

本招股章程的概要

本概要旨在為閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於本文屬於概要，故並無載列所有可能對閣下而言為重要的資料。閣下在決定投資發售股份前務須省閱整份招股章程。本概要中並無界定的詞語，其定義載於下文「釋義」或「技術詞匯表」。

任何投資均涉及風險。有關投資發售股份的若干特殊風險載於「風險因素」一節內。閣下在決定投資發售股份前務須小心省閱該節。

業務

本集團於一九九二年開展資訊科技業務。同年，新科技開始經營設計、安裝及維修住宅樓宇(包括新鴻基地產發展項目)的網絡基礎設施系統，即SMATV系統。一九九三年，新科技將業務擴展至包括安裝及維修保安監視系統和智能咭系統。本集團於一九九九年進一步發展本身的網絡業務，當時iHON開始投入營運，從事設計、安裝及維修光纖及其他寬頻網絡。

由於新科技保留本身所安裝的部份網絡基礎設施的擁有權，加上在推廣新鴻基地產的住宅發展方面需要高科技配合，本集團有見及此，於是開始發展可利用該等網絡基礎設施的服務。一九九八年初，本集團於新鴻基地產的香港帝琴灣發展項目推出*shkhome.net*互聯網服務，為住戶提供特定資料及服務。一九九九年七月，本集團開展互聯網拍賣服務，即*red-dots.com*。該網站於一九九九年十月推出。於二零零零年二月，亦在新鴻基地產的東港城發展項目以試驗性質推出*superhome.net* (*shkhome.net*的提升版)服務。這個垂直式入門網站概念亦演變為另一項最初為中小型企業而設的類似服務*super-office.net*。本集團近期於二零零零年二月設立網上物業數據庫服務，名為*propertystreet.net*，亦已宣佈發展保險及銀行數據庫服務，分別名為*insurancestreet.net*及*bankingstreet.net*。

憑藉本身來自新科技網絡基礎業務活動的經驗、新鴻基地產在設施管理方面的專業知識及其現有的互聯網業務，本集團於一九九九年分散業務至其他相關業務。於一九九九年四月，本集團成立互聯優勢，提供設施管理及經營伺服器配置中心。在創紀之城(新鴻基地產在香港的商業發展項目)的One-iAdvantage中心已於一九九九年十一月開業。

本集團投資於創業基金，於一九九九年五月首次投資於北京科技發展基金，繼而亦投資於Asia Java Fund、Incubasia及DynaFund II。此外，本集團亦與香港工業科技中心公司合作，為香港創業人士提供創新科技培育計劃。

總括而言，本集團的業務分為兩個相關兼相輔相承的環節，一環是資訊科技基礎設施，由新科技、iHON及互聯優勢經營；另一環是互聯網服務，由SuperHome、Super-office、點點紅及地產街經營。此外，本集團投資多項資訊科技及互聯網相關業務。

本招股章程的概要

營業記錄

下表為本集團截至一九九八年六月三十日及一九九九年六月三十日止年度及截至一九九九年十二月三十一日止六個月的合併營業額及業績概要，該概要是假設本集團目前架構於該整段時間均已存在而編製。

| | 截至 一九九八年 六月三十日 止年度 千港元 | 截至 一九九九年 六月三十日 止年度 千港元 | 截至 一九九九年 十二月三十一日 止六個月 千港元 |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| 營業額(附註1) | 51,731 | 47,578 | 31,553 |
| 除稅前(虧損)溢利 | (864) | 232 | (14,830) |
| 稅項 | 357 | 952 | 1,271 |
| 除稅後虧損 | (1,221) | (720) | (16,101) |
| 股息 | 2,900 | 0 | 0 |
| 每股虧損(仙)(附註2) | 0.07 | 0.04 | 0.95 |

附註：

- 營業額指扣除集團內公司間的交易後，衛星／保安系統之安裝及維修費用、來自客戶使用伺服器配置中心及互聯網設施的收入和廣告收益的總額。
- 根據已發行股份共1,700,000,000股計算。
- 上表並不包括本招股章程附錄一會計師報告附註7「結算日後事項」所載來自於二零零零年三月收購的創紀之城的五層租金收入。

