

---

## 積極業務拓展陳述

---

### 總覽

本公司於二零零零年一月二十五日成立，屬新鴻基地產的間接全資附屬公司，並將成為新鴻基地產集團若干資訊科技基建及互聯網服務業務的控股公司。本集團透過本公司的全資附屬公司經營該等業務。見「業務－公司架構」一節。

本集團的主要資訊基建業務由互聯優勢經營，互聯優勢在香港開設互聯網伺服器配置中心，並正着手開設更多其他中心。除了租用設施空間存放客戶伺服器外，互聯優勢並提供24小時設施管理、互聯網連接、系統管理及互聯網技術服務。本集團本來的業務新科技，為商住樓宇設計、裝設及保養網絡基建及保安監察系統，並正研究將現有SMATV系統提升為寬頻網絡。iHON亦設計、裝設及保養光纖及其他寬頻網絡。

本集團於近期開展了多項互聯網服務業務，並計劃在未來推出更多的其他業務。透過SuperHome，本集團有意經營和提供一系列度身訂造的服務及資訊予住戶社群，將彼等與當地的生活設施互相聯繫，以發展為一個電子社群。透過Super-office，本集團計劃經營和提供一系列度身訂造的辦公室服務及資訊予商業樓宇的租戶。本集團開設互聯網拍賣服務點點紅，用戶(包括商業用戶)可透過該網上拍賣服務購買或出售貨品及服務。本集團開設的地產街互聯網服務，提供香港物業市場資訊。本集團計劃推出類似地產街的其他網站，其中包括保險街及銀行街，前者提供各參與保險公司的保險產品資訊，而後者則會提供貸款及其他銀行產品的資訊。

本集團經已，並計劃繼續直接及間接投資於以中港兩地為主的資訊科技及互聯網相關業務。

### 截至一九九八年六月三十日止年度的積極業務拓展

**策略。**本集團於期內的業務策略為集中增加本集團在設計及裝設SMATV系統及保安監察系統市場的佔有率，及增加為該等系統提供的保養工作。此外，本集團正在尋求其他途徑，充份利用其基建網絡及向客戶提供以互聯網為本的附加服務。

**重大事項。**新科技於期內的成就包括訂立一份價值約達11,000,000港元的合約，為香港國際機場的機場空運中心裝設保安監察系統及其他資訊科技基礎設施系統；另外於帝琴灣凱琴居、曉峰園及曉暉花園訂立合約裝設保安監察系統。於該期間內，新科技已將約4,300個住宅單位連接至SMATV系統。此外，本集團已開發shkhome.net服務，有關服務由Micro 2000 Limited設計，並已透過新鴻基地產帝琴灣發展項目的一項本地宣傳計劃公開推介。

---

## 積極業務拓展陳述

---

融資。本集團業務於期內的主要融資來自新鴻基地產集團提供的股東貸款、內部資源及營運收入。

### 截至一九九九年六月三十日止年度的積極業務拓展

策略。擴大本集團在設計、裝設及維修SMATV網絡及保安監察系統市場的佔有率，繼續成為本集團於期內的業務策略。此外，本集團正尋求新途徑，充份利用其基建網絡及利用新鴻基地產在物業方面的專業知識，提供新服務。

重大事項。本集團於期內的成就包括：新科技與城市電訊嘗試建立可使用寬頻的SMATV中樞鏈路的計劃已順利完成；與SuperHome及技術顧問公司永泰訊息技術(香港)有限公司發展出*superhome.net*。此外，本集團經已完成發展伺服器配置概念，並由耀江有限公司(其後改名為互聯優勢)負責該項目。

融資。本集團業務於期內的主要融資來自新鴻基地產集團提供的股東貸款、內部資源及營運收入。

### 截至一九九九年十二月三十一日止六個月的積極業務拓展

策略。本集團的目標在於利用其在設施管理及資訊科技基建方面的專長，透過互聯優勢首次打入伺服器配置市場。本集團的策略為在競爭出現前推出此項服務，以建立市場地位。就本集團的互聯網服務業務而言，本集團的策略是提升*shkhome.net*，透過使用可傳送雙向訊號的有線數據機技術，讓用戶高速上網。除透過建立*red-dots.com*擴大本集團的互聯網服務範圍及利用推廣宣傳活動，為其互聯網服務建立品牌。有見於本集團將成為香港擁有一個或多個主要垂直入門網站的經營者，本集團的目標在於建立更多互聯網入門網站，作為目前或未來供進行電子商貿的平台。本集團亦尋求渠道，透過由iHON提供設計、裝設及維持寬頻網絡，提升其網絡基建業務。

