

### 歷史與發展

本集團於一九九二年展開資訊科技基礎設施業務。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察系統和智能咭系統。本集團於一九九九年進一步發展本身的網絡基礎設施業務，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，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及買賣服務，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，亦於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，亦正演變為另一項最初為中小型企業而設的類似服務，名為*super-office.net*。本集團剛於二零零零年二月設立網上物業數據庫服務，名為*propertystreet.net*，及宣佈發展保險及銀行數據庫服務，分別名為*insurancestreet.net*及*bankingstreet.net*。

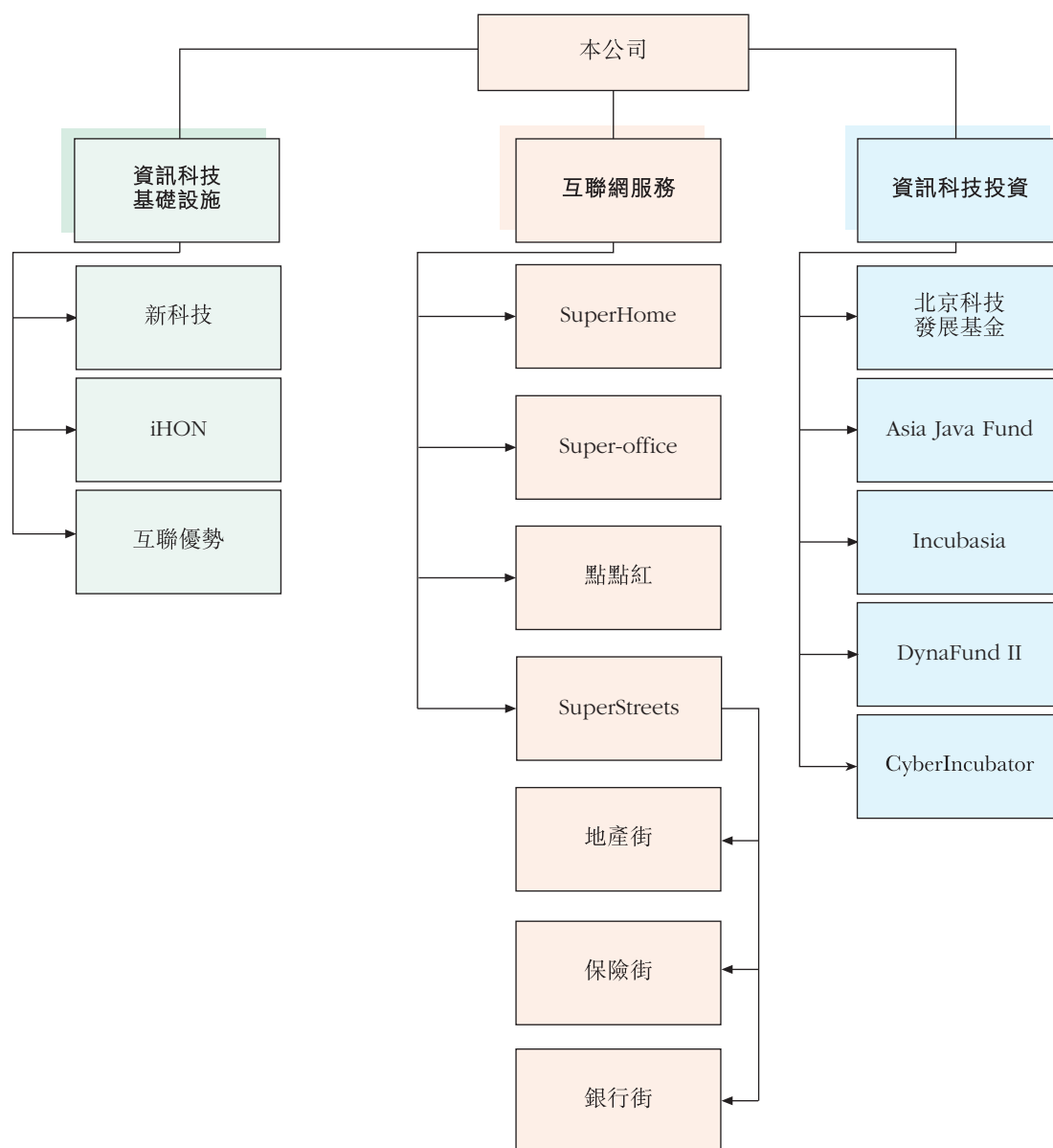
憑藉本身來自新科技網絡基礎設施業務的經驗、新鴻基地產在設施管理及現有互聯網業務方面的專業知識，本集團於一九九九年分散業務至其他相關業務。於一九九九年四月，本集團成立互聯優勢，提供設施管理及經營伺服器配置中心。在創紀之城(新鴻基地產在香港的商業發展項目)的One-iAdvantage中心已於一九九九年十一月開業。

