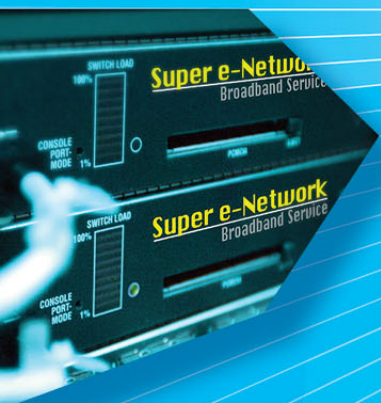




新意網集團有限公司

(股份編號: 8008)

年報
2005-2006



The technology arm of Sun Hung Kai Properties



香港聯合交易所有限公司
(「聯交所」) 創業板 (「創業
板」) 的特色

創業板乃為帶有高投資風險的公司提供一個上市的市場，尤其在創業板上市的公司無須備有過往溢利記錄，亦毋須預測未來溢利。此外，在創業板上市的公司可因其新興性質及該等公司經營業務的行業或國家而帶有風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富的投資者。

由於創業板上市公司新興的性質所然，在創業板買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

創業板所發佈資料的主要方法為在聯交所為創業板而設的互聯網網頁刊登。上市公司毋須在憲報指定報章刊登付款公佈發放資料。因此，有意投資的人士應注意彼等能閱覽創業板網頁，以便取得創業板上市發行人的最新資料。

香港聯合交易所有限公司對本報告之內容概不負責，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報告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。

本報告乃遵照創業板上市規則之規定提供有關本公司之資料。本公司各董事對上述資料共同及個別承擔全部責任。本公司各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，(i) 本報告所載資料在各主要方面均為準確及完整，且無誤導成份；(ii) 本報告並無遺漏其他事項致使本報告所載內容有所誤導；及(iii) 本報告所載一切意見已經審慎周詳考慮，並以公平及合理之準則與假設為基礎。

3	財務摘要及總結
4	公司資料
5	業務組合
6	主席報告書
8	行政總裁報告
11	董事及高級管理人員簡介
15	董事會報告書
35	企業管治報告
41	核數師報告書
42	綜合收益表
43	綜合資產負債表
44	資產負債表
45	綜合權益變動表
46	綜合現金流量表
47	財務報表附註
84	集團持有物業概要

財務摘要及總結

財務摘要

截至以下日期季度	2006年 6月30日 千港元	2006年 3月31日 千港元	2005年 12月31日 千港元	2005年 9月30日 千港元
收益	73,609	70,340	66,698	65,685
毛利	28,157	27,558	27,240	25,850
季度溢利	199,428	32,662	94,135	31,198

財務總結

綜合業績	截至6月30日止年度				
	2006 千港元	2005 千港元	2004 千港元	2003 千港元	2002 千港元
收益	276,332	(重列) 248,068	(重列) 227,822	242,770	240,540
年度溢利(虧損)	357,423	146,231	107,247	(357,520)	(637,512)

資產及負債	於6月30日				
	2006 千港元	2005 千港元	2004 千港元	2003 千港元	2002 千港元
總資產	3,470,618	(重列) 3,270,736	(重列) 3,105,714	(重列) 2,983,491	(重列) 4,115,477
總負債	(156,197)	(163,085)	(143,347)	(128,672)	(884,122)
淨資產	3,314,421	3,107,651	2,962,367	2,854,819	3,231,355

附註：若干年度之數值已作調整，以反映於綜合財務報表附註2所述採納新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響。

董事會

執行董事

郭炳聯 (主席)

郭炳湘

郭炳江

蘇承德 (行政總裁)

陳鉅源

黃奕鑑

蘇仲強

董子豪

黃振華

童耀鈞

詹榮傑 (首席財務官)

非執行董事

張永銳

獨立非執行董事

高錕

李安國

方正

公司秘書

梁麗嫦 ACIS

合資格會計師

詹榮傑

監察主任

黃奕鑑

審核委員會

高錕 (委員會主席)

李安國

方正

張永銳

薪酬委員會

方正 (委員會主席)

高錕

李安國

張永銳

蘇承德

提名委員會

李安國 (委員會主席)

高錕

方正

張永銳

蘇承德

法定代表

蘇承德

梁麗嫦

註冊辦事處

P.O. Box 309, Ugland House

South Church Street

George Town

Grand Cayman, Cayman Islands

British West Indies

總辦事處及主要營業地點

香港柴灣

柴灣道399號

MEGATOP

MEGA-iAdvantage

駐北京辦事處

北京市

東城區王府井大街138號

新東安市場

辦公樓2座1117室

法律顧問

香港法律

胡關李羅律師行

開曼群島法律

Maples and Calder

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited

Butterfield House, 68 Fort Street

P.O. Box 705, George Town

Grand Cayman, Cayman Islands

British West Indies

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716室

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

渣打銀行

東亞銀行有限公司

中國工商(亞洲)銀行

三井住友銀行

股票代號

8008

網址

www.sunevision.com

業務組合

本集團於2006年6月30日之業務組合載列如下：



* 以下簡稱「本公司」或「新意網」。本年報內所指的「本集團」乃指新意網及其附屬公司。

新意網於2005-2006財政年度盈利持續增長，錄得純利3.39億港元，上個財政年度純利為1.46億港元。

財務表現

年內營業額為2.76億港元，較上個財政年度增加11%。增長成因由於集團旗下互聯網數據中心及網絡末段接駁業務需求增加，帶動收益上升。年內毛利達1.09億港元，亦高於上一個財政年度，反映集團旗下全線業務的價格水平均有所改善。是年度的毛利率為39%，較上一財政年度上調2%。

其他收入，即指營業額以外的收益，共1.81億港元，較上一財政年度大幅顯著增加，這是來自集團於年內贖回若干到期債券及從科技投資項目分派中，各自所得的一筆過利潤。營運開支為4,800萬港元，與上個財政年度相近，營運溢利為2.41億港元。

一如以往，集團於2006年6月30日，按當時市值，為旗下投資物業進行獨立估值，錄得一次過重估盈餘共1.41億港元，反映地產物業市場的實況。

於本財政年度內，集團檢討旗下科技投資的表現，並按常規，根據2006年6月30日的市價為部分上市投資項目重新估值。與此同時，集團按市場走勢及以審慎策略為一些投資項目減值。於2006年6月30日，集團的科技投資項目維持於7,200萬港元水平。

經過上述調整及除去稅項與少數股東權益後，本財政年度的純利共3.39億港元。股東權益於2006年6月30日為33.08億港元，折合為每股1.63港元。集團的財政狀況保持強健，持有現金及有息證券約值16億港元。

鑑於集團業績錄得全年盈利，董事會建議派發截至2006年6月30日止年度末期股息每股0.045港元，與上一個財政年度相同。

此外，為感謝股東們長久以來對集團的信任及支持，以及長遠而言，為使集團的資本結構更具效益，董事會建議派發截至2006年6月30日止年度特別現金股息，每股0.66港元。在完成派發建議股息後，集團仍將擁有充裕資金應付日常營運及未來發展所需。

業務檢討

互聯優勢於年內繼續鞏固其在香港及內地中立數據中心的領導地位，提供世界級的設備及服務。該業務單位不斷為環球金融服務業、電訊業、資訊科技服務營辦商、跨國企業及政府機構提供具世界級水平的中立數據設施及服務。是年度數據中心的整體租用率約達70%，較上財政年度明顯改善，預期互聯優勢的服務需求持續上升。