重大事項。本集團於期內取得的成就包括，(i)新科技在四幢寫字樓大廈鋪設CAT-5電線使該等大廈可使用高速寬頻上網，並取得PNETS牌照，使新科技可以互聯網服務供應商的身份經營(雖然目前無此打算)；(ii)有合共49,000個住宅用戶連接SMATV網絡；(iii)設立iHON，iHON已訂立首份在紅磡半島豪庭發展計劃內安裝光纖電纜的合約；(iv)在創紀之城推出及完成整個One-iAdvantage中心的重新裝配工作(包括網絡基礎設施的成本)，截至一九九九年十二月三十一日的成本約為32,000,000港元；(v)於一九九九年十一月試點推出One-iAdvantage，並與TVB.COM Limited、數碼通、新鴻基地產、HK Sky-e.com Limited、Information Age Limited及Cycom Technology Ltd.就租賃One-iAdvantage設施內的空間簽訂合約；(vi)Super-office與微軟簽訂顧問協議；(vii)推出*red-dots.com*，成功出售於新鴻基地產Grand Horizon的一個住宅單位，及到期終，*red-dots.com*的每日瀏覽網頁人數約達

---

## 積極業務拓展陳述

---

150,000，而所拍賣貨品的登記數目平均約為2,600項；(viii) 點點紅於一九九九年九月與渣打銀行就網上付款系統簽訂合約，並與商務印書館(香港)有限公司(作為內容供應商)及香港郵政局於一九九九年十月就派遞交收服務簽訂合約；(ix)除了發展地產街入門網站外，地產街與香港三大地產代理集團簽訂意向書，由後者為地產街的入門網站提供物業資訊；及(x)發展保險街及銀行街的業務計劃及概念。

融資。本集團業務於期內的主要融資來自新鴻基地產集團提供的股東貸款、內部資源及營運收入。

### 管理層對財政狀況及經營業績的討論及分析

閣下應將下列討論連同合併財務報表及有關附註及本招股章程其他部份所列其他財務數據一併閱讀。

本集團目前及未來經營業務的模式仍屬起步階段，因此未能確定營業額及可能自本集團多項業務賺取的收入。由於本集團缺乏多項重要業務的經營往績，對本集團的合併往績財務報表進行分析實無意義。因此，本集團過去的經營業績不能反映其前景，而亦不應依賴各期間經營業績的比較作為未來表現的指標。

### 營業額、開支及其他收入總覽

互聯優勢。互聯優勢的營業額來自下列兩方面：(i)就其伺服器配置中心內出租的空間所收取的初步設立費用及租金(租金包括互聯網連接費)及(ii)就多項增值服務收取的費用，例如頻寬管理、保安管理、伺服器操作支援、網絡設計及網絡寄存服務、系統綜合及顧問服務。互聯優勢的營業額亦來自與其他科技公司共同提供的套餐式服務(包括硬件、軟件及設施服務)。由於互聯優勢將其擁有創紀之城的五層樓面出租而非自用，因此亦獲得租金收入。

互聯優勢的銷售成本包括維持及操作伺服器配置設施成本，其中包括(i)直接參與維持該等設施及提供服務的工作人員的薪金及相關成本，(ii)與所提供的服務有關的設備的攤銷及折舊及(iii)頻寬供應商收取的連接費。銷售開支主要包括廣告費及支付予方案供應商的轉介生意佣金。行政開支主要包括關於並非直接參與所提供服務的工作人員薪金及相關成本和物業的折舊。