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HKITC合作，為香港創業人士提供創新科技計劃。

總括而言，本集團的業務分為兩個相關兼相輔相承的環節，一是資訊科技基礎設施，由新科技、iHON及互聯優勢經營；另一是互聯網服務，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。

## 業 務

下表載述本集團的主要業務：

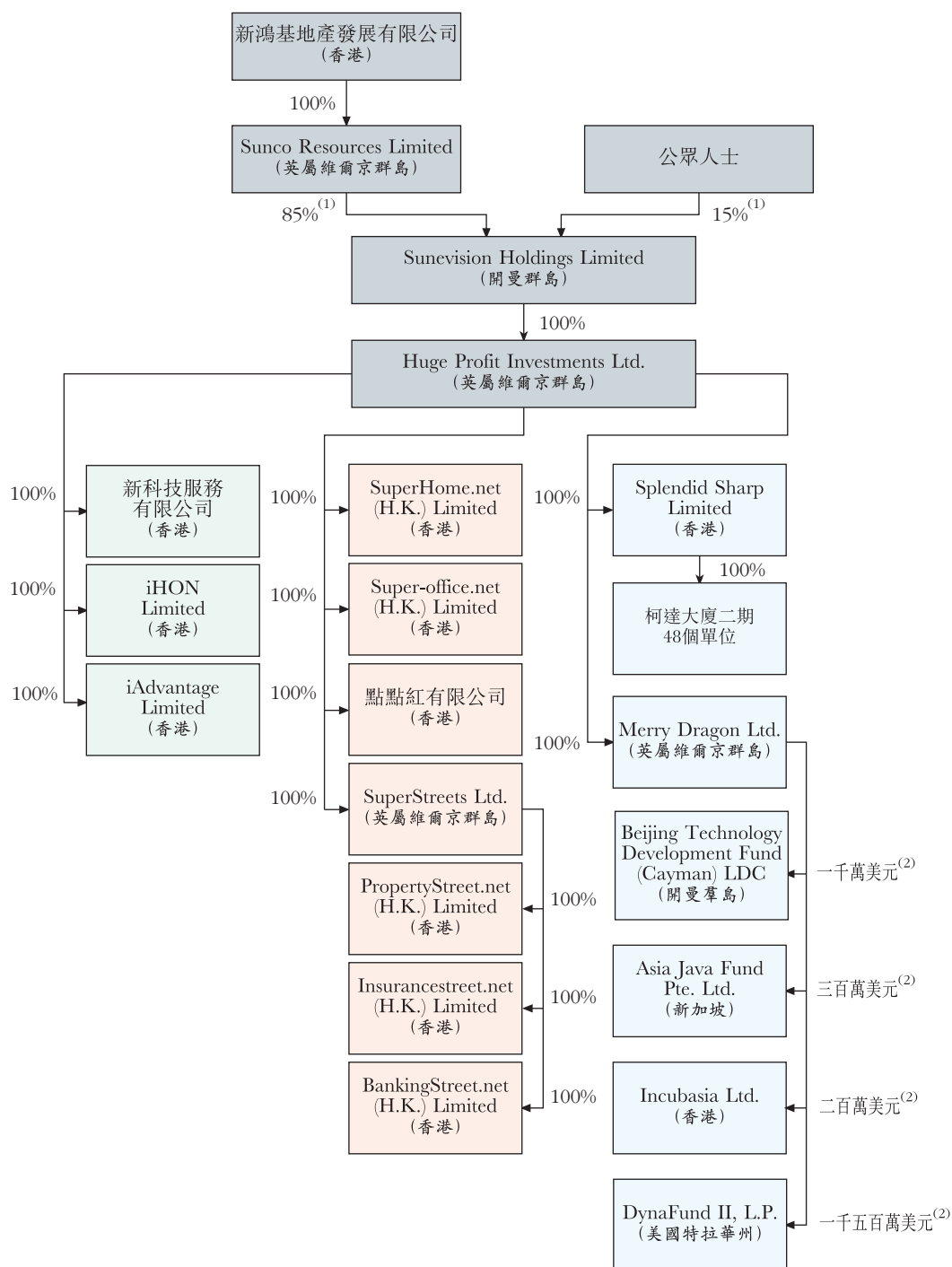


### 公司架構

本公司於二零零零年一月二十五日在開曼群島註冊成立，為新鴻基地產的間接全資附屬公司，亦是新鴻基地產集團若干資訊科技基礎建設及互聯網服務業務的控股公司。本招股章程刊發日期前，為籌備股份在創業板上市，本集團屬下公司曾進行重組，據此，本公司向新鴻基地產的全資附屬公司Sunco，收購其在本集團的全部股本權益及Sunco作為本集團借貸人的一切權力及責任，代價為向Sunco配發及發行1,699,999,998股列作繳足的股份及可換股票據。敬請注意，根據創業板上市規則第11.23(1)條，在任何時間本公司股份公眾持股量必須至少15%。因此，Sunco僅可行使可換股票據所附換股權，以確保股份的公眾持股量不會低於15%的限制。

## 業 務

下圖簡述緊隨股份發售完成後，本公司、母公司及主要附屬公司的公司結構：



附註：

