI物業進行估值，該估值乃假設各物業以現有狀態進行銷售，並參考相關市場可取得的可比較銷售交易，惟須就主題物業與可比較物業進行適當調整(包括但不限於位置、時間、面積、樓齡及維修標準)。吾等亦已與估值師就採取上述估值方法對BI物業、RD物業及MI物業進行估值之理論基礎。

獨立財務顧問函件

根據估值師的意見，就評估BI物業、RD物業及MI物業的市場價值而言，直接比較法為最為合適的估值方法，此乃由於辦公室、工作室及工業物業的市場價格資料具透明度且可公開獲得。

經考慮估值師就BI物業、RD物業及MI物業進行估值所採用之估值方法之原因以及BI物業、RD物業及MI物業之當前狀況後，吾等認為，於估值日期確定之BI物業、RD物業及MI物業之市場價值所使用之估值方法屬合理且可接受。

(c) 估值基準及假設

於達致BI物業、RD物業及MI物業價值之意見時，估值師一般透過收集及分析BI物業、RD物業及MI物業鄰近地區的近期可比較市場交易以作開始。尤其是，估值師選定下列可比較市場交易，(i)位於同區之交易，或(倘不適用)鄰近區域之交易；及(ii)於估值日期的月份內進行之交易，或(倘不適用)由2018年下半年開始最接近估值日期之交易。所收集的可比較交易獲調整以反映可比較交易與BI物業、RD物業及MI物業之間的差異，涉及(其中包括)位置、時間、面積、樓齡及維修標準。吾等已審閱及討論估值師就選取可比較市場交易及所作的相關調整之工作。吾等認為可比較市場交易之挑選及調整之基準，包括多種因素(即交易日期、位置、時間、面積、樓齡及維修標準)已獲計及，旨在反映獲選可比較市場交易與BI物業、RD物業及MI物業之間的差異就確定BI物業、RD物業及MI物業的市場價值屬合理及相關。於應用直接比較法後，BI物業、RD物業及MI物業之估值將產生自BI物業、RD物業及MI物業之估計平均單位價格及總樓面面積。

經計及上述內容後，吾等認為估值師就上述估值方法所採納的基礎及假設屬合理並符合市場慣例。

獨立財務顧問函件

根據估值報告，BI物業、RD物業及MI物業於估值日期之市場價值分別為22.500億港元、10.700億港元及7.600億港元。

7. 評估該等交易之代價

(a) BI代價之評估

BI代價約為22.154億港元乃經BI收購買方及BI收購賣方公平磋商並參考(其中包括)BI物業之協定價值後釐定。

就評估BI代價之公平性及合理性而言，吾等已計算BI收購公司(不包括BI銷售貸款)之經重估資產淨額，並將其與BI代價進行比較。BI收購公司之經重估資產淨額(不包括BI銷售貸款)之計算為(i)估值師於估值日期評估之BI物業市場價值22.500億港元；及(ii)BI收購公司於2019年6月30日負債淨額(不包括BI物業及BI銷售貸款)約3,460萬港元之總和。由於BI物業於2019年6月30日BI收購公司賬目當中之賬面值並無反映BI物業之最新市場價值，故於上述計算中採用了估值師於估值日期評估BI物業之市場價值進行計算。根據上述計算，BI收購公司(不包括BI銷售貸款)之經重估資產淨額約為22.154億港元，相當於BI代價。

(b) RD代價及MI代價之評估

RD出售事項及MI出售事項之代價分別約為10.515億港元及約7.555億港元，乃由相關買方及相關賣方經公平磋商後釐定，並參考(其中包括)RD物業及MI物業之協定價值。

獨立財務顧問函件

就評估RD代價之公平性及合理性而言，吾等已計算RD出售公司(不包括RD銷售貸款)之經重估資產淨額，並將其與RD代價進行比較。RD出售公司之經重估資產淨額(不包括RD銷售貸款)之計算為：(i) 估值師於估值日期評估之RD物業市場價值10.700億港元；及(ii) RD出售公司於2019年6月30日負債淨額(不包括RD物業及RD銷售貸款)約2,470萬港元之總和。由於RD物業於2019年6月30日RD出售公司賬目當中之賬面值並無反映RD物業之最新市場價值，故於上述計算中採用了估值師於估值日期評估RD物業之市場價值進行計算。根據上述計算，RD出售公司(不包括RD銷售貸款)之經重估資產淨額約為10.453億港元，較約10.515億港元之RD代價為低。因此，RD代價之溢價約為620萬港元或約0.6%。

同樣地，就評估MI代價之公平性及合理性而言，吾等已計算MI出售公司(不包括MI銷售貸款)之經重估綜合資產淨額，並將其與MI代價進行比較。MI出售公司之經重估綜合資產淨額(不包括MI銷售貸款)之計算為(i) 估值師於估值日期評估之MI物業市場價值7.600億港元；及(ii) MI出售公司於2019年6月30日綜合負債淨額(不包括MI物業及MI銷售貸款)約1,150萬港元之總和。由於MI物業於2019年6月30日MI出售公司綜合賬目當中之賬面值並無反映MI物業之最新市場價值，故於上述計算中採用了估值師於估值日期評估MI物業之市場價值進行計算。根據上述計算，MI出售公司(不包括MI銷售貸款)之經重估綜合資產淨額約為7.485億港元，較約7.555億港元之MI代價為低。因此，MI代價之溢價約為700萬港元或約0.9%。