---

## 積極業務拓展陳述

---

互聯優勢的業務需要龐大資本開支，包括建築或改裝伺服器配置中心、裝設網絡基建，例如連接各伺服器以及與互聯網中樞鏈路連接的光纖及電纜網絡、供電、空氣調節、防火及保安系統和伺服器及相關設備。所有上述開支均已撥充資本。

新科技。新科技的營業額來自(i)設計及裝設SMATV及保安監察系統，(ii)保養該等系統的費用及(iii)自置網絡系統的服務月費。

銷售成本主要包括SMATV及已裝設的保安監察系統的成本，以及直接參與裝設及保養該等系統的工作人員薪金。新科技的行政開支包括薪金及技術設備折舊，在任何情況下，已就其所有的網絡系統作出分配。

iHON。iHON至目前為止只有市場推廣開支。董事預期iHON的收入、成本及開支應與新科技的類同。

點點紅。點點紅的營業額來自(i)商業用戶收費(包括廣告費、登列費用及佣金)、(ii)宣傳費及(iii)透過其服務所賺取的廣告費。

點點紅的銷售成本包括維持及操作互聯網拍賣服務的成本，其中包括直接參與開發及支援拍賣服務的工作人員的薪金及相關成本，及由頻寬供應商收取的連接費。銷售及行政開支包括市場推廣成本，主要為在媒體刊登廣告的費用及相關員工成本。

SuperHome。SuperHome提供的服務尚在發展初階，至目前為止並未賺取任何營業額。董事預計SuperHome的主要收入將來自廣告、提供若干服務(例如網上教育)所收取的費用及透過入門網站進行的交易的佣金。

至目前為止，開支均用於研究及發展測試系統。董事預期SuperHome的成本與開支將會包括僱員成本、物業租金、硬件購置成本、市場推廣開支以及維持及更新入門網站的成本。

Super-office。Super-office尚在發展初期，直至目前為止仍未錄得任何營業額。董事預期Super-office的收入將來自多個渠道，當中包括軟硬件租金，以及廣告及電子商貿佣金。董事預計Super-office的成本及開支將包括特許使用費、頻寬及伺服器配置費用，以及僱員成本及市場推廣開支。

網街。網街提供的服務尚在發展初期，至目前為止仍未錄得任何營業額。董事預計網街的主要收入將來自廣告費、佣金及銷售若干產品(包括保險單)的服務費。

---

## 積極業務拓展陳述

---

董事預期此項業務的成本及開支將主要包括發展與市場推廣開支及僱員成本。

其他收入。本集團目前向非關連人士租出創紀之城五層樓面及柯達大廈二期約149,000平方呎樓面而賺得其他收入，詳見附錄二「物業估值」一節。

### 合併財務業績

本集團目前的公司架構是由新鴻基地產於二零零零年二月進行重組，將其資訊科技基建及互聯網服務業務合併入本集團後形成。在重組前，本集團屬下的公司並無編制合併財務業績。本招股章程所列合併財務業績載述假設目前集團架構於整段期間均存在而編製的本集團屬下公司於截至一九九八及一九九九年六月三十日止財政年度及截至一九九九年十二月三十一日止六個月的合併財務業績。由於本招股章程所列本集團屬下公司大多於最近才開始營運，假如實在需要編制，則本集團於截至一九九八及一九九九年六月三十日止年度的合併財務業績，將包括新科技及根據重組列為本集團的物業持有公司(尤其是持有柯達大廈二期若干單位的Splendid Sharp Limited)的財務業績。

截至一九九九年十二月三十一日止六個月，本集團的合併財務業績亦包括點點紅(於一九九九年十月開始營運)及互聯優勢(於一九九九年十一月開始營運)於各自業務初期的財務業績及關於SuperHome(於二零零零年二月推出)及iHON(於一九九九年第四季推出)的發展成本。此等期間的合併財務報表所載述的本集團屬下其他公司的經營業績並不重大。因此，本集團於此等期間的合併業績不能反映將來當本集團發展現有業務及引入新業務後的本集團業績。故此，上述往績合併經營業績不應當作預測未來表現的基準。