1. 假設超額配股權獲全面行使，Sunco及公眾人士將於緊隨股份發售完成後分別持有本公司已發行股本83.13%及16.87%股權。
2. 已承諾投資的金額。

### 資訊科技基礎設施

#### Sun Technology Services Limited (新科技服務有限公司)

新科技於一九九二年成立，透過設計、裝置及保養網絡基礎設施及保安監察系統，提供基礎設施服務。該等服務供新鴻基地產集團及其他物業發展商及管理公司所發展及／或管理的物業使用。由新科技裝置的網絡基礎設施，能夠傳送由本集團其他成員公司提供的一系列互聯網及內聯網服務。

#### 網絡基礎設施

SMATV。新科技從事設計、裝置及保養SMATV系統，以及將SMATV網絡與CABD系統整合。SMATV電視接收系統，通過多個免費及若干收費電視頻道(包括例如衛視提供的頻道)接收以衛星傳輸的影像及聲音，然後轉送至住宅及商業大廈單位。衛星碟型接收器通常裝置於大廈屋頂以接收電視訊號，然後透過該大廈及相鄰大廈內的同軸電纜傳送至該等大廈各單位；同軸電纜在該等大廈內形成「主骨幹」，並連接至所有單位。在SMATV及CABD系統整合運作的地方，電纜亦用作接收香港兩間本地電視廣播機構TVB及ATV的節目。

於一九九九年十二月三十一日，香港約44,000家用戶通過新科技安裝及擁有的網絡連接至SMATV，另外約5,000家用戶通過由新科技持續安裝及保養的網絡連接至SMATV。新科技是新鴻基地產唯一指定負責裝置SMATV系統的合約商，而由新科技裝設的網絡，大部份位於新鴻基地產的發展項目內。