按以下條件，(i) BI收購公司之經重估資產淨額(不包括BI銷售貸款)相等於BI代價；(ii) RD代價及MI代價分別較RD出售公司之經重估資產淨額(不包括RD銷售貸款)及MI出售公司之經重估綜合資產淨額(不包括MI銷售貸

款)有溢價；及(iii)估值師於確定BI物業、RD物業及MI物業之市場價值時採用之估值方法屬合理且可接受，吾等認為BI代價、RD代價及MI代價屬公平合理。

8. 該等交易的財務影響

下文載列該等交易對 貴集團的盈利、資產淨額、營運資金及資產負債比率影響之討論。

(a) 盈利

於BI完成後，BI收購公司將成為 貴公司的全資附屬公司，據此，BI收購公司的損益將於 貴集團綜合入賬。 貴集團將BI物業的物業租賃予獨立第三方所產生的收入將由 貴集團所佔。誠如上文「2. BI物業及BI收購公司之資料」一節所述， 貴集團已向BI收購公司租賃BI物業中若干物業。截至2019年6月30日止年度，BI收購公司向 貴集團收取涉及租務的租金及特許使用費用約為6,870萬港元。於BI完成後，相關租金及特許使用費用將不再由新鴻基地產集團收取。

誠如「3. RD物業、MI物業、RD出售公司及MI出售公司之資料」一節所討論，截至2019年6月30日止年度，RD出售公司及MI出售公司的稅後溢利(不包括投資物業公平值的增加)分別約為1,600萬港元及1,890萬港元。於RD完成及MI完成後，RD出售公司及MI出售公司將不再為 貴公司的附屬公司，而RD出售公司及MI出售公司的財務業績將不再於 貴集團綜合入賬，而 貴集團將不再有權收取RD物業及MI物業中的租金收入。

獨立財務顧問函件

經計及(i)自BI物業從獨立第三方租戶的額外租賃收入；(ii) 貴集團就租賃BI物業中若干物業應付的租金及特許使用費將節省的金額；及(iii) RD出售公司及MI出售公司將失去之盈利，預期該等交易完成後，貴集團將有正面現金收益。

此外，於RD完成及MI完成後，該等出售事項產生的估計一次性收益約為7,420萬港元(除相關開支前)將由貴集團確認。來自該等出售事項的該等估計收益將為該等出售事項完成後投資物業之公平值收益，其主要根據RD物業與MI物業的協定價值以及RD物業及MI物業於2019年6月30日之公平值之間的差異而估計。

(b) 資產淨額

於BI完成後，BI收購公司將成為貴公司的全資附屬公司，而BI收購公司的資產及負債將於貴公司綜合財務狀況表中綜合入賬。於BI完成後，貴公司的綜合資產淨額並無任何變動，此乃由BI代價相等於BI收購公司於2019年6月30日的經重估資產淨額。

於RD完成及MI完成後，RD出售公司及MI出售公司將不再為貴公司的附屬公司。據此，RD出售公司及MI出售公司的資產及負債將不再於貴公司綜合財務狀況表中綜合入賬。於2019年6月30日，股東應佔貴集團資產淨額約為41.768億港元，其中約12.832億港元乃歸屬於RD出售公司及MI出售公司。

於RD完成及MI完成後，股東應佔貴集團資產淨額將由上文第(a)段所載的該等出售事項產生的一次性收益約7,420萬港元(除相關開支前)所提升。

(c) 營運資金

於2019年6月30日，貴集團擁有銀行結餘及存款約4.678億港元，而流動負債淨額(即流動資產總值減流動負債總額)約24.026億港元。假設該等交易於2019年6月30日落實，貴集團的貸款淨額將增加約4.119億港元(即(i) BI代價約22.154億港元；加(ii)涉及該等交易之相關交易成本及開支約350萬港元；及減(iii)該等出售事項代價總額約為18.070億港元)或5.4%至約79.968億港元。

據通函中董事會函件所述，貴集團有意通過其現有可用銀行信貸及／或內部資源為BI代價(經RD代價及MI代價抵銷)撥付。經考慮(i)於2019年6月30日未動用銀行信貸約17.000億港元；(ii)於2019年6月30日貴集團的銀行結餘及存款約4.678億港元；及(iii)貴集團的正面經營現金流量，預期貴集團將不會僅由於該等交易而令營運資金出現不足。

(d) 資產負債比率

於2019年6月30日，貴集團的資產負債比率(即貸款淨額與股東資金的比值)約為181.6%。僅供參考，貴集團於2019年6月30日之資產負債比率(不包括股東貸款33.000億港元)約為102.6%。假設該等交易於2019年6月30日完成，由於(i)該等交易之總現金流出約為4.119億港元；及(ii)上文(b)段所述該等出售事項產生之一次性收益約7,420萬港元，故貴集團的資產負債比率將增加至約188.1%(將股東貸款包括在貸款淨額中)及約110.5%(不將股東貸款包括在貸款淨額中)。經考慮(i)上文第(a)段所述的正面現金收入；(ii)該等交易完成後資產淨額的增加；及(iii)貴集團擁有充足營運資金以結算該等交易之總現金流出，吾等認為資產負債比率的增加屬可接受。

獨立財務顧問函件

意見及推薦建議

經計及上述主要因素及理由，吾等認為，該等協議之條款及其項下擬進行之該等交易屬公平合理，而儘管該等協議及其項下擬進行之該等交易並非於 貴集團一般及日常業務中進行，惟將按一般商業條款進行，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事會委員會推薦，且吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准該等協議及該等交易。