## 積極業務拓展陳述

### 營業紀錄

下表載列本公司及其附屬公司於截至一九九九年六月三十日止兩個年度各年（「一九九八年及一九九九年財政年度」）及截至一九九九年十二月三十一日止六個月之經審核合併業績概要，該概要乃根據本招股章程附錄一會計師報告所載資料編製。

	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			
— 衛星／保安監察系統安裝	29,960	24,025	16,668
— 衛星／保安監察系統維修	21,771	23,553	14,337
— 配置中心及互聯網服務	—	—	548
總計	<u>51,731</u>	<u>47,578</u>	<u>31,553</u>
銷售成本	<u>43,617</u>	<u>34,707</u>	<u>26,126</u>
毛利	8,114	12,871	5,427
其他收入	<u>31,674</u>	<u>21,101</u>	<u>6,471</u>
	39,788	33,972	11,898
研究及發展開支	—	—	5,023
銷售開支	963	918	6,552
行政開支	11,148	11,126	8,177
融資費用	<u>28,541</u>	<u>21,696</u>	<u>6,976</u>
稅前(虧損)溢利	(864)	232	(14,830)
稅項	<u>357</u>	<u>952</u>	<u>1,271</u>
稅後虧損	<u>(1,221)</u>	<u>(720)</u>	<u>(16,101)</u>
股息	<u>2,900</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

---

## 積極業務拓展陳述

---

### 經營業績

#### 截至一九九九年十二月三十一日止六個月

現無截至一九九八年十二月三十一日止六個月可供比較的合併經審核財務報表。然而，以下有關一九九九年財政年度數據的論述亦可作比較用途，但應就不同期間作出調整。截至一九九九年十二月三十一日止六個月的經營業績不一定可作為截至二零零零年六月三十日止年度經營業績的指標。

營業額。以合併基準計，本集團於截至一九九九年十二月三十一日止六個月錄得營業額32,900,000港元(未就集團公司間銷售1,400,000港元作出調整)。新科技因安裝及維修保養業務增加，佔去大部份營業額，來自新科技的營業額為32,400,000港元(而一九九九年財政年度則為47,600,000港元)；來自互聯優勢及點點紅的營業額分別為100,000港元及500,000港元。

銷售成本。截至一九九九年十二月三十一日止六個月的銷售成本為27,200,000港元(未就集團公司間銷售成本1,100,000港元作出調整)，而一九九九年財政年度則為34,700,000港元。新科技佔銷售成本中的22,900,000港元(一九九九年財政年度為34,700,000港元)，反映營業額增加，而互聯優勢及點點紅分別佔3,200,000港元及1,100,000港元。

毛利。因此，本集團的毛利為5,400,000港元，而一九九九年財政年度的毛利則為12,900,000港元。

其他收入及支出。截至一九九九年十二月三十一日止六個月的其他收入為6,500,000港元(一九九九年財政年度為21,100,000港元)，主要來自Splendid Sharp Limited在柯達大廈二期的租金及管理收入6,400,000港元(一九九九年財政年度為21,400,000港元)。由於租金下降及CyberIncubator開幕前若干單位空置，柯達大廈的租金收入亦相應減少。

經營支出。SuperHome於截至一九九九年十二月三十一日止六個月的研究與發展開支為5,000,000港元，乃有關就測試及綜合東港城的superhome.net服務支付的顧問費。於該期間的銷售開支為6,600,000港元(一九九九年財政年度為900,000港元)，其中2,600,000港元及2,900,000港元分別來自互聯優勢及點點紅成立新附屬公司時進行的市場推廣活動。該期間的行政開支為8,200,000港元(一九九九年財政年度為11,100,000港元)，其中2,600,000港元及1,800,000港元分別來自新科技及互聯優勢的僱員成本及租金與其他行政成本；3,000,000港元來自Splendid Sharp所擁有的柯達大廈二期的單位折舊(以前被分類為存貨，但因轉變為CyberIncubator而被視為經營資產)。本集團於此期間承擔的融資費用達7,000,000港元(一九九九年財政年度為21,700,000港元)，涉及Splendid Sharp就柯達大廈二期單位的收購融資，向新鴻基地產集團的成員公司支付的利息。上述支出因利率下降而減少。