業務目標

整體業務目標

本集團的整體業務目標是要成為亞洲首屈一指的優質資訊科技基建及互聯網服務供應商。本集團瞭解到，要取得如此成就，要先要達到下列三項主要業務目標：

- 建基於核心資產及能力：發展本集團現有資產及能力，及開展資訊科技基建、互聯網及電子商貿新計劃，以建立現有業務及品牌知名度使集團成為理想供應商。

本招股章程的概要

- 將專業知識應用於發展空間最大的領域：將知識及專業應用於可為本集團帶來最佳業務增長前景的新計劃。
- 在中國「新經濟」範疇擔當重要角色：以中國大陸為擴展資訊科技基建及互聯網服務業務的主要市場。

本集團的主要優勢

董事相信，本集團擁有下列兼備能力與承諾的優勢：

- 最終母公司新鴻基地產擁有雄厚資源，專業管理層更享譽國際；
- 新鴻基地產集團屬下的住宅、零售及商業物業住戶及租戶的客戶基礎廣泛；
- 透過新鴻基地產建立本地、亞洲地區及國際的業務關係；及
- 經驗豐富且投入的管理層能吸引能幹的僱員。

業務策略

董事發展本集團的資訊科技基建及互聯網服務業務的策略將會集中於下列四方面：

- 發揮設施管理專才建設資訊科技基建：憑藉於互聯優勢的設施管理專業知識，發展成為中港兩地伺服器配置及網絡管理服務大型供應商，其中涉及在中港兩地增設伺服器配置中心，使互聯優勢雄據市場及享有更大的規模效益。此外，透過提供具即時成本效益的優質商業方案，使客戶享用更稱心的服務及促進其對互聯優勢的忠誠，並透過提供增值服務(例如網絡管理及寄存應用程式服務)增加收入；
- 利用新鴻基地產的地位在香港建立網上社區及電子商貿服務：利用新鴻基地產集團在香港物業市場的地位及其業務關係，建立社區入門網站，為新鴻基地產樓宇的商業及住宅住戶提供度身訂造的資訊及服務。預計此互聯網平台將會成為「入門網站首選」，為住戶提供資訊，使本集團可同時發展電子商貿消費業務。此外，透過與其他入門網站及內容供應商建立聯盟、創新的市場推廣活動及就此等服務發展創新及現有功能，讓本集團的互聯網服務品牌建立穩固的地位及增加交易的數目；

本招股章程的概要

- 利用新鴻基地產的地位積極參與中國的電子商貿革命：透過利用新鴻基地產集團對集體管理的專業知識、業務網絡及與政府的關係，投資於內地具策略的機會（包括商業對商業電子商貿及縱向入門網站），以促成在中國國內成功營運所必須的全球及本地夥伴經營；及
- 善用本集團的資源使集團成為「新經濟」領域的理想夥伴：利用集團的財務資源、聲譽及管理專業知識，投資於下列各方面：
 - 鞏固目前香港營運業務：按策略投資於本地及國際內容及其他互聯網相關服務供應商及與此等公司建立夥伴關係，藉以提升本集團現有技術及在香港的互聯網及電子商貿業務；及
 - 投資於相關業務：投資於中港兩地以工業業務或以地區劃分業務為本的合作夥伴及公司，可能為本集團帶來策略上的利益及促進業務的增長。

風險因素概要

本公司董事認為本集團業務涉及若干風險，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。該等風險因素可界別為(i)有關本集團的風險；(ii)政治及經濟因素；(iii)有關股份的風險因素；及(iv)須考慮有關本招股章程陳述的事項，現概述如下：

有關本集團的風險

一般財務風險

- 本集團的經營歷史尚短
- 本集團預測未來會有虧損
- 日後強勁增長可能對本集團構成重大壓力

有關本公司最終母公司的風險

- 本集團對新鴻基地產所提供的營運及財政資料的依賴
- 本集團最終母公司新鴻基地產的利益可能並非經常與本集團脛合，這可能損害本集團的發展

本招股章程的概要

有關本集團現有業務的風險

- 本集團對其主要行政人員及職員的依賴
- 本集團經營業務的市場，其科技瞬息萬變
- 倘第三方供應商未能提供內容、軟件及硬件元件可能對本集團的業務及營運構成影響
- 就有關知識產權的使用，本集團可能會遇到困難