此致

新意網集團有限公司

獨立董事會委員會及列位獨立股東 台照

代表

新百利融資有限公司

董事

鄭逸威

謹啟

2019年10月11日

鄭逸威先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，及為新百利融資有限公司之負責人員。新百利融資有限公司為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團。彼於機構融資行業擁有逾15年經驗。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就新意網集團有限公司於2019年10月3日持有及將予收購之該等物業之估值而發出之函件全文及估值報告，乃編製以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦
16樓

敬啟者：

- 有關：
- (1) 九龍觀塘觀塘道388號創紀之城1期渣打銀行中心31樓第1至3及5至9號單位及32、33、35及37樓第1至3、5至13及15至19號單位
 - (2) 香港北角健康東街39號柯達大廈第二期1、10、11、12、13、14、17、19、22及23樓之24間工作室單位及22及23樓之2個儲物室
 - (3) 新界沙田黃竹洋街8-12號

指示、目的及估值日期

戴德梁行有限公司(「**戴德梁行**」)遵照新意網集團有限公司(「**貴公司**」)之指示，對 貴公司及／或其附屬公司(統稱「**貴集團**」)於香港持有之物業及將予收購之物業(更多詳情載於隨附之估值報告)進行估值，吾等確認已視察有關物業、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業於2019年10月3日(「**估值日期**」)之價值的意見。

估值基準

吾等對各項物業之估值乃指其市值，其根據由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一七年版)之定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家於估值日在知情、審慎及不受脅迫之情況下達成之公平交易之估計金額」。

吾等確認，估值已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載規定。

吾等對每項物業的估值乃按整項權益基準進行。

估值假設

吾等對該等物業的估值並不包括因特別條款或情況(例如特別融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士作出的特別考慮或授出之特許權，或僅特定擁有人或買家可得任何價值因素)所抬高或壓低之估計價格。

吾等的估值並無考慮有關物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假設各項物業概不附帶可影響其價值之產權負擔、限制或繁重支出。

估值方法

吾等已按市場法為物業估值，並假設參考相關市場可得之可比較銷售交易以現有狀況出售各項物業。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃審批、法定通知、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、用地及樓面面積、租賃詳情、用地及樓面圖則及所有其他相關事宜的意見。

尺寸及量度乃根據吾等獲 貴集團所提供之文件副本或其他資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑吾等所獲 貴集團提供，且對估值而言乃屬重要之資料之真實性及準確性。 貴集團亦向吾等表示，吾等所獲提供之資料中並無遺漏任何重要事實。

業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業之業權文件副本，惟已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無審視文件正本，以核實所有權或可能不會出現於給予吾等之副本上之任何修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地測量

吾等之估值師吳文仁、鄺美瑜(香港測量師學會之見習測量師)及黎彥汎(香港測量師學會之見習測量師)已於2019年7月視察該等物業外部及內部(如可行)。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施。除非另有所指，吾等並無進行詳細實地測量以核實物業佔地面積及建築面積，吾等已假設交予吾等之文件上所載之面積均屬準確無誤。

確認獨立性

吾等謹此確認，戴德梁行及下文簽署者並無可能與該物業的適當估值構成衝突或可能合理被視為能夠影響吾等給予不偏不倚意見能力的金錢或其他利益。

敬請垂注吾等隨附之估值報告。

此致

香港
九龍
觀塘
觀塘道388號
創紀之城1期
渣打銀行中心31樓3110室
新意網集團有限公司
列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

董事，估價及顧問服務

吳文仁

英國皇家特許測量師學會會員

香港測量師學會會員

註冊專業測量師(產業測量組)

謹啟

2019年10月3日

附註：吳文仁先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於香港物業估值方面擁有超過20年經驗。吳先生具備充足之現行市場知識，及進行估值之技巧及理解。

估值概要

物業

於2019年
10月3日
現時狀況之市場價值
港元

第1組別 — 貴集團持有作投資之物業

1.	九龍 觀塘 觀塘道388號 創紀之城1期 渣打銀行中心 31樓第1至3及5至9號單位及32、33、35及37樓 第1至3、5至13及15至19號單位	1,070,000,000
2.	香港 北角 健康東街39號 柯達大廈第二期 1、10、11、12、13、14、17、19、22及23樓之 24間工作室單位及22及23樓之2個儲物室	760,000,000
	第1組別總值：	1,830,000,000

第2組別 — 貴集團將予收購供擁有人佔用之物業

3.	新界 沙田 黃竹洋街8-12號	2,250,000,000
	第2組別總值：	2,250,000,000

估值報告

第1組別 — 貴集團持有作投資之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 10月3日 現時狀況之 市場價值
1. 九龍觀塘觀塘道 388號創紀之城1 期渣打銀行中心31 樓第1至3及5至9 號單位及32、33、 35及37樓第1至 3、5至13及15至 19號單位 觀塘內地段第733 號556778份之 33307份	該物業位於一座於1998年落成之4 層高共通商場之上兩座30層高(並 無14樓、24樓及34樓)辦公樓宇其 中一座當中31樓之8個辦公室單位 及32樓、33樓、35樓及37樓之整 個辦公空間。 該物業之總樓面面積約為8,331.85 平方米(89,684平方呎)。 該物業根據換地條件第UB12421號 向政府租借持有，租期由1996年 11月19日起至2047年6月30日。 該物業現時每年應繳之地租相當於 其現時應課差餉租值之3%。	於估值日期，該物 業已全部租出，並 訂有多份租約， 租期為3至約4年 半，最後之租約將 於2023年12月31日 屆滿，每月租金 總額約為2,733,000 港元，不包括差 餉、空調及管理費 以及其他支出。	1,070,000,000 港元 (拾億柒仟萬港元)