展望

集團旗下消費者輔強服務及與地產相關的科技業務，於年內繼續為客戶提供增值服務，並借助母公司在地產界的強大優勢拓展業務。

新意網憑藉數據基建及服務供應的業務組合，保持盈利能力及持續增長。互聯優勢致力提高數據中心的租用率，而集團的消費者輔強服務及與地產相關的科技業務則將繼續借助母公司的優勢作後盾，開拓發展新機。

新意網保持高水平的企業管治，董事會屬下的審核委員會、薪酬委員會及提名委員會自本財政年度開始執行職務。集團相信憑著優良的管治及履行社會責任營商，長遠而言，此舉可助股東取得最大的權益。

最後，本人謹藉此機會感謝董事會、管理層及每位員工持續的努力及忠誠，以及股東們長久的信任及支持。

郭炳聯

主席

香港，2006年9月6日

總覽

新意網於2005-2006財政年度連續第三年錄得全年盈利的佳績，純利達3.39億港元，上一個財政年度純利為1.46億港元。

年內營業額為2.76億港元，較上個財政年度增加11%。收入上升來自集團旗下互聯網數據中心及網絡末段接駁業務的需求增加。年內毛利達1.09億港元，亦較上一財政年度為高，反映集團旗下全線業務的價格水平均有所改善。是年度的毛利率為39%，較上一財政年度上升2%。

其他收入，即指營業額以外的收益，為1.81億港元。收益較上一個財政年度大幅顯著增加，增長來自集團在期內贖回若干到期債券及從科技投資項目分派中，各自獲取的一筆過利潤。營運開支為4,800萬港元，與上個財政年度相若，營運溢利為2.41億港元。

一如以往，集團於2006年6月30日，按當時市值，為旗下投資物業進行獨立估值，錄得一次過重估盈餘共1.41億港元，反映地產物業市場的實況。

於本財政年度內，集團檢討旗下科技投資表現，並按常規，為若干上市投資項目按2006年6月30日的市價重新估值。同時，集團亦根據市場走勢及以審慎策略為一些投資項目減值。

經過上述調整及除去稅項與少數股東權益後，本財政年度的純利為3.39億港元。

業務檢討

數據基建

互聯優勢

互聯優勢繼續鞏固其在香港及內地中立數據中心的領導地位。該公司提供的世界級設備及服務，足以應付甚至超越客戶對確保業務持續運作、外判工序及應付緊急任務的嚴格要求。互聯優勢於年內新增的主要客戶來自跨國企業及本地集團，包括世界著名的互聯網搜尋器服務商、「財富500企業」榜上的成員機構及環球電訊營運商。數據中心的整體租用率約達70%，增幅遠勝上一個財政年度。互聯優勢的設備及服務的需求預計將持續增長。

新意網科技

新意網科技在競爭日趨激烈的市場上，繼續成功爭取新業務。年內該公司贏得於多座著名物業安裝衛星天線電視及弱電系統的新訂合約。至於，使用Super e-Shooter 系統的用戶數目於年內增至19個，並陸續接獲多宗增設系統的訂單。該公司持續為一主要收費電視營運商提供安裝及保養系統工程服務，目前該系統的覆蓋率約達80,000戶。

Super e-Network

Super e-Network 繼續為寬頻住宅用戶提供增值服務，目前參與的工程包括西九龍曼克頓山及提升跨屋苑私人網絡的接駁資訊點至380個。該公司預期寬頻服務的需求持續上升，為住宅屋苑提供安裝寬頻服務料將增加。

輔強服務

SuperStreets

SuperStreets 的按揭轉介業務，以及為買家提供的其他物業相關服務，持續帶來盈利。

SuperHome

SuperHome 繼續為本港及內地住戶提供方便及多元化的網上及實地服務。

點點紅

點點紅不斷為其核心用戶社群提供可靠的網上拍賣及電子貿易平台。點點紅尋找在內地擴展電子貿易市場的發展機會，於2006年6月與當地數位策略性夥伴合作，成立點點紅中國(www.reddots.cn)，探索在內地推銷該公司之產品及服務的可行性。

投資

創業基金

於本財政年度內，集團檢討其科技投資的表現，並按常規，為部分上市投資項目根據2006年6月30日的市價重新估值。與此同時，集團按市場走勢及以審慎策略為一些投資項目減值。於2006年6月30日，集團的科技投資項目維持於7,200萬港元水平。集團將繼續保持審慎及穩健的投資策略，僅選擇確實及有可觀回報的投資項目上。

其他財務資料及分析

集團採取審慎的財務管理，財務狀況穩健，資金充裕。集團於2006年6月30日所持的現金及有息證券總值約達16億港元。集團的負債比率於同日（以淨債項相對股東權益計算）為零。

於2006年6月30日，集團為旗下附屬公司的一般銀行信貸及其他擔保所承擔的或然負債總額為1.055億港元。集團以香港作為業務核心基地，其資產亦以港元或美元結算，受滙率波動影響機會不大。集團於2006年6月30日並無抵押任何資產。同時，集團於財政年度內並無重大收購或出售旗下附屬或聯營公司。

僱員

集團於2006年6月30日共聘用198名全職僱員。集團致力保留人才及鼓勵員工發揮才能，並於適當情況下調整薪酬，除了認同員工的貢獻外，亦回應勞工市場的變化。年內薪酬支出保持穩定，並發放花紅予表現卓越的員工。其他酬金及福利包括醫療及公積金皆維持於合理水平，並為僱員提供各式培訓課程及發展機會，有助提升僱員的知識及技能。集團又推出僱員購股計劃嘉許對公司作出重大貢獻的職員，有關詳情請參閱本報告的相關部分。

為表揚詹榮傑先生長期以來對本集團作出貢獻，自新的財政年度開始，詹先生被委任為新意網執行董事兼首席財務官。

展望

新意網的數據基建及服務供應業組合，確立了集團具盈利能力及持續增長的定位。互聯優勢繼續強化領導地位，致力提高在香港及內地數據中心的租用率，而消費者輔強服務及與地產相關的科技業務則將繼續借助母公司的優勢作為後盾，開拓發展新機。

最後，本人謹藉此機會感謝董事會不斷的支持，每位員工的努力與忠誠，以及股東們長久的信任及支持。

蘇承德
行政總裁

香港，2006年9月6日

董事及高級管理人員簡介

執行董事

郭炳聯 (53歲)
主席

郭先生於2000年1月29日獲聘任為本公司董事。郭先生持有劍橋大學法律系碩士學位、哈佛大學工商管理碩士學位、香港公開大學榮譽工商管理博士學位及香港中文大學榮譽法學博士學位。

他是新鴻基地產發展有限公司之副主席兼董事總經理、數碼通電訊集團有限公司主席，亦是載通國際控股有限公司之董事及渣打銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事。

於社會公職方面，郭氏為香港地產建設商會董事、香港總商會理事、香港港口發展局成員及香港中文大學校董會副主席。郭氏是郭炳湘先生及郭炳江先生之弟弟。

郭炳湘 (55歲)

郭先生於2000年1月29日獲聘任為本公司董事。郭先生持有英國倫敦大學帝國理工學院土木工程系碩士學位，並為英國土木工程師學會會員及香港工程師學會會員。郭先生是新鴻基地產發展有限公司之主席兼行政總裁，亦是多間機構的董事，包括載通國際控股有限公司、威信停車場管理(控股)有限公司及鴻昌進出口有限公司。

郭氏同時出任香港地產建設商會董事、東尖沙咀地產發展商聯會有限公司董事及香港酒店業聯會名譽司庫。在社區參與方面，他為香港公益金歷屆董事委員會委員。他亦是香港中文大學工商管理碩士課程顧問委員會委員及香港科技大學顧問委員會榮譽委員。