有關本集團的資訊科技基建業務的風險

- 本集團受有關擴展伺服器共同定位業務的風險所影響
- 本集團可能面對財力更雄厚之海外公司之競爭
- 本集團需面對系統故障的風險
- 本集團不一定能將其業務擴張至足以配合客戶所需

有關本集團互聯網服務業務的風險

- 本集團將需要於發展互聯網服務品牌方面作出重大承諾
- 互聯網服務業務為一個競爭激烈的市場
- 本集團賺取互聯網服務廣告收益的模式未經驗證
- 本集團以互聯網電子商貿服務賺取收益的模式未經驗證
- 政府規例及法律的不清晰對互聯網業務可構成不利影響
- 本集團可能要對檢索自其互聯網服務的資料(可能不受保或超出其保險範圍)負責
- 本集團的互聯網服務可能受容量的限制
- 本集團的互聯網服務對其控制以外因素的倚賴

有關本集團策略及未來營運的風險

- 本集團可能無法成功實施其未來增長的策略
- 本集團擴充至中國大陸的策略會為本集團業務帶來其他風險
- 股份發售所得款項用途

本招股章程的概要

政治及經濟風險

- 於香港從事業務所牽涉的政治及經濟風險
- 貨幣匯率變動會增加本集團相對收益的成本
- 在中國經營業務涉及多項政治及經濟風險

有關股份的風險

- 股份未必可在市場建立暢旺的交投，而其市價可能出現波動
- 股東於本公司的權益日後可能被攤薄
- 本公司可能獲准於上市後六個月內發行新股份

須考慮有關本招股章程陳述的事項

- 若干統計數據源自非官方刊物
- 本招股章程所載的展望陳述可能不準確

發售統計數字(根據每股發售股份10.38港元的發售價)

港元

| | |
|--------------------------|----------------|
| 市值..... | 20,760,000,000 |
| 經調整每股股份有形資產淨值(附註1) | 1.83 |

附註：

1. 經調整每股股份有形資產淨值乃經作出本招股章程「財務資料」一節「經調整有形資產淨值」一段所述之調整及緊隨股份發售完成後已發行及將予發行的股份合共2,000,000,000股計算，惟並無計及因行使超額配股權或行使根據本公司購股權計劃可能授出之購股權或因可換股票據獲轉換而可能發行的任何股份，或本公司根據本招股章程附錄五所述本公司根據發行或購回股份的一般授權可能發行或購回的任何股份。

所得款項用途

根據發售價10.38港元計算，股份發售所得款項在扣除有關開支後，估計約2,929,000,000港元(假設超額配股權未獲行使)。倘超額配股權獲悉數行使，則根據發售價計算的所得款項淨額將增至約3,382,000,000港元。董事有意將該筆所得款項淨額用於下列用途：

- 約2,175,000,000港元將由互聯優勢運用，其中(i)約120,000,000港元及30,000,000港元將分別於二零零零年上半年及下半年用以改裝及裝備Jumbo-iAdvantage伺服器配置中心；(ii)約420,000,000港元將於二零零零年下半年用以興建及裝備Mega-iAdvantage伺服器配置中心；(iii)約120,000,000港元及1,000,000,000港元將分別用

本招股章程的概要

以裝修及裝備位於大中華的伺服器配置中心，以及於二零零零年及二零零一年於國際建立據點；及(iv)約485,000,000港元將用作營運資金及資本投資，以支持其持續營運；

- 約200,000,000港元將用作支付本集團旗下互聯網服務附屬公司的市場推廣及宣傳活動及發展成本，及支持其持續營運；
- 約121,000,000港元將分配為日後直接及間接投資資訊科技及互聯網相關業務的資金；
- 餘額約433,000,000港元將用作本集團的營運資金，以支持其持續營運及擴展；及
- 倘超額配股權獲悉數行使，則本公司將會把約453,000,000港元的額外所得款項淨額中，約20%作為市場推廣及推廣活動的進一步資金及本集團互聯網服務附屬公司的發展經費，約30%作為日後於資訊科技及互聯網有關業務的直接及間接投資，以及約50%作為支持本集團現有業務及擴張的一般營運資金。

在股份發售所得款項淨額未需即時用於上述用途的情況下，董事現有意將該等所得款項淨額項存於香港銀行或財務機構作短期存款。

倘發售價低於10.38港元，則所得款項淨額中撥作營運資金的款項將會減少。