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司之全資附屬公司Riderstrack Development Limited。
- (2) 根據日期為2018年10月30日之觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/22，該物業屬於「其他指定用途(商貿)」用地。
- (3) 於進行估值時，吾等已參考價格介乎每平方米10,387港元至13,000港元之可比較物業售價。吾等對位置、面積、樓齡、時間及其他相關因素進行調整後，吾等假設之單位價格與相關可比較物業一致。

估值報告

第1組別 — 貴集團持有作投資之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 10月3日 現時狀況之 市場價值
2. 香港北角健康東街39號柯達大廈第二期1、10、11、12、13、14、17、19、22及23樓之24間工作室單位及22及23樓之2個儲物室(見附註1) 海旁地段第705號及其增批部分之餘段100000份之12073份	該物業位於一座於1992年落成之4層高停車場上之23層高工業樓宇內當中不同樓層之24個工作室單位及2個儲物室。 該物業之總樓面面積約為8,997.40平方米(96,848平方呎)，加總儲物室面積約98.10平方米(1,056平方呎)及總平台及天台面積約70.05平方米(754平方呎)。 該物業根據地契向政府租借持有，租期由1869年12月25日起為期999年。海旁地段第705號及其增批部分之餘段之現時地租為每年2,636港元。	於估值日期，除總樓面面積為17,591平方呎(1,634.24平方米)之部分為空置外，該物業已出租，主要租期為2至3年，而最後之租約將於2021年9月14日屆滿，每月租金總額約為1,824,000港元，不包括差餉及管理費。	760,000,000港元 (柒億陸仟萬港元)

附註：

(1) 該物業包括：

香港北角健康東街39號柯達大廈第二期
1樓之第1號工作室，
10樓之第10及11號工作室，
11樓之第9至12號工作室，
12樓之第10號工作室，
13樓之第7號工作室，
14樓之第9至11號工作室，
17樓之4、10及11號工作室，
19樓之第6號工作室，
22樓之第1(包括平台)、6、7及8號工作室以及第6號儲物室，及
23樓之第1(包括天台)、5、6、8及9號工作室以及第6號儲物室。

- (2) 該物業之註冊擁有人為 貴公司之附屬公司 Splendid Sharp Limited。
- (3) 該物業(不包括2個儲物室)受限於由港島東區地政處地政專員代香港特別行政區行政長官於2009年5月4日發出之豁免書，註冊摘要編號為09081403360013。
- (4) 根據日期為2017年8月15日之北角分區計劃大綱核准圖編號S/H8/26，該物業屬於「商業」用地。
- (5) 於進行估值時，吾等已參考價格介乎每平方呎6,744港元至8,867港元之可比較物業售價。吾等對位置、面積、樓齡、時間及其他相關因素進行調整後，吾等假設之單位價格與相關可比較物業一致。

估值報告

第2組別 — 貴集團將予收購供擁有人佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 10月3日 現時狀況之 市場價值																				
3. 新界沙田黃竹洋街 8-12號 沙田市地段第135 號	<p>該物業為一幢於1988年落成之18層倉庫樓宇。停車及上落貨空間位於地下高層。</p> <p>該物業之註冊地盤面積約為4,344平方米(46,759平方呎)。</p> <p>根據最新批准之建築物改動及加建工程圖則，該物業之總建築面積約如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">樓層</th> <th colspan="2">總樓面面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下低層</td> <td>956.379</td> <td>10,294</td> </tr> <tr> <td>地下高層</td> <td>649.031</td> <td>6,986</td> </tr> <tr> <td>地下高層之 上層部分</td> <td>519.090</td> <td>5,587</td> </tr> <tr> <td>1至16樓</td> <td><u>37,704.240</u></td> <td><u>405,848</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>39,828.740</td> <td>428,715</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	總樓面面積		平方米	平方呎	地下低層	956.379	10,294	地下高層	649.031	6,986	地下高層之 上層部分	519.090	5,587	1至16樓	<u>37,704.240</u>	<u>405,848</u>	總計：	39,828.740	428,715	<p>於估值日期，該物業已全部租出，最後之租約將於2022年6月30日屆滿，每月租金及收入總額約為8,139,000港元，不包括管理費及差餉。</p>	2,250,000,000 港元 (貳拾貳億伍仟萬 港元)
樓層	總樓面面積																						
	平方米	平方呎																					
地下低層	956.379	10,294																					
地下高層	649.031	6,986																					
地下高層之 上層部分	519.090	5,587																					
1至16樓	<u>37,704.240</u>	<u>405,848</u>																					
總計：	39,828.740	428,715																					
	<p>該物業可提供總數11個貨車停車位及17個客車停車位。</p> <p>該物業根據新批地契第11509號向政府租借持有，租期由1898年7月1日起為期99年，並已依法續期至2047年6月30日。該物業現時每年應付地租相當於其現時應課稅差餉租值之3%。</p>																						

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 Branhall Investments Limited。
- (2) 該物業受限於由地政處總部之總產業測量師於2014年10月10日發出之豁免書，註冊摘要編號為14102101430011。
- (3) 該物業受限於日期為2016年7月28日之放寬事先同意書，註冊摘要編號為16081800910034。
- (4) 根據日期為2018年5月29日之沙田分區計劃大綱核准圖編號S/ST/34，該物業屬於「工業」用地。
- (5) 於進行估值時，吾等已參考價格介乎每平方呎4,500港元至5,576港元之可比較物業售價。吾等對位置、面積、樓齡、時間及其他相關因素進行調整後，吾等假設之單位價格與相關可比較物業一致。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及最高行政人員權益