現有SMATV網絡只可單向傳送訊息，有別於可提供雙向上網人流的寬頻網絡。因此，新科技已於一九九九年四月及十一月分別與城市電訊(香港)國際有限公司(「城市電訊」)及數碼通合作，成功進行兩項測試，以確定現有SMATV網絡是否可適應作寬頻服務。與城市電訊進行的首個寬頻測試，涉及將SMATV系統連接至固定租用線路。與數碼通進行的第二項測試，利用以地區多點傳送系統(「LMDS」)技術傳輸的無線固定電訊網絡服務(「固網服務」)，向多層住宅大廈內的多個住戶提供寬頻互聯網接駁服務。

二零零零年一月，電訊管理局向五家提供本地無線固網服務的經營商(包括數碼通)發出牌照。新科技現正與數碼通商討使用新科技的SMATV系統提供本地無線固網服務。董事預期，若該等經營商選用新科技的基礎設施網絡，新科技可因投資於SMATV網絡的使用寬頻收取接駁費。

新科技現正完成將東港城發展項目的SMATV網絡提升至寬頻水平，初步準備試行推出SuperHome服務。這項升級工程將現有以單向上網人流運作的放大器，變更至可在現有網絡基礎設施上作雙向上網人流的放大器。

**CAT-5裝線。**基於資訊科技基礎設施網絡的需求不斷上升，新科技於一九九九年將業務從裝置保養分散發展至裝置保養網絡基礎設施(不包括同軸電纜)，例如CAT-5裝線系統。截至一九九九年十二月三十一日止年度，新科技在四幢寫字樓大廈鋪設CAT-5電纜。該四幢大廈分別是位於柯達大廈的CyberIncubator、創貿中心、上水廣場及世貿中心，均為新鴻基地產所擁有及／或管理的物業。該四幢大廈內的CAT-5裝線系統包括連接至各層電纜的資訊科技基礎設施主骨幹，提供高速寬頻上網。迄今該工程所帶來的收益並不重大，有關收益已列入本集團財務報表中「衛星／保安系統安裝」一項。新科技亦已就另一住宅及三個其他商業物業裝置資訊科技基礎設施提交報價及投標。

**其他科技。**雖然新科技至今只為客戶安裝同軸電纜及CAT-5裝線系統，但亦具備安裝光纖電纜及其他類別網絡基礎設施所需的專業知識。視乎客戶的需要，新科技亦有能力安裝一組電纜，例如鋪設光纖電纜用作垂直主幹線，而鋪設同軸電纜或CAT-5裝線則用以水平式連接至個別單位。

隨着新科技將業務分散發展至設計安裝其他網絡基礎設施系統，新科技繼續考慮拓展至其他與其現有核心業務相關的業務。

### **保安監察系統**

自一九九三年起，新科技一直從事提供保安監察系統設計、安裝及保養服務，包括無綫保安系統、遙距監察「電眼」中央控制系統、智能咭及視像電話系統。一九九八年，新科技完成在香港國際機場的機場空運中心之安裝保安監察、停車場通路控制及交通燈系統的工程。該合約價值約為11,000,000港元。

不論以價值或數目計，新科技負責的保安監察設計、安裝及保養項目，大多為新鴻基地產所擁有及／或管理的大廈及屋苑而設。新科技的保安監察設計、安裝及保養合約，大部份是競投奪得。

### **安裝及保養費用**

新科技向物業發展商及大廈屋苑業主，徵收設計安裝網絡基礎設施或保安監察系統的費用。新科技會將系統的所有權轉讓予有關大廈業主或保留該系統的所有權。對於後者，

---

## 業 務

---

新科技向大廈管理公司、業主立案法團或用戶徵收月費。倘新科技獲委托為非本身擁有的網絡基礎設施或保安監察系統提供維修服務，亦會每月收取保養費。

新科技通常會在樓宇或屋苑發展初期，訂立有關安裝網絡基礎設施或保安監察系統的合約。然而，大量的實地安裝工程通常在大廈完成時(即獲得合約之後)進行。安裝收益乃實際完成工程程度逐步確認。因此，訂立安裝合約時間與確認及收取安裝收益時間，通常出現差距。