郭氏為北京市及廣州市榮譽市民及中華人民共和國全國政協常務委員。郭氏是郭炳江先生及郭炳聯先生之兄長。

郭炳江 (54歲)

郭先生於2000年1月29日獲聘任為本公司董事。郭氏是新鴻基地產發展有限公司副主席兼董事總經理。他亦是三號幹線(郊野公園段)有限公司主席、IFC Development Limited 聯席主席及東亞銀行有限公司獨立非執行董事。郭氏持有英國倫敦大學工商管理碩士學位及倫敦大學帝國學院土木工程系學士學位。

他是香港大學經濟及工商管理學院理事會主席及香港地產建設商會第一副會長，並獲政府委任為外匯基金諮詢委員會委員、臨時建造業統籌委員會委員、可持續發展委員會成員及方便營商諮詢委員會委員。

他曾任經濟及就業委員會委員、營商諮詢小組成員、土地及建設諮詢委員會、註冊承建商懲戒處分委員會及香港總商會工業事務委員會之委員。他並曾為建造商會物業管理委員會主席及香港建造商會幹事。

他亦曾出任香港公益金董事、社會福利政策及服務委員會及公開進修大學校董會之委員。

郭氏為廣州市榮譽市民及第九屆中華人民共和國全國政協上海市委員會的常務委員。

郭氏是郭炳湘先生之弟弟及郭炳聯先生之兄長。

蘇承德 (41歲)
行政總裁兼法定代表

蘇先生於2002年3月26日獲聘任為本公司董事。蘇先生於2001年7月加入新鴻基地產集團，出任新鴻基地產發展有限公司副主席兼董事總經理的特別助理，參與新鴻基地產發展有限公司的資訊科技業務，並為本公司制訂發展策略。

蘇先生持有美國哈佛大學文學士學位及哈佛商學院工商管理碩士學位，並擁有逾十五年資訊科技及顧問服務經驗，曾在美國、英國、香港及亞洲區內多個地方工作，負責制訂及執行企業發展策略。

蘇先生在加盟新鴻基地產集團之前，曾出任美國 Digitas Asia Limited 大中華地區的高級副總裁兼董事總經理，肩負開拓大中華業務及服務環球客戶的重任。Digitas Asia Limited 的母公司設於麻省波士頓，為 Nasdaq 上市的系統整合及網上解決方案供應商。在此之前，他曾在 Scient 出任電訊業務董事總經理，負責亞洲電訊及互聯網客戶的商務發展及方案傳送服務。Scient 乃資訊科技解決方案供應商，其總部設於三藩市。在踏足亞洲之前，他曾於美國及歐洲兩地分別為國際顧問公司 Accenture 及 Cap Gemini 擔任要職。

陳鉅源 (60歲)

陳先生於2000年1月29日獲聘任為本公司董事，現任新鴻基地產發展有限公司之執行董事。陳先生畢業於香港中文大學聯合書院。陳先生於1973年加入新鴻基地產集團，專責其收購土地及工程策劃。

黃奕鑑 (54歲)
監察主任

黃先生於2000年1月29日獲聘任為本公司董事。黃先生持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。他於1996年獲委任為新鴻基地產集團執行董事，現時負責該集團之策略策劃、企業發展、基建項目、財務投資及負責與投資界溝通。

黃氏是路訊通控股有限公司副主席，他亦是數碼通電訊集團有限公司及富聯國際集團有限公司之非執行董事。

在社會服務方面，黃氏亦為香港青年旅舍協會的主席。

蘇仲強 (57歲)

蘇先生於2000年1月29日獲聘任為本公司董事。蘇先生於1978年加入新鴻基地產集團，目前為新鴻基地產附屬公司新鴻基地產代理有限公司之執行董事。蘇先生為香港地產行政學會會員，並於1999年取得地產代理(個人)牌照。蘇先生取得多倫多大學數學系科學碩士學位。

董子豪 (47歲)

董先生於2000年1月29日獲聘任為本公司董事。董先生於新鴻基地產集團服務達十九年，並曾出任多個大型住宅、商業及綜合發展項目之項目總監，亦負責 JP 摩根及 ING 霸菱等主要租戶的數據中心落成。目前任新鴻基地產代理有限公司執行董事及互聯優勢主席。董先生乃香港建築師學會會員，並為香港註冊建築師及屋宇署的認可人士(第一名冊)。董氏畢業於香港大學建築學系。

黃振華 (57歲)

黃先生於2000年1月29日獲聘任為本公司董事，現時兼任新意網科技行政總裁。黃先生自1993年初獲委任為新科技服務行政總裁，累積了豐富的基礎網絡技術經驗。黃先生曾出任點點紅董事總經理要職，於1999年7月，統率一組資訊科技專業人士，開發新鴻基地產集團於香港的首個電子商貿網站，該網站於同年10月正式推出。黃先生現任新鴻基地產代理有限公司執行董事，他曾於星加坡發展銀行及香港地鐵公司任職高層。黃先生於1976年獲新加坡大學頒發房產管理理學士學位，現為註冊測量師，香港註冊房屋經理，以及星加坡測量及估價師學會會員。

童耀鈞 (51歲)

童先生於2000年1月29日獲聘任為本公司董事，現時為 SuperHome, SuperStreets 及 Red-Dots 的行政總裁。童先生曾於北美及大中華多間跨國及當地公司工作，包括 Philip Morris Inc、McCann Erickson Canada 及 Leo Burnett Greater China。於1997年加入新鴻基地產集團之前，童先生於管理、市場推廣、廣告及營運方面均累積豐富經驗，並曾參與萬寶路及可口可樂等世界最有價值品牌的發展。童先生畢業於紐約 Syracuse University，並持有理學碩士學位。

詹榮傑 (43歲)

首席財務官

詹先生主要負責本公司之整體財政規劃及管理工作，並自2006年7月12日起出任本公司之執行董事及首席財務官。詹先生在2000年2月加入本集團為集團財務總監之前，曾出任香港電訊流動通訊的助理總經理。他現為香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會會員、澳洲註冊會計師及加拿大公認管理會計師公會會員。詹先生持有香港城市大學文學士學位、澳洲悉尼大學工商管理碩士學位及香港中文大學管理會計文憑。

非執行董事**張永銳 (56歲)**

張先生在2000年1月29日首次被委任為本公司董事。張先生亦為另五家上市公司之非執行董事及另四家上市公司之獨立非執行董事。張先生是稅務上訴委員會委員，香港公益金之公益慈善馬拉松籌劃委員會聯席主席及籌募委員會委員，香港公開大學校董及董事學會之資深會員。他曾擔任香港律師會之內地事務委員會之副主席至2006年1月止，亦曾為保良局總理。張先生在澳洲新南威爾斯大學會計系畢業，並為澳洲會計師學會會員。他自1979年開始成為本港執業律師，現為胡關李羅律師行顧問，他也是英國及新加坡之註冊律師。

獨立非執行董事

高鋁 (72歲)

高教授於2000年1月29日獲聘任為本公司董事，現出任專業顧問服務公司 ITX Services Ltd 之主席兼行政總裁及多間高科技公司的董事。於六十年代，高教授在英國國際電話電報公司附屬的標準通訊實驗室工作，創先研究光纖通訊。高教授曾擔任香港中文大學校長及香港特區政府諮詢委員會委員。高教授榮獲多項國際獎項，包括美國富蘭克林研究所史特活•柏蘭亭獎、英國蘭克信託基金會蘭克獎、瑞典艾力松基金會 L.M. 艾力松國際獎、美國電機及電子工程師學會亞歷山大•格林姆•貝爾獎章、美國馬可尼基金會馬可尼國際科學家獎、英國電機工程師學會法拉第獎章、Japan Prize 及美國國家工程科學院查爾斯•斯塔克•德雷珀獎。