於最後實際可行日期，董事及本公司的最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部而知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第 352 條須記錄在本公司備存之登記冊內；或根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 股份及相關股份之好倉

董事姓名	持有之股份數目				股本衍生 工具內 持有相關 股份的數目	總數	於最後實際 可行日期 佔已發行 股份百分比
	個人權益 (實益擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下之 子女權益)	其他權益	小計			
郭炳聯	—	—	3,485,000 ¹	3,485,000	—	3,485,000	0.15
馮玉麟	—	—	—	—	8,000,000 ²	8,000,000	0.34
湯國江	100,000	—	—	100,000	4,000,000 ²	4,100,000	0.18
郭基泓	—	—	13,272,658 ^{1&3}	13,272,658	—	13,272,658	0.57
金耀基	1,000	—	—	1,000	—	1,000	0.00

附註：

1. 由於郭炳聯先生及郭基泓先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有3,485,000股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
2. 此等股本衍生工具內持有的本公司相關股份為本公司根據其購股權計劃授出之購股權(現被視為以實物交收非上市證券衍生工具)。此等購股權的詳情及其於2019年7月1日起至最後實際可行日期(「該期間」)之變動如下：

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	行使期限	購股權數目				於最後實際 可行日期 之結餘
				於2019年 7月1日 之結餘	於該期間 授出	於該期間 行使	於該期間 註銷/失效	
馮玉麟	2016年3月8日	2.45	2017年3月8日至 2021年3月7日	4,000,000	—	—	—	4,000,000
	2019年5月22日	6.688	2020年5月22日至 2024年5月21日	4,000,000	—	—	—	4,000,000
湯國江	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	4,000,000	—	—	—	4,000,000

不多於30%已授出的本公司購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於60%已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使。

3. 由於郭基泓先生亦為一項受益於郭炳湘先生(已逝世)、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基泓先生被視為擁有9,787,658股股份之權益。

(b) 本公司相聯法團股份及相關股份之好倉

(i) 新鴻基地產

董事姓名	持有股份數目				小計	股本衍生 工具內 持有相關 股份的數目	總數	於最後實際 可行日期 佔已發行 股份百分比	
	個人權益 (實益擁有人)	家族權益 (配偶或18歲 以下之 子女權益)		公司權益 (受控制公司 之權益)					其他權益
郭炳聯	188,743	70,000 ¹	—	524,284,686 ²	524,543,429	—	524,543,429	18.10	
郭基泓	110,000 ³	60,000 ⁴	—	651,238,101 ^{2&5}	651,408,101	—	651,408,101	22.48	
David Norman Prince	2,000	—	—	—	2,000	—	2,000	0.00	
蕭漢華	—	—	—	7,000 ⁶	7,000	—	7,000	0.00	
郭國全	—	—	—	16,942 ⁷	16,942	—	16,942	0.00	

附註：

- 此等新鴻基地產股份乃由郭炳聯先生之配偶持有。
- 由於郭炳聯先生及郭基泓先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有524,284,686股新鴻基地產股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 此等新鴻基地產股份乃由郭基泓先生及其配偶共同持有。
- 此等新鴻基地產股份乃由郭基泓先生之配偶持有。
- 由於郭基泓先生亦為一項受益於郭炳湘先生(已逝世)、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基泓先生被視為擁有126,953,415股新鴻基地產股份之權益。
- 此等新鴻基地產股份乃由蕭漢華先生及其配偶共同持有。
- 此等新鴻基地產股份乃由郭國全先生及其配偶共同持有。

(ii) 數碼通電訊集團有限公司(「數碼通」)

董事姓名	持有股份數目			股本衍生 工具內 持有相關 股份的數目	總數	於最後實際 可行日期 佔已發行 股份百分比
	個人權益 (實益擁有人)	其他權益	小計			
郭炳聯	—	5,162,337 ¹	5,162,337	—	5,162,337	0.46
馮玉麟	437,359	—	437,359	—	437,359	0.04
郭基泓	—	12,011,498 ^{1&2}	12,011,498	—	12,011,498	1.07

附註：

- 由於郭炳聯先生及郭基泓先生為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第 XV 部而言，彼等被視為擁有 5,162,337 股數碼通股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 由於郭基泓先生亦為一項受益於郭炳湘先生(已逝世)、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第 XV 部而言，郭基泓先生被視為擁有 6,849,161 股數碼通股份之權益。

(iii) 郭炳聯先生及郭基泓先生於下列本公司相聯法團之股份中，各自擁有以下權益

相聯法團名稱	透過法團持有的股份數目	於最後實際可行日期透過法團持有估已發行股份百分比	法團實質持有的股份數目	於最後實際可行日期實質持有估已發行股份百分比
Splendid Kai Limited	2,500	25.00	1,500 ¹	15.00
Hung Carom Company Limited	25	25.00	15 ¹	15.00
Tinyau Company Limited	1	50.00	1 ¹	50.00
舉捷有限公司	8	80.00	4 ¹	40.00

附註：

- 由於郭炳聯先生及郭基泓先生為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第 XV 部而言，彼等被視為擁有此等股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