截至一九九八年六月三十日及一九九九年六月三十日止兩個財政年度及截至一九九九年十二月三十一日止六個月，網絡基礎設施系統業務佔新科技總營業額分別約44%、34%及29%，其中來自新鴻基地產集團的營業額分別為91%、88%及89%。

截至一九九八年六月三十日及一九九九年六月三十日止兩個財政年度及截至一九九九年十二月三十一日止六個月，保安監察業務佔新科技總營業額分別約56%、66%及71%，其中來自新鴻基地產集團的營業額分別為95%、97%及97%。

### 市場推廣

新科技透過本身的專責銷售代表，推廣網絡基礎設施及保安監察系統業務。銷售代表會接觸物業發展商及業主、屋苑管理公司及業主立案法團。新科技亦會標投工程，並會定期與新鴻基地產商討，有關為新鴻基地產所擁有及／或管理的物業安裝及保養該等系統的商機。

### 競爭

截至一九九九年十二月三十一日，電訊管理局已向香港67家SMATV公司發出牌照。董事相信，在這些公司之中，新科技、麗的衛星服務有限公司及柏衛通訊器材有限公司是業內三家最主要參與者。

至於本地無綫固網服務技術應用於現有SMATV設施以提供LMDS服務的前景，新科技亦將與電話線、電纜及光纖電纜網絡供應商這些有改裝能力以提供寬頻服務的公司競爭。在此方面，新科技相信會佔有競爭優勢，因為本地無綫固網服務經營商視新科技為一名獨立基礎設施供應商，而非競爭者。

至於保安監察系統，新科技面對多間公司的競爭，包括其他大型發展商內部負責為本身所興建樓宇安裝保安監察系統的部門。此外，董事認為牌照規定及其業務涉及的技術不會對進軍市場造成很大障礙。然而，董事相信，憑藉本集團與新鴻基地產集團的關係，新科技的業務將繼續從中受惠。

### 供應商及客戶

截至一九九九年十二月三十一日止六個月、截至一九九九年六月三十日止年度及截至一九九八年六月三十日止年度，本集團最大供應商佔新科技的銷售成本分別為7%、14%及7%，而五大供應商佔新科技該等期間的銷售成本分別為32%、38%及28%。該等供應商向新科技提供物料如電纜、保安監察系統及衛星碟零件。

截至一九九九年十二月三十一日止六個月、截至一九九九年六月三十日止年度及截至一九九八年六月三十日止年度，本集團最大客戶佔新科技的營業額分別為25%、29%及30%，而五大客戶佔新科技該等期間的營業額分別為78%、74%及73%。所有該等客戶均為新鴻基地產集團之成員公司。

除新鴻基地產外，各董事、彼等之聯繫人或本公司股東概無擁有本集團五大供應商或五大客戶的任何權益。

### 牌照

新科技為一家獲電訊管理局發牌的SMATV經營公司。新科技持有的SMATV牌照須每年續牌。

新科技於一九九九年十一月獲電訊管理局發給PNETS牌照，因此可經營作為互聯網服務供應商。取得該牌照有助本集團在打算提供該類服務時，及時作出反應。然而，新科技目前無意經營作為互聯網服務供應商。

新科技作為一間保安服務經營商，亦須持有一項第三類保安公司牌照，並須每年經保安及護衛業管理委員會批准續牌。該會根據香港法例第460章保安及護衛服務條例成立，監察保安及護衛行業。

上述牌照屬現行牌照，董事並不知悉有任何理由會導致任何一項牌照遭撤銷，而新科技的營運亦不需要任何其他重要牌照。

### 知識產權

域名 *suntechnology.com.hk* 的註冊人已提交申請將該域名轉讓予新科技。有關註冊新科技的服務商標的申請已於二零零零年二月二十五日提交。除其服務商標外，新科技現時並無獲特許使用或經其特許使用的任何其他對其業務甚為重要的知識產權。