李安國 (52歲)

李教授於2000年1月29日獲聘任為本公司董事，現為香港大學電機電子工程系訊息工程講座教授。加入香港大學之前，李教授曾擔任美國洛杉磯南加州大學電機工程教授及通訊科技研究所所長。李教授亦為多個專業組織委員會的主席，如美國電機及電子工程師學會 (IEEE) 電腦通訊技術委員會。李教授更先後於1977年、1979年、1980年及1981年獲美國麻省理工學院頒發電機工程及電腦科學學士、碩士、工程師及博士學位。在2002年，李教授更獲香港特別行政區政府頒發銅紫荊星章。

方正 SBS JP (59歲)

方博士於2004年9月20日獲委任為獨立非執行董事。他是香港執業會計師，曾任國際羅兵咸永道會計師事務所資深合夥人。現時，方博士是香港主板上市公司華潤電力控股有限公司、百盛商業集團有限公司、貿易通電子貿易有限公司的獨立非執行董事及李寧有限公司的非執行董事。

除上述之外，方博士活躍於香港公共事務。方博士現時為香港證券及期貨事務監察委員會的非執行董事、香港應用科技研究院有限公司董事及香港公開大學校董。他於1996年獲委任為太平紳士及在2000年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。

方博士畢業於英國肯特大學，並於1997年獲頒授民事法榮譽博士。

高級管理人員

譚永耀 (43歲)

互聯優勢行政總裁

譚先生全面負責領導新意網集團之互聯網基建服務。譚先生擁有逾二十年在電訊業及有關互聯網業務方面的豐富經驗。他於1999年10月加入互聯優勢之前，曾在香港之主要電訊機構包括和記環球電訊及香港電訊，擔任管理及專業要職。譚先生持有香港大學工程學士學位及香港中文大學環球商業碩士學位。

董事會報告書

董事會謹此將截至2006年6月30日止之週年報告呈覽

主要業務

本公司之主要業務仍為對其附屬公司作投資控股。其附屬公司之詳情及其主要業務分別載於財務報表附註第34項內。

由海外業務所帶來及業績，對集團影響不大。本集團之各業務分部的經營總額及業績分析載於財務報表附註第7項內。

集團業績

本集團截至2006年6月30日止年度業績載於年報第42頁綜合收益表。

股息

董事會建議向於2006年10月18日辦公時間結束時，名列於本公司股東名冊之股東派發末期息每股0.045港元(2005年：每股0.045港元)。此外，董事會亦建議向於2006年10月18日辦公時間結束時，名列於本公司股東名冊之股東派發一項特別現金股息每股0.66港元，使截至2006年6月30日止財政年度股息總額為每股0.705港元(2005年：每股0.045港元)。

集團財務摘要

本集團截至2006年6月30日止五個年度各年之財務摘要載於年報第3頁。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動分別載於財務報表第45頁及附註第27項內。

物業及設備

有關本集團物業及設備之詳情及其變動，載於年報附註第17項內。

物業

本集團於2006年6月30日持有之物業詳情載於財務報表附註第84頁內。

投資物業

本集團之投資物業於2006年6月30日重新估值，金額為1.41億港元之溢利已記錄於綜合收益表。

本集團於年內之投資物業變動載於財務報表附註第16項內。

銀行借貸

本集團於本年度內並無任何銀行借貸。

資本性支出之利息

本集團於本年度內並無將利息撥作資本性支出。

董事

本年度截至本報告日期止，在任之董事如下：

執行董事

郭炳聯

郭炳湘

郭炳江

蘇承德

陳鉅源

黃奕鑑

蘇仲強

董子豪

黃振華

童耀鈞

詹榮傑(已於2006年7月12日委任)

梁樺涇(已於2006年1月1日離職)

非執行董事

張永銳

獨立非執行董事

高錕

李安國

方正

根據本公司之公司章程細則第95及116條，董子豪先生、黃振華先生、童耀鈞先生、蘇仲強先生及詹榮傑先生將輪值告退，惟彼等均有資格並願意在即將舉行之股東週年大會上膺選連任。

1. 董事服務合約

執行董事

除於2006年7月12日委任之詹榮傑先生外，各執行董事均分別與本公司訂立服務協議。協議由2003年3月1日起為期三年，並往後繼續生效，直至任何一方向對方發出不少於六個月之書面通知終止協議為止。

非執行董事

高錕教授、李安國教授及張永銳先生之任期均為期三年至2008年12月31日。方正博士之任期為期三年至2009年6月30日止。

除上文所披露者外，擬於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司或其任何附屬公司訂立一年須以賠償形式(法定補償除外)方可終止之服務合約。

2. 董事於合約中之權益

年內，本集團與新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產」)及其聯屬公司(本集團成員公司除外)進行若干交易。該等交易之詳情載於財務報表附註第29項內。郭炳聯先生、郭炳湘先生及郭炳江先生擁有新鴻基地產權益。

此外，張永銳先生為胡關李羅律師行顧問。該律師行於年內向本集團提供專業服務，並收取一般專業費用。

除上文所披露者外，本公司及其附屬公司或其控股公司及其任何同系附屬公司，並無於本年度終結或本年度內任何時間與任何本公司董事直接或間接訂立任何由董事擁有重大權益之重要合約。

3. 獨立非執行董事

獨立性的確認

本公司確認已收到高銳教授、李安國教授及方正博士的書面確認，確認其遵照創業板上市規則第5.09條所述各項有關其獨立性的因素。本公司仍然認為有關獨立非執行董事確屬獨立人士。

董事及行政總裁之權益

於2006年6月30日，根據《證券及期貨條例》第XV部所規定，董事及行政總裁等於本公司及其相關法團之股份、股本衍生工具、相關股份及債權證中的權益及淡倉之詳情如下：

1. 本公司股份及相關股份好倉權益：

董事姓名	實益 擁有人	18歲以下 之子女 或配偶	其他	股本 衍生工具 (購股權)	總數	佔已發行 股份 百分比
郭炳聯	—	—	1,742,500*	116,666	1,859,166	0.09
郭炳湘	—	—	1,070,000*	60,000	1,130,000	0.05
郭炳江	—	—	1,070,000*	60,000	1,130,000	0.05
蘇承德	—	—	—	1,800,000	1,800,000	0.08
陳鉅源	—	—	—	60,000	60,000	0
黃奕鑑	100,000	—	—	60,000	160,000	0
蘇仲強	416	543	—	260,000	260,959	0.01
董子豪	—	—	—	60,000	60,000	0
黃振華	—	—	—	260,000	260,000	0.01
童耀鈞	—	—	—	510,000	510,000	0.02

附註：

- * 此等權益(按《證券及期貨條例》而言)視作郭炳聯先生、郭炳湘先生及郭炳江先生之權益。於此股權中，1,070,000股屬相同權益，並因此重覆計算為該三位董事之權益。

2. 新鴻基地產發展有限公司股份及相關股份好倉權益：

董事姓名	實益擁有人	18歲以下之子女或配偶	公司	其他	股本衍生工具(購股權)	總數	佔已發行股份百分比
郭炳聯	—	—	—	1,082,165,895 [#]	75,000	1,082,240,895	43.44
郭炳湘	—	—	—	1,080,972,522 [#]	75,000	1,081,047,522	43.39
郭炳江	1,901,281	304,065	—	1,079,022,214 [#]	75,000	1,081,302,560	43.40
陳鉅源	—	66,000	126,500	—	75,000	267,500	0.01
黃奕鑑	70,904	—	—	—	75,000	145,904	0
蘇仲強	189,985	6,500	—	—	—	196,485	0
董子豪	—	—	—	—	—	—	0
黃振華	—	—	—	—	18,000	18,000	0
童耀鈞	—	—	—	—	—	—	0