除上文所披露者外，就董事或本公司的最高行政人員所知，於最後實際可行日期，並無董事或本公司的最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第 352 條須記錄在本公司備存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 共同董事

以下之董事名單於最後實際可行日期亦為下列公司之董事，及該公司擁有股份或相關股份之權益，而此等權益根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部須向本公司披露：

共同董事姓名	公司名稱
郭炳聯	新鴻基地產
董子豪	
馮玉麟	
郭基泓	

4. 競爭性權益

本公司獨立非執行董事李安國教授(「**李教授**」)為資訊科技發展之知名人士，彼並曾被委以多間機構及業務實體之職位，包括顧問及董事，這些機構及業務實體從事研究、發展及有關業務。

李教授為有光集團有限公司的聯合創始人及董事，其為香港大學衍生的一間人工智能公司，為大型企業提供多種語言的虛擬客戶服務員，其主要客戶大部分為公用行業及物業開發行業的領導者。李教授亦擔任港大科橋有限公司的董事，該公司為一間非牟利公司且為香港大學的商業分部，代表香港大學協商、執行及管理商務合同及協議。彼亦為香港物流及供應鏈管理應用技術研發中心的候補董事，該研發中心由香港政府資助成立，並由香港三間大學協辦，其支援及進行有關物流及供應鏈管理的應用研究。

鑑於本集團經營業務與上述機構及公司的業務性質不同，於最後實際可行日期，上述機構及公司並無與本集團構成任何直接競爭。

除本節所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或控股股東或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)擁有任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務或權益或與本集團發生任何利益衝突。

5. 董事於合約中之權益

- (a) 概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立並非於一年內屆滿或本集團毋須給予賠償(法定賠償除外)而可終止之服務合約。
- (b) 於2015年5月22日，康高發展有限公司(「**康高**」，本公司之全資附屬公司)與新輝城建工程有限公司(「**新輝**」，新鴻基地產的全資附屬公司)訂立建築合同(「**建築合同**」)，據此，新輝已同意開展工程，其中包括在將軍澳市地段第122號之樁帽上興建一個高端數據中心(包括兩座大樓)估計最高總樓面面積約44,000平方米(「**該項目**」)及若干裝修工程以及所有外部工程，合同總額為1,038,800,000港元(可予調整)。

鑒於郭炳聯先生、董子豪先生、馮玉麟先生及郭基泓先生為本公司及新鴻基地產之董事，彼等被視為於建築合同及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。建築合同之進一步詳情已載於本公司日期為2015年5月22日之公佈內。

- (c) 於2016年11月25日，康高與新輝就工程訂立建築工程及管理服務協議(「**建築工程及管理服務協議**」)，其中包括該項目改善之建築工程，合同總額為124,380,000港元(可予調整)。

鑒於郭炳聯先生、董子豪先生、馮玉麟先生及郭基泓先生為本公司及新鴻基地產之董事，彼等被視為於建築工程及管理服務協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。建築工程及管理服務協議之進一步詳情已載於本公司日期為2016年11月25日之公佈內。

- (d) (i) 於2017年5月2日，本公司與新鴻基地產訂立一項協議，據此，本公司同意促使本集團有關成員公司於2017年7月1日至2020年6月30日(包括首尾兩日)期間內按項目基準向新鴻基地產集團成員公司提供若干網絡安排項下擬提供之服務，為新鴻基地產集團所擁有及／或管理之樓宇設計、安裝、操作及提供衛星電視共用天線系統(「**SMATV**」)／公共空中播送系統(「**CABD**」)、門禁及其他保安系統以及安裝網絡電纜系統、光纖網絡、寬頻網絡及其他資訊科技(「**資訊科技**」)基建網絡(「**網絡安排**」)，並且截至2020年6月30日止三個財政年度各年之年度上限為109,300,000港元。
- (ii) 於2017年5月2日，本公司與新鴻基地產訂立一項協議，據此，本公司同意促使本集團有關成員公司於2017年7月1日至2020年6月30日(包括首尾兩日)期間內按項目基準向新鴻基地產集團成員公司提供若干維修安排項下擬提供之服務，為新鴻基地產集團所擁有及／或管理之樓宇保養及維修SMATV／CABD、門禁及其他保安系統及電纜系統、光纖網絡、寬頻網絡、電腦系統及其他資訊科技基建網絡(「**維修安排**」)，並且截至2020年6月30日止三個財政年度各年之年度上限為77,700,000港元。
- (iii) 於2017年5月2日，本公司與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於2017年7月1日至2020年6月30日(包括首尾兩日)期間內，就根據網絡安排提供之服務，向本集團成員公司提供若干網絡分包安排項下擬提供之服務，並且截至2020年6月30日止三個財政年度各年之年度上限為20,100,000港元。