### 保險

新科技須按照其SMATV經營牌照，就本身擁有的所有SMATV及網絡基礎設施系統購買公眾責任保險。該公司已向新鴻基地產集團一間成員公司購買最高達20,000,000港元的公眾責任保險。

### iHON Limited

iHON於一九九九年九月註冊成立，透過為住宅及商業大廈設計、裝置及保養光纖電纜及其他寬頻網絡提供基礎設施服務。該等寬頻網絡乃安裝在新鴻基地產集團所發展及/或管理的物業及為其他物業發展商及管理人鋪設。

該等網絡可提高上網速度，較傳統56kpbs互聯網數據機快1,000倍。該等網絡的大容量頻寬不但可傳輸高質解像度電視及影像，亦可讓用戶與該等影像互動。該等寬頻網絡亦在為住宅發展項目內建立內聯網方面奠下基礎，而網上社群可透過此網絡使用*superhome.net*等服務。

預期於二零零一年落成的紅磡半島豪庭，將成為iHON首個裝設寬頻網絡的住宅物業。而iHON裝置後保留網絡擁有權。該發展項目的合約價值約為7,000,000港元。iHON目前亦於將軍澳維景灣畔發展項目裝設寬頻網絡，並預期將與太古地產有限公司均分擁有及經營權。至於與新科技合作方面，預期iHON將會分包若干日後項目的裝置工程，及在若干情況下，會在裝設後保留網絡的擁有權。

藉着保留網絡的擁有權，iHON估計其收益可從提供寬頻服務(包括電話、互聯網、視頻及電視)予連結網絡的社群之接駁費賺取，從中賺取收益。iHON將繼續與新鴻基地產商討，在新鴻基地產集團的其他新發展項目裝設寬頻網絡。

### iAdvantage Limited

#### 緒言

互聯優勢經營香港其中一間最先進的互聯網伺服器配置中心。互聯優勢(前稱耀江有限公司)由新鴻基地產於一九九九年四月成立。互聯優勢於一九九九年十一月試業，而旗下首間伺服器配置中心One-iAdvantage，於二零零零年一月三日在香港創紀之城其中一層正式開業。該中心是香港少數大型中心之一，提供商業性質的伺服器寄存，24小時設施管理、互聯網連接、系統管理及互聯網技術服務。該等服務專為經營「事關重大」互聯網業務的企業，提供優化業務的保安、高效能、昇級能力及專業知識。

#### 伺服器寄存及設施管理

互聯優勢的首間伺服器配置中心One-iAdvantage位於九龍觀塘創紀之城其中一層，佔地約20,000平方呎。創紀之城是新鴻基地產轄下一個商業發展項目，於一九九八年八月落成。於一九九九年，One-iAdvantage中心專供互聯優勢營運之用。截至一九九九年十二月三十一日，One-iAdvantage的裝修費用達22,000,000港元，而網絡基礎設施如線路及交換器的成本



達10,000,000港元。該中心現正分三期投入運作，第一期已於二零零零年一月正式開幕，建築面積約5,000平方呎，而截至二零零零年一月三十一日，第一期的機架設施有半數已租出。第二期佔地約10,000平方呎，將於二零零零年三月開幕。第三期的建築面積約為5,000平方呎，將於互聯優勢寫字樓遷往Mega-iAdvantage中心時啟用。該等寫字樓已重新裝修。

儘管過去有許多公司設立本身的數據中心，但互聯網服務中心的概念明顯較公司內部營運更勝一籌，尤其是互聯網服務中心可為不同公司的伺服器配置中心及其他資訊科技設備提供先進科技環境。設立該等中心乃就互聯網提供既穩定又安全的環境，亦可提供高容量寬頻上網。儘管該等中心所需機器及設備的初步資本費用高昂，但基於規模經濟效益，該等中心一般可提供較內部方案更化算的服務。