附註：

[#] 此等權益(按《證券及期貨條例》而言)視作郭炳聯先生、郭炳湘先生及郭炳江先生之權益。於此股權中，1,058,988,347股屬相同權益，並因此重覆計算為該三位董事之權益。

3. 相聯法團之股份及相關股份好倉權益：

(a) 數碼通電訊集團有限公司：

董事姓名	18歲以下之子女或配偶	其他	佔已發行股份百分比
郭炳聯	—	2,237,767	0.38
李安國	5,000	—	0

(b) 郭炳聯先生、郭炳湘先生及郭炳江先生於下列相聯法團之股本證券中，各自持有以下權益：

相聯法團名稱	實益擁有人	透過法團持有	透過法團持有佔已發行股份百分比	法團實則持有	實則持有佔已發行股份百分比
Splendid Kai Limited	—	2,500*	25	1,500	15
Hung Carom Company Limited	—	25*	25	15	15
Tinyau Company Limited	—	1*	50	1	50
舉捷有限公司	—	8*	80	4	40

附註：

* 該等證券由郭炳聯先生、郭炳湘先生及郭炳江先生擁有可在股東大會上行使三分之一或以上投票權之法團持有，此等權益(按《證券及期貨條例》而言)視作郭炳聯先生、郭炳湘先生及郭炳江先生之權益。於此股權中屬相同權益，並因此重覆計算為該三位董事之權益。

本公司董事及行政總裁於本公司及其相關法團之購股權(亦被視為以實物交收非上市證券衍生工具)已詳列於下文「購股權計劃」部分。

4. 新鴻基地產發展有限公司之購股權

根據新鴻基地產曾於1997年11月20日採納的購股權計劃(「前購股權計劃」)，自採納有關計劃以來，新鴻基地產已於2000年2月15日及2001年7月16日授出購股權二次，並已分別於2005年2月14日及2006年7月15日期滿失效。

新鴻基地產於2002年12月5日舉行之股東特別大會上，為遵守已修訂的「上市規則」第17章新條文之規定，已動議通過採納新購股權計劃(「新購股權計劃」)及終止「前購股權計劃」之決議案。本公司不得再根據「前購股權計劃」授出購股權。然而，根據此計劃授出的上述尚未行使購股權，如上一段所述，將須繼續受此購股權計劃的條文及已修訂的「上市規則」第17章的條文規管。自採納「新購股權計劃」以來，並未有任何人士獲授予此計劃之購股權。

董事及行政總裁於2006年6月30日之「前購股權計劃」之購股權數目結餘情況，詳列如下：

購股權數目							
董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	於2005年	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷／失效	於2006年
			7月1日 之結餘				6月30日 之結餘
郭炳聯	16.7.2001	70.00	75,000	—	—	—	75,000
郭炳湘	16.7.2001	70.00	75,000	—	—	—	75,000
郭炳江	16.7.2001	70.00	75,000	—	—	—	75,000
陳鉅源	16.7.2001	70.00	75,000	—	—	—	75,000
黃奕鑑	16.7.2001	70.00	75,000	—	—	—	75,000
蘇仲強	16.7.2001	70.00	60,000	—	60,000	—	0
董子豪	16.7.2001	70.00	60,000	—	60,000	—	0
黃振華	16.7.2001	70.00	36,000	—	18,000	—	18,000
童耀鈞	16.7.2001	70.00	24,000	—	24,000	—	0

除以上所披露外，於2006年6月30日，並無董事及行政總裁，根據《證券及期貨條例》第XV部之第7及第8分部，被視為於本公司及其相關法團之股份、股本衍生工具、相關股份及債權證及淡倉中持有權益，而須記錄在根據《證券及期貨條例》第352條或須知會本公司及根據創業板上市規則第5.46條列載董事之「交易必守標準」而須知會聯交所。

購股權計劃

1. 首次公開售股前之購股權

本公司通過的購股權計劃「首次公開售股前之購股權」（詳情載於本公司於2000年3月6日刊發之售股章程附錄五內），自採納有關計劃以來，本公司已授出購股權四次。

行使價為每股10.38港元之購股權可根據下列條款行使：

- (a) 三分之一之購股權可於2000年12月31日起計三年內行使；
- (b) 另外三分之一之購股權可於2001年12月31日起計三年內行使；
- (c) 餘下三分之一之購股權可於2002年12月31日起計三年內行使；及
- (d) 購股權之行使時限已於2005年12月30日營業時間完畢後止。

行使價為每股3.885港元之購股權可根據下列條款行使：

- (a) 三分之一之購股權可於2001年11月15日起計三年內行使；
- (b) 另外三分之一之購股權可於2002年11月15日起計三年內行使；
- (c) 餘下三分之一之購股權可於2003年11月15日起計三年內行使；及
- (d) 購股權之行使時限將於2006年11月14日營業時間完畢後止。

行使價為每股2.34港元之購股權可根據下列條款行使：

- (a) 三分之一之購股權可於2002年3月20日起計三年內行使；
- (b) 另外三分之一之購股權可於2003年3月20日起計三年內行使；
- (c) 餘下三分之一之購股權可於2004年3月20日起計三年內行使；及
- (d) 購股權之行使時限將於2007年3月19日營業時間完畢後止。

行使價為每股1.43港元之購股權可根據下列條款行使：

- (a) 三分之一之購股權可於2003年7月8日起計三年內行使；
- (b) 另外三分之一之購股權可於2004年7月8日起計三年內行使；
- (c) 餘下三分之一之購股權可於2005年7月8日起計三年內行使；及
- (d) 購股權之行使時限將於2008年7月7日營業時間完畢後止。

2. 「新意網購股權」

本公司在2002年12月3日舉行之股東週年大會上動議通過採納購股權計劃「新意網購股權」及終止「首次公開售股前之購股權」之決議案。此安排並已獲母公司新鴻基地產於2002年12月5日之股東大會通過有關決議案批准，正式生效。本公司不得再根據「首次公開售股前之購股權」授出購股權。然而，根據此計劃授出的上述尚未行使購股權，如上一段所述，將須繼續受此股權計劃的條文及創業板「上市規則」第23章的條文規管。自採納該計劃以來，本公司已授出購股權二次。

行使價為每股1.59港元之購股權可根據下列條款行使：

- (a) 於2004年11月29日起計三年內可行使最多三分之一之購股權；
- (b) 於2005年11月29日起計三年內可行使其餘但最多不超過三分二之購股權；
- (c) 於2006年11月29日起計三年內可行使其餘或全數購股權；及
- (d) 購股權之行使時限將於2009年11月28日營業時間完畢後止。