- (iv) 於2017年5月2日，本公司與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於2017年7月1日至2020年6月30日(包括首尾兩日)期間內，就根據維修安排提供之服務，向本集團成員公司提供若干維修分包安排項下擬提供之服務，並且截至2020年6月30日止三個財政年度各年之年度上限為8,600,000港元。
- (v) 於2017年5月2日，本公司與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於2017年7月1日至2020年6月30日(包括首尾兩日)期間內，與本集團成員公司就香港之物業訂立若干有關租賃及特許使用權之安排，為本集團之客戶提供數據中心及相關服務，並且截至2020年6月30日止三個財政年度各年之年度上限為91,900,000港元。
- (vi) 於2017年5月2日，本公司與新鴻基地產訂立一項協議，據此，本公司同意促使本集團有關成員公司於2017年7月1日至2020年6月30日(包括首尾兩日)期間內，向新鴻基地產集團成員公司出租或授出特許使用位於本集團數據中心之機房及機櫃，並且截至2020年6月30日止三個財政年度各年之年度上限為3,600,000港元。
- (vii) 於2017年5月2日，本公司與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於2017年7月1日至2020年6月30日(包括首尾兩日)期間內，向本集團有關成員公司於互聯優勢有限公司(「互聯優勢」，本公司之全資附屬公司)擁有或租賃之數據中心及本集團其他成員公司擁有之樓宇，提供清潔及衛生服務、護衛服務、臨時設施維修服務、小型及多方面維修服務，並且就上述交易及有關由一家新鴻基地產集團成員公司根據若干樓宇公契及管理協議向本集團有關成員公司提供樓宇管理服務的其他交易，截至2020年6月30日止三個財政年度各年之年度上限為18,600,000港元。

鑒於郭炳聯先生、董子豪先生、馮玉麟先生及郭基泓先生為本公司及新鴻基地產之董事，彼等被視為於本5(d)段所述之協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。本5(d)段所述協議之進一步詳情已載於本公司日期為2017年5月2日之公佈內。

- (e) 於2017年5月2日，本公司與新鴻基地產保險有限公司(「**新鴻基保險**」，新鴻基地產之全資附屬公司)訂立一項協議，據此，本公司委任新鴻基保險於2017年7月1日至2020年6月30日(包括首尾兩日)期間內，為本集團維持保險保障，並且截至2020年6月30日止三個財政年度各年之年度上限為4,900,000港元。

鑒於郭炳聯先生、張永銳先生及馮玉麟先生為本公司及新鴻基保險之董事，彼等被視為於本5(e)段所述之協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。本5(e)段所述協議之進一步詳情已載於本公司日期為2017年5月2日之公佈內。

- (f) 於2018年5月16日，互聯優勢與新鴻基地產代理有限公司(「**新鴻基代理**」，新鴻基地產之全資附屬公司)訂立項目管理協議(「**項目管理協議**」)，就於一幅位於香港新界荃灣馬角街(土地註冊處註冊為荃灣市地段第428號)的土地上建造一座大廈及將位於柴灣之MEGA-iAdvantage進行活化工程(「**柴灣項目**」)，委任新鴻基代理為項目經理，對該兩個項目進行一般性的管理、監督及監控，項目管理費為11,000,000港元。

鑒於郭炳聯先生、董子豪先生、馮玉麟先生及郭基泓先生為本公司及新鴻基地產之董事，而董子豪先生及陳康祺先生為本公司及新鴻基代理的董事，彼等被視為於項目管理協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。項目管理協議之進一步詳情已載於本公司日期為2018年5月16日之公佈內。

- (g) (i) 於2018年5月23日，互聯優勢與新輝訂立一份合同，據此，新輝同意開展、負責並完成MEGA-iAdvantage的加建及改建之建築工程，於大廈的地面樓層至四樓樓層進行裝修工程及屋宇設備安裝工程，此為柴灣項目的一部分，合同總額不超過59,070,000港元。
- (ii) 於2018年5月23日，互聯優勢與力安護衛有限公司(「力安」，新鴻基地產之全資附屬公司)訂立合同，據此，力安同意開展、負責並完成MEGA-iAdvantage的保安系統提升工程，此為柴灣項目的一部分，合同總額不超過20,160,000港元。

鑒於郭炳聯先生、董子豪先生、馮玉麟先生及郭基泓先生為本公司及新鴻基地產之董事，彼等被視為於本5(g)段所述之合同及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。本5(g)段所述合同之進一步詳情已載於本公司日期為2018年5月23日之公佈內。

- (h) 於2018年12月28日，宏偉發展有限公司(「宏偉發展」，本公司之全資附屬公司)與新鴻基代理訂立一份貸款協議(「貸款協議」)，據此，新鴻基代理已同意向宏偉發展提供無抵押定期貸款融資3,800,000,000港元，為期72個月，按4%年利率計息，以撥作一般營運資金之需要。

鑒於郭炳聯先生、董子豪先生、馮玉麟先生及郭基泓先生為本公司及新鴻基地產之董事，而董子豪先生及陳康祺先生為本公司及新鴻基代理的董事，彼等被視為於貸款協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。

- (i) 於2019年1月21日，易信發展有限公司(「易信發展」，本公司之全資附屬公司)與新鴻基代理訂立項目管理協議(「項目管理協議2」)，就將於一幅位於香港新界將軍澳第85區環保大道及於土地註冊處註冊為將軍澳市地段第131號的土地上建造高端數據中心之發展項目，委任新鴻基代理為項目經理，對該項目進行管理、監督及監控，項目管理費為6,000,000港元。

鑒於郭炳聯先生、董子豪先生、馮玉麟先生及郭基泓先生為本公司及新鴻基地產之董事，而董子豪先生及陳康祺先生為本公司及新鴻基代理的董事，彼等被視為於項目管理協議2及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。

- (j) 非執行董事張永銳先生為胡關李羅律師行顧問，該律師行為向本集團提供專業服務(包括有關本通函所述有關該等協議及該等交易)之律師事務所，並就此收取一般專業費用。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本通函日期仍然存續之任何合約或安排中(而該合約／安排對本集團業務而言屬重要的)擁有重大權益。