## 積極業務拓展陳述

稅前溢利／虧損。本集團於截至一九九九年十二月三十一日止六個月錄得日常業務的稅前虧損14,800,000港元，而一九九九年財政年度則錄得溢利200,000港元。新科技錄得溢利6,400,000港元，而一九九九年財政年度則錄得溢利7,000,000港元。出現溢利乃由於此期間內的安裝及維修保養工程增加所致，然而卻為互聯優勢、點點紅及Super Home的虧損分別7,500,000港元、4,100,000港元及5,100,000港元所抵銷。上述各公司均於一九九九年最後一季才開始營運。上述溢利亦已作出調整，以反映柯達大廈二期的折舊3,000,000港元。

稅項。截至一九九九年十二月三十一日止六個月的稅項為1,300,000港元，而一九九九年財政年度則為1,000,000港元，主要由於新科技的課稅溢利增加所致。

稅後溢利／虧損。基於上文所述，本集團於截至一九九九年十二月三十一日止六個月的經營虧損淨額為16,100,000港元，而一九九九年財政年度為700,000港元。

### 截至一九九九年及一九九八年六月三十日止年度

一九九九年財政年度及一九九八年財政年度的營業額及銷售成本全部與新科技的營運業務有關。

營業額。以合併基準計算，本集團於一九九九年財政年度錄得營業額47,600,000港元，較一九九八年財政年度的營業額51,700,000港元下降8.0%。營業額下降的原因是新科技於一九九九年財政年度承接的裝設工程量受到香港建築業普遍不景而減少。

銷售成本。一九九九年財政年度的銷售成本為34,700,000港元，較一九九八年財政年度的銷售成本43,600,000港元下跌20.4%。新科技於一九九八年財政年度的銷售成本較高，原因是撇減該年度的陳舊存貨3,700,000港元所致，新科技亦於一九九九年財政年度實行成本控制措施。

毛利。因此，本集團的毛利由一九九八年財政年度的8,100,000港元增至一九九九年財政年度的12,900,000港元，增幅59.3%。

其他收入及支出。本集團於一九九九年財政年度的其他收入為21,100,000港元，較一九九八年財政年度的31,600,000港元下跌33.2%，下跌的主要原因是Splendid Sharp Limited在柯達大廈二期出租單位的租金及管理收入，由一九九八年財政年度的31,900,000港元下跌至一九九九年財政年度的21,400,000港元。柯達大廈二期的租金收入下跌是由於租金下跌及CyberIncubator開幕前若干單位空置所致。

經營支出。一九九八年財政年度及一九九九年財政年度的銷售開支完全為新科技的銷售開支。該期間的行政開支絕大部份為新科技的行政開支及各財政年度柯達大廈二期的折舊6,100,000港元。一九九九年財政年度，銷售開支下跌4.7%至900,000港元，而行政開支則穩定維持於11,100,000港元。隨著營業額下跌，新科技於一九九九年財政年度的銷售及行政



---

## 積極業務拓展陳述

---

開支輕微下跌，反映本集團緊縮開支。本集團於一九九九年財政年度有融資費用21,700,000港元，而於一九九八年財政年度則為28,500,000港元。融資費用與Splendid Sharp Limited因購置柯達大廈二期單位而借取債項的利息付款有關。融資費用下跌的原因是利率下跌。

稅前溢利／虧損。本集團於一九九九年財政年度錄得來自日常業務的稅前溢利200,000港元，而於一九九八年財政年度則有來自日常業務的稅前虧損900,000港元。

稅項。一九九九年財政年度的稅項為900,000港元，而於一九九八年財政年度則為400,000港元，主要由於新科技將一九九七年財政年度的稅損承前結轉。

稅後溢利／虧損。因此，本集團於一九九九年財政年度的經營淨虧損為700,000港元，而於一九九八年財政年度的則經營淨虧損為1,200,000港元。

於一九九九年十二月三十一日，本集團的債務只有欠負新鴻基地產集團的債務。作為重組一部份，此項債務已撥作本公司股份及可換股票據，而本集團並無其他債務。有關對本集團流動資金及財務資源，見「財務資料－流動資金、財務資源及資本開支」一節。