電力供應。伺服器需要穩定及不受干擾的電力供應，因此，One-iAdvantage中心有本身的電纜直接連接中華電力有限公司的電網。此外，還有兩個先進的後備發電系統、一個不受干擾電力供應系統及兩部後備柴油發電機。

空氣調節。伺服器不可處於極高溫及非常潮濕的環境。因此，配置伺服器的地方設計乾爽，內設先進空氣調節系統連後備系統，以控制溫度和濕度。

防火系統。該中心亦配備先進的滅火系統，主要是FM 200滅火系統，以無毒氣體滅火，而不會損毀電腦房內的硬件。此外，亦有後備預報噴灑系統安全裝置，會先噴射壓縮空氣，以確保控制中心知道噴灑系統將會啟動。

保安。該中心的保安系統分兩部份，即系統保安及網站保安。互聯優勢的保安系統包括使用由CheckPoint及Xylan設計的軟件的防黑客防火牆技術，以及Computer Associates International, Inc.一個防止電腦病毒於網上散播的防毒程式，這個程式會定期更新。此外，各伺服器機架不停由閉路電視監察系統監控，並有24小時之護衛巡查場地。進入One-iAdvantage中心控制室的人士，須經手紋檢測器確認掌紋方可通行。

控制室。控制室每日24小時監察各項設施包括電力、空氣調節、防火及保安系統的運作情況，以及網絡(包括接連及上網人流)的運作情況，確保能盡快作出反應。One-iAdvantage中心合共60名職員，輪班工作，且定期接受內部培訓。

工場。One-iAdvantage中心亦設置全日開放的工場，供客戶維修軟硬件或開會之用。

### 接駁互聯網

互聯優勢宗旨其一是確保為客戶提供有效及可靠的互聯網接駁服務。本身的營運亦具靈活伸縮性，確保客戶拓展互聯網業務時有一貫卓越表現。

為了維持持續、高速互聯網接駁，該中心擁有多條光纖電纜網絡及專用電纜管道，可連接多名固網服務經營商。目前，One-iAdvantage中心的寬頻光纖主幹有兩條電纜預先直接連接兩間固網服務經營商，即和記電訊有限公司(「和記」)及香港電訊有限公司，該兩間公司為互聯網提供實體路徑。就本地而言，通過由香港電訊有限公司提供的30Mbps接連速度及和記提供的100Mbps接連速度與香港國際網絡交換站接連；在國際方面，則通過由香港電訊有限公司提供的20Mbps接連速度及通過UUNet Hong Kong Limited提供的10Mbps接連速度與互聯網接連。該等接連可作調整，使客戶在任何情況下如需要額外的容量，都可以高速上網及增加頻寬。此舉可減少每名客戶在該中心配置的租線單位成本。

### 系統管理及互聯網技術服務

除了互聯優勢伺服器配置服務外，互聯優勢可提供系統管理服務，包括採購、安裝、監察及檢修軟硬件。互聯優勢提供三種基本服務：iStarter Vantage，以首次建立網站的公司為對象；iCorporate Vantage，以公司客戶為對象；及iPartner Vantage，以互聯網方案供應商為對象。

*iStarter Vantage*。為減少初次投資成本，互聯優勢為客戶提供iStarter Vantage服務。這是一個為創業公司提供「一站式」的方案，包括網絡及應用寄存、內聯網、特定寄存方案及設備租賃。iStarter Vantage服務讓客戶以化算快捷方式上網，及利用互聯優勢的專才，減低開辦所需勞工、設備及接駁成本。

*iCorporate Vantage*。這項服務為企業客戶提供超級互聯、高寬頻接駁及支援服務。此外，互聯優勢在選擇互聯網接駁方面採取中立態度，從而可為企業客戶選擇最恰當的供應商及服務，確保客戶得到最具成本效益及最有效率的接連服務。

*iPartner Vantage*。互聯優勢為互聯網方案供應商提供iPartner Vantage服務。透過這項服務，互聯網方案供應商可以將若干有關設施管理及線路操作方面工作，交託互聯優勢效勞，從而減低管理、硬件及員工成本。