行使價為每股1.41港元之購股權，於2005年11月10日起計三年內可行使全數購股權，購股權之行使時限將於2008年11月9日營業時間完畢後止。

董事及行政總裁於2006年6月30日之「首次公開售股前之購股權」及「新意網購股權」數目結餘情況，詳列如下：

購股權數目								
董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	於2005年	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷／失效	於2006年6月30日	
			7月1日 之結餘				之結餘	
郭炳聯	28.3.2000	10.38	251,666	—	—	251,666	—	
	7.4.2001	2.34	233,333	—	—	116,667	116,666	116,666
郭炳湘	28.3.2000	10.38	138,334	—	—	138,334	—	
	7.4.2001	2.34	120,000	—	—	60,000	60,000	60,000
郭炳江	28.3.2000	10.38	138,334	—	—	138,334	—	
	7.4.2001	2.34	120,000	—	—	60,000	60,000	60,000
蘇承德	8.7.2002	1.43	400,000	—	—	—	400,000	
	29.11.2003	1.59	400,000	—	—	—	400,000	
	10.11.2005	1.41	—	1,000,000	—	—	1,000,000	1,800,000
陳鉅源	28.3.2000	10.38	170,000	—	—	170,000	—	
	7.4.2001	2.34	120,000	—	—	60,000	60,000	60,000
黃奕鑑	28.3.2000	10.38	120,000	—	—	120,000	—	
	7.4.2001	2.34	120,000	—	—	60,000	60,000	60,000
蘇仲強	28.3.2000	10.38	120,000	—	—	120,000	—	
	7.4.2001	2.34	120,000	—	—	60,000	60,000	
	29.11.2003	1.59	200,000	—	—	—	200,000	260,000
董子豪	28.3.2000	10.38	120,000	—	—	120,000	—	
	7.4.2001	2.34	120,000	—	—	60,000	60,000	60,000
黃振華	28.3.2000	10.38	120,000	—	—	120,000	—	
	7.4.2001	2.34	120,000	—	—	60,000	60,000	
	29.11.2003	1.59	200,000	—	—	—	200,000	260,000
童耀鈞	28.3.2000	10.38	120,000	—	—	120,000	—	
	7.4.2001	2.34	120,000	—	—	60,000	60,000	
	29.11.2003	1.59	200,000	—	—	—	200,000	
	10.11.2005	1.41	—	250,000	—	—	250,000	510,000

3. 「首次公開售股前之購股權」及「新意網購股權」授予本公司僱員的情況

除以上披露之有關董事及行政總裁購股權外，截至2006年6月30日止年度內，按《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的本公司僱員的「首次公開售股前之購股權」情況，總列如下：

		購股權數目					
授出日期	行使價 (港元)	於2005年	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷／失效	於2006年6月30日 之結餘	
		7月1日 之結餘					
28.3.2000	10.38	486,666	—	—	(486,666)	0	
30.11.2000	3.885	825,000	—	—	(479,167)	345,833	
7.4.2001	2.340	590,000	—	—	(304,999)	285,001	
8.7.2002	1.430	900,000	—	—	(600,000)	300,000	
29.11.2003	1.590	1,400,000	—	—	(300,000)	1,100,000	
10.11.2005	1.410	—	2,080,000	—	(410,000)	1,670,000	3,700,834

除上述獲授「首次公開售股前之購股權」及「新意網購股權」人士外，本公司並無授出該購股權予其他人士，故無須根據創業板上市規則第23.07條作出披露。

4. 期年授出購股權之價值

根據創業板上市規則第23.08條，於2006年6月30日止年內授出之「新意網購股權」之價值，詳情如下：

授予購股權者	於2005年 11月10日授出 之購股權數目	於2005年 11月10日 之購股權價值 (港元)	於2006年 6月30日 之購股權價值 (港元)
蘇承德(行政總裁)	1,000,000	246,759	141,207
童耀鈞(執行董事)	250,000	61,690	35,302
其他僱員	2,080,000	513,257	293,711
總數	3,330,000	821,707	470,220

本公司股份於該「新意網購股權」授出日之前一日的收市價為1.41港元(即2005年11月9日)。

按照柏力克 — 舒爾斯期權價格模式*及採用以下之假設數據計算，於2005年11月10日授出之「新意網購股權」總值約為821,708港元：

1. 無風險利率： 4.416%，為2005年11月10日交易的三年期外匯基金票據的大約孳息。
2. 預期波幅： 25.84%，為本公司股份自2004年11月10日至2005年11月9日的收市價的年波幅率。
3. 預期股息：
 - (i) 預期股息率： 3.19%，為本公司2005年預期股息率。
 - (ii) 預期股息增長率： 每年16.6%，為本公司過去三年股息增長率。
4. 該「新意網購股權」的預期有效年期為三年及採用以下之假設計算：
 - (i) 該「新意網購股權」於有效期內的預期波幅與本公司股價於2004年11月10日至2005年11月9日期內之波幅並沒有實質的分別。
 - (ii) 該「新意網購股權」於有效期內的預期股息增長率與本公司股息於過去三年的增長率並沒有實質的分別。

按照柏力克 — 舒爾斯期權價格模式*及採用以下之假設數據計算，於2005年11月10日授出之「新意網購股權」於2006年6月30日總值約為470,220港元：

1. 無風險利率： 4.527%，為2006年6月30日交易的三年期外匯基金票據的大約孳息。
2. 預期波幅： 23.08%，為本公司股份自2005年7月1日至2006年6月30日的收市價的年波幅率。
3. 預期股息：
 - (i) 預期股息率： 3.46%，為本公司2006年預期股息率。
 - (ii) 預期股息增長率： 每年16.67%，為本公司過去三年股息增長率。
4. 該「新意網購股權」的預期有效年期為2.4年及採用以下之假設計算：
 - (i) 該「新意網購股權」於有效期內的預期波幅與本公司股價於2005年7月1日至2006年6月30日期內之波幅並沒有實質的分別。
 - (ii) 該「新意網購股權」於有效期內的預期股息增長率與本公司股息於過去三年的增長率並沒有實質的分別。

所有在到期前沒收的「新意網購股權」均當作失效購股權處理，即是將有關購股權的數目不會重新納入「新意網購股權」計劃可予發行的股份數目內。

附註： *柏力克 — 舒爾斯期權價格模式「該模式」的設計旨在評估並無授出限制且可以自由轉讓之公開買賣期權的合約價值，「該模式」只為眾多期權定價模式中較為普遍的一種，認購期權的價值亦須視乎若干主觀假定之數據而計算出不同之估值。任何主觀假設之數據倘出現變動，將會對合理價值之估計造成重大的影響。

5. 附屬公司的購股權計劃

除「首次公開售股前之購股權」及「新意網購股權」，本公司另批准其附屬公司互聯優勢有限公司之購股權計劃。此公司之董事會可向其全職僱員及執行董事授出可認購其股份之購股權，股份數目不得超過其不時已發行股本之10%。互聯優勢有限公司之購股權可於不少於三年的期間內，隨時遵照互聯優勢有限公司購股權計劃的條款行使，有關時限須由授出購股權當日起至互聯優勢有限公司董事會釐定的日期或2010年2月28日（以較早者為準）止。自採納該計劃以來，因所述之購股權並無授予本公司之任何人士，根據創業板上市規則，無須作出任何披露。

6. 新意網集團之購股權計劃（「該等計劃」）之主要條款，概要如下：

- (a) 在2002年12月3日舉行之股東週年大會上動議通過採納購股權計劃「新意網購股權」及終止「首次公開售股前之購股權」之決議案，繼而在母公司新鴻基地產於2002年12月5日之股東大會通過有關決議案批准後，本公司不得再根據「首次公開售股前之購股權」授出購股權。
- (b) 該等計劃之目的為獎勵其參與者。
- (c) 新意網購股權計劃之參與者包括(i)本集團任何成員公司的任何執行董事（或建議委任的任何人士）或任何僱員（不論全職或兼職）；(ii)本集團任何成員公司的任何顧問、專業及其他顧問（或建議委聘提供該等服務的人士、商號或公司）；(iii)本公司任何行政總裁或主要股東；(iv)本公司董事、行政總裁或主要股東之任何聯繫人；及(v)本公司主要股東之任何僱員，均由董事會全權酌情決定。