6. 董事於資產中之權益及其他權益

於最後實際可行日期，自2019年6月30日(本公司編製最近期公佈之經審核財務報表之日)以來，概無董事或候任董事於本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2019年6月30日(本公司編製最近期公佈之經審核財務報表之日)以來，本集團之財政或經營狀況出現任何重大不利變動。

8. 專家

以下為提供本通函所載意見或建議之專家資格：

名稱	資格
新百利	新百利融資有限公司(一間可根據證券及期貨條例從事第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團)，並獲本公司委聘為獨立財務顧問，為獨立董事會委員會及獨立股東就該等協議及其項下擬進行之該等交易提供建議
戴德梁行	戴德梁行有限公司(獨立物業估值師)

於最後實際可行日期，新百利及戴德梁行各自並無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股權或任何權利(不論是否可依法強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券。

於最後實際可行日期，自2019年6月30日(本公司編製最近期公佈之經審核財務報表之日)以來，新百利及戴德梁行各自概無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

新百利及戴德梁行各自已就本通函刊發時按其函件所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱發出同意書，並且迄今並無撤回同意書。

9. 備查文件

下列文件之副本將由現時起直至2019年10月30日(包括該日)之一般辦公時間內，在本公司之總辦事處及主要營業地點可供查閱：

- (a) BI收購協議；
- (b) RD出售協議；
- (c) MI出售協議；
- (d) 董事會函件，其全文載於本通函第8至31頁；
- (e) 獨立董事會委員會函件，其全文載於本通函第32至33頁；
- (f) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第34至61頁；
- (g) 戴德梁行之估值報告，其全文載於本通函附錄一；及
- (h) 本通函。

10. 其他資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (b) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港九龍觀塘觀塘道388號創紀之城1期渣打銀行中心31樓3110號。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 本公司之公司秘書為歐景麟小姐，彼為香港會計師公會會員。

股東特別大會通告



sunEvision

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)

股東特別大會通告

茲通告新意網集團有限公司(「本公司」)謹訂於2019年10月30日(星期三)下午十二時三十分(或緊隨本公司於同日中午十二時正在相同地點舉行之股東週年大會結束或延會後)假座香港港灣道30號新鴻基中心4樓，就考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案，舉行股東特別大會。本股東特別大會通告未明確界定之詞彙與本公司日期為2019年10月11日之通函(「通函」)所界定者具相同涵義。

普通決議案

(i) 「動議：

- (a) 批准、確認及追認BI收購協議(註有「A」字樣之副本已由大會主席簽署，以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權任何董事代表本公司就彼認為實行及／或使BI收購協議之條款及其項下擬進行之交易生效而言屬必要、適宜或權宜之一切有關進一步行動及事宜，並簽立一切有關文件。」；

股東特別大會通告

(ii) 「動議：

- (a) 批准、確認及追認RD出售協議(註有「B」字樣之副本已由大會主席簽署，以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權任何董事代表本公司就彼認為實行及／或使RD出售協議之條款及其項下擬進行之交易生效而言屬必要、適宜或權宜之一切有關進一步行動及事宜，並簽立一切有關文件。」；及

(iii) 「動議：

- (a) 批准、確認及追認MI出售協議(註有「C」字樣之副本已由大會主席簽署，以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權任何董事代表本公司就彼認為實行及／或使MI出售協議之條款及其項下擬進行之交易生效而言屬必要、適宜或權宜之一切有關進一步行動及事宜，並簽立一切有關文件。」。

承董事會命
新意網集團有限公司
公司秘書
歐景麟

香港，2019年10月11日

註冊辦事處：

PO Box 309, Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

香港
九龍觀塘
觀塘道388號
創紀之城1期
渣打銀行中心
31樓3110號

股東特別大會通告

附註：

1. 為釐定本公司股東享有出席本公司於2019年10月30日(星期三)舉行之股東特別大會(「**股東特別大會**」)及在會上投票之權利，本公司將由2019年10月25日(星期五)至2019年10月30日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理本公司股份(「**股份**」)過戶登記手續，在該期間將不會登記股份過戶。
 - (a) 就股份而言，所有股份過戶文件連同有關股票須於2019年10月24日(星期四)下午四時三十分前送達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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，辦理股份過戶登記手續；及
 - (b) 就本公司可換股票據而言，為享有出席股東特別大會及在會上投票之權利，兌換通知連同相關票據證書及須支付之金額須於2019年9月10日(星期二)下午四時三十分前交予及投放於本公司之可換股票據登記處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以便兌換為股份。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票表決的股東，均有權委派一位或多位代表(其必須為個人)出席股東特別大會，並於按股數投票方式進行表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任表格需連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，無論如何最遲須於2019年10月28日(星期一)下午十二時三十分前或於股東特別大會任何延會指定舉行時間前不少於48小時儘快送達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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效，否則代表委任表格將告無效。代表委任表格將於簽署日期起計12個月屆滿後失效。
4. 股東交回代表委任文據後，屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何延會，並於會上投票。在此情況下，代表委任文據應被視作撤銷論。
5. 倘黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號於股東特別大會當日上午九時正至下午十二時三十分之任何時間在香港生效，則股東特別大會將延期舉行。本公司將會於其網站 www.sunevision.com 及香港交易及結算所有限公司網站 www.hkexnews.hk 上載公告，通告各股東有關延會日期、時間及地點。

於惡劣天氣情況下，股東應因應其本身之實際情況，自行決定是否出席股東特別大會。如選擇出席，則務請小心注意安全。

本通告以英文及中文發出。中英文版本內容如有不相符，概以英文版本為準。