首次公開售股前之購股權之參與者包括新意網及其附屬公司之全職僱員，包括其執行董事。

互聯優勢購股權計劃之參與者包括互聯優勢及其附屬公司之全職僱員，包括其執行董事。

- (d) 根據首次公開售股前之購股權計劃及新意網購股權計劃可授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份總數，最多不得超過批准新意網購股權當日已發行股份總數之10%。此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。首次公開售股前之購股權計劃及新意網購股權計劃中所有已授出但未行使之購股權在行使時可予發行之股份數目，不得超過本公司不時已發行股份總數之30%（或創業板上市規則批准之較高百分率）。於2006年9月6日，購股權可予發行之股份數目最多為202,673,083股。

互聯優勢購股權計劃可認購互聯優勢之股份總數合共不得超過互聯優勢不時已發行股份的10%。互聯優勢於2006年9月6日之發行股份為4港元，而互聯優勢之購股權計劃自採納以來，並無授予任何人士。

- (e) 根據新意網購股權計劃，任何一名參與人士在任何12個月內獲授之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使時已發行及將予發行之股份總數，不得超過已發行股份總數之1%。於2006年9月6日，已發行股份總數為2,026,730,833股。

根據首次公開售股前之購股權計劃及互聯優勢購股權計劃，倘任何一位參與者悉數行使購股權而會導致該參與者有權認購的最高數超過根據該等計劃已向其發行及仍可向其發行股份總數的25%，則不可向該位參與者授出購股權。

- (f) 購股權可根據新意網購股權條款於董事會授出購股權後之購股權期間隨時行使，購股權期間由董事會按其絕對酌情權釐定，並由董事知會各承授人購股權可予行使之期間，該段期間不得遲於購股權授出日期後十年。

首次公開售股前之購股權可於新意網董事會通知承授人於不少於三年的期間內，隨時遵照首次公開售股前之購股權計劃的條款行使，有關時限須由授出購股權日期當日期時起至新意網董事會釐定的日期或2010年2月28日（以較早者為準）止。

互聯優勢購股權可於互聯優勢董事會通知各承授人不少於三年的期間內，隨時遵照互聯優勢購股權計劃的條款行使，有關時限須由授出購股權日期當日起至互聯優勢董事會釐定的日期或2010年2月28日（以較早者為準）止。

- (g) 根據新意網購股權計劃，該購股權可予行使前，承授人既毋須達到任何表現目標，亦無購股權於可行使前最低持有期限之規定。

根據首次公開售股前之購股權計劃及互聯優勢購股權計劃之條款，購股權可於該公司之董事會知會各承授人之期間內任何時間行使。

- (h) 該等計劃之每項購股權承授人倘接納後，必須於授出日起計28日內向該公司繳交1港元，此款項將不獲退還。

- (i) 首次公開售股前之購股權及新意網購股權之認購價為下列三者中之較高者為準：

- 股份於授出日期（須為營業日）聯交所每日報價表所列之收市價；
- 股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列平均之收市價；及
- 股份之面值。

互聯優勢購股權之認購價將為由互聯優勢董事會或其正式授權的委員會釐定及已通知承授人的價格，並不少於互聯優勢股份面值，惟倘身為互聯優勢任何控股公司（亦於創業板或主板上市）的董事或其聯繫人士的承授人，認購價須按公平合理基準釐定，且並不少於互聯優勢最近期經審核每股股份的有形資產淨值。

- (j) 新意網購股權計劃生效至2012年12月3日。首次公開售股前之購股權計劃及互聯優勢購股權計劃至2010年2月28日前仍然生效。

7. 認購股份或債券之安排

除上述之購股權計劃外，本年內本公司或其附屬公司並無作出任何安排使本公司董事從認購本公司或其他機構之股份或債券獲取利益。

集團薪酬政策

1. 薪酬政策及集團任何長期的獎勵計劃概述

薪酬政策

新意網之薪酬政策之理念可綜合如下：

- 公司會定期參考市場基準以確保薪酬制度之競爭力
- 我們採用以表現為本政策，激勵員工發揮最佳表現
- 在釐定員工薪酬水平時綜合考慮個人能力、貢獻及職責
- 按職能之需要，採用不同薪酬組合，如銷售人員之佣金制度及需輪班員工之特別津貼，以配合每種職能之特性
- 公司亦提供公積金、醫療保險及假期福利，照顧員工於疾病、退休、休息及消閒方面之基本需要
- 公司不時授出認股權以加強中長期由股價表現所反映之公司業績與管理層之貢獻之聯繫
- 經濟因素及公司的負擔能力亦為釐定整體薪酬開支的考慮因素

獎勵制度

為加強表現為本的文化，新意網亦實行隨意花紅制。在釐定每位員工應得之花紅時之考慮因素包括公司的整體業績及負擔能力。公司仍然擁有發放花紅之決定權。

2. 釐定董事薪酬之標準

公司之薪酬理念亦適用於董事。在釐定董事薪酬水平時，我們除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及公司的負擔能力。為確保董事們能享有基本疾病及退休保障及照顧其休息及消閒的需要，公司亦提供醫療、公積金及假期福利予各董事。公司亦會授出認股權以加強由股價所反映之公司業績與執行董事所作之貢獻之聯繫。

主要股東之權益

於2006年6月30日，根據《證券及期貨條例》第336條所規定，除以上披露之董事及行政總裁外，以下人士持有本公司10%或以上之股份好倉權益：

名稱	總數	佔已發行 股份之百分比
Sunco Resources Limited ¹ (「Sunco」)	1,713,613,500	84.55
新鴻基地產 ²	1,713,613,500	84.55
HSBC International Trustee Limited ³	1,717,623,249	84.74

附註：

1. Sunco 乃1,713,613,500股之實益擁有人。
2. 由於 Sunco 乃新鴻基地產全資附屬公司，故根據《證券及期貨條例》，新鴻基地產將視作擁有 Sunco 所持有之1,713,613,500股本公司股份權益。
3. HSBC International Trustee Limited 將視作擁有新鴻基地產所持有之1,713,613,500股本公司股份權益。上述 HSBC International Trustee Limited 持有新鴻基地產股份的權益，其中1,058,988,347股為前文「董事及行政總裁之權益」內第二點附註所提及之股份數目。

除以上所披露外，於2006年6月30日，並無主要股東，被視為於本公司之股份、股本衍生工具、相關股份及債權證及淡倉中持有權益，而須記錄在根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄者。

其他人士權益

於2006年6月30日，除以上所披露董事、行政總裁及主要股東於本公司及其相關法團之股份及股本衍生工具中之權益外，並無其他人士之權益記錄在根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

管理層股東

據董事會所知，除以上披露之 Sunco 及新鴻基地產外，無任何人直接或間接擁有本公司已發行股份5%或以上或能實際直接或間接影響本公司之管理事宜。

董事之競爭性權益

本公司獨立非執行董事高錕教授及李安國教授均是資訊科技發展之知名人士，彼等並曾被委以多間機構及公司之職位，包括董事及顧問，這些機構及公司從事研究發展資訊科技的業務，故可能與本集團構成競爭。

除上文所披露外，各董事或本公司之管理層股東概無擁有任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務權益。

關連交易

本集團於截至2006年6月30日止年度訂立之重大有關連人士之交易於賬目附註29披露。

於2005年5月23日，本公司與新鴻基地產重訂協議多項須予批准交易及豁免批准交易，各為期三年，由2005年7月1日起至2008年6月30日結束。預期租賃安排可能於2005年7月1日至2008年6月30日繼續。

須予批准交易、豁免批准交易及租賃安排之詳情如下：

1. 須予批准交易

於2005年6月23日舉行的股東特別大會已獲獨立股東通過批准重訂各項持續關連交易之須予批准交易(定義及詳情載於刊發日期為2005年6月7日之致本公司股東通函)並依據其有關年期及上限：

(a) 本集團為新鴻基地產集團所擁有及／或管理之樓宇安裝、操作及提供電纜網絡

Super e-Network 及新意網科技一直並將繼續向新鴻基地產集團成員公司提供多種服務，而本集團其他成員公司可能在未來也向新鴻基地產集團成員公司提供此服務，包括於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 SMATV/CABD 及其他保安系統、安裝網絡電纜系統(例如聲音及資料網絡、樓宇服務使用，以及電力供應)、光纖網絡、寬頻網絡及其他資訊科技基建網絡(「網絡安排」)。本集團就提供該等服務向新鴻基地產集團有關成員公司收取並將繼續收取服務費用。

預期本集團於截至2008年6月30日止三個財政年度就網絡安排所收取之服務費用金額每年不會超逾45,000,000港元。

於年內，自新鴻基地產集團所收取之總代價為28,176,118港元。

(b) 本集團為新鴻基地產集團所擁有及／或管理之樓宇提供網絡基礎設施及保安監察系統之維修服務

Super e-Network 及新意網科技一直並將繼續受新鴻基地產集團若干成員公司委託，而本集團其他成員公司可能在未來也受新鴻基地產集團若干成員公司委託，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 及其他保安系統、安裝網絡電纜系統(例如聲音及資料網絡、樓宇服務使用，以及電力供應)、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」)。在本集團所提供、安裝或敷設之電纜、寬頻、電腦系統及其他資訊科技基礎設施網絡及保安系統之保養期屆滿後，本集團就維修安排下所提供之服務收取並將繼續收取費用。

預期本集團於截至2008年6月30日止三個財政年度就維修安排所收取之服務費用每年不會超逾56,000,000港元。

於年內，自新鴻基地產集團所收取之總代價為42,204,111港元。

2. 豁免批准交易

豁免批准交易及租賃安排各類別之交易將構成本公司之非豁免持續關連交易，有關公告已於2005年5月23日根據創業板上市規則僅須受申報及公告規則，而將豁免獨立股東批准規限。

(a) 本集團向新鴻基地產集團提供之電子商貿交易、廣告及互聯網相關服務

新鴻基地產集團成員公司一直並將繼續使用本集團之互聯網服務，藉以在多個由本集團成員公司經營之互聯網網站上刊登廣告或進行促銷活動，例如是 superhome.net、superstreets.net、red-dots.com 及 reinsurancemall.com (「廣告交易」)。本集團成員公司亦為新鴻基地產集團成員公司提供並將繼續提供互聯網相關服務。此等服務包括

設立電子管理系統及住客社區、預留及預訂服務、系統維修及管理服務、網站開發及維修服務，以及網上市場推廣活動（「電子商貿交易」，連同廣告交易統稱「廣告及電子商貿交易」）。本集團就提供此等服務向新鴻基地產集團有關成員公司收取並將繼續收取服務費用。

預期本集團於截至2008年6月30日止三個財政年度就廣告及電子商貿交易所收取之服務費用總額每年不會超過7,000,000港元。

於年內，自新鴻基地產集團所收取之總代價為2,933,142港元。

(b) 機房及機櫃租賃

新鴻基地產集團成員公司一直並將繼續租用位於本集團數據中心之機房及機櫃（「機房及機櫃租賃安排」）。本集團在考慮租用之機房面積及／或機櫃數目及租期後向新鴻基地產集團各有關成員收取並將繼續收取對本集團而言不遜於本集團向本集團其他獨立第三方客戶收取之租金。

預期本集團於截至2008年6月30日止三個財政年度就機房及機櫃租賃安排所收取之服務費用金額每年不會超過3,700,000港元。

於年內，自新鴻基地產集團所收取之總代價為2,274,961港元。

(c) 新鴻基地產集團為本集團提供物業管理服務

啟勝管理服務有限公司（新鴻基地產全資附屬公司）為位於香港北角柯達大廈二期及位於九龍觀塘創紀之城之經理。樓宇經理由樓宇之業主委聘，並根據有關樓宇公契條款履行令各樓宇之所有業主受惠之職責。由於本集團擁有此兩幢樓宇若干單位，故本集團有關成員公司向有關樓宇經理（「樓宇管理服務」）支付物業管理費，繳費水平根據有關樓宇公契與樓宇之其他業主同一水平。

新鴻基地產集團成員公司亦提供及將會繼續提供清潔及衛生服務、護衛服務、臨時設施維修服務、與互聯優勢擁有之數據中心（該等物業包括位於九龍觀塘創紀之城之 ONE-iAdvantage、新界荃灣之 Jumbo-iAdvantage 及香港柴灣之 MEGA-iAdvantage）相關之小型及多方面維修服務。互聯優勢就新鴻基地產集團所提供服務向其支付之每月服務費與新鴻基地產集團對其他要求同類服務（「額外管理服務」，連同根據樓宇管理服務之安排統稱為「物業管理安排」）之業主／租戶之收費水平相同。

預期本集團於截至2008年6月30日止三個財政年度就物業管理安排經應支付之服務費用金額每年不會超過9,000,000港元。

於年內，對新鴻基地產集團支付之總代價為8,459,384港元。

3. 租賃安排

中科互聯優勢一直及將會繼續向新鴻基地產集團成員公司租用在中國之若干項物業（「租賃安排」）。下列所載為有關該等租約之資料。

(a) 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

協議日期：	2000年6月30日 — 原有租賃協議 2002年11月6日 — 退還協議（請參閱以下備註）
業主：	北京市新東安有限公司，一家由新鴻基地產持有一半股權之共同控制公司
租戶：	中科互聯優勢
租期：	由2000年5月1日起為期六年（及有權續約五次，每次為期三年）
租金：	於現有批准涵蓋期間，由2003年6月9日至2004年4月30日期間月租為9,273美元，由2004年5月1日至2005年6月30日期間月租為10,116美元；及 於租期餘下之日子，由2005年7月1日至2006年4月30日期間月租為10,116美元；如行使續約選擇權，由2006年5月1日至2009年4月30日期間乃以第六年租金加／減35%為上限計算之公開市值租金，而由2009年5月1日至2021年4月30日期間（有權續約四次，每次為期三年）將為公開市值租金（受政府規例限制）；及 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，即由2000年5月1日至2000年8月31日、2001年5月1日至2001年6月30日、2003年5月1日至2003年6月30日、2004年5月1日至2004年6月30日及2005年5月1日至2005年6月30日各段期間之總和
空調及物業管理費：	截至2006年4月30日止期間每月為人民幣26,976元（於免租期內，每月費用為上述金額之一半），而2006年4月30日後之費用將由訂約方根據協議釐定
用戶：	此項物業由本集團用作其辦公室及數據中心
備註：	中科互聯優勢於2002年10月30日把面積達266平方米之809室其中部分地方交還業主。根據原有租賃協議協定之每平方米租金並無改變。然而，由於中科互聯優勢所租用之面積減少，中科互聯優勢由2002年11月1日至2004年4月30日應繳付之月租已由12,199美元減至9,273美元，而由2004年5月1日至2006年4月30日之月租已由13,308美元減至10,116美元。

(b) 中國上海市盧灣區淮海中路381號上海中環廣場第37層

協議日期： 2000年4月1日

業主： 上海中環廣場物業有限公司，由新鴻基地產持有75%股權之附屬公司

租戶： 中科互聯優勢

租期： 由2000年4月1日起為期六年（及有權續約五次，每次為期三年）

租金： 於現有批准涵蓋期間，由2003年6月9日至2005年6月30日月租為20,542.15美元，及

於租期餘下之日子，由2005年7月1日至2006年3月31日月租為20,542.15美元；如行使續約選擇權，由2006年4月1日至2009年3月31日期間乃以第六年租金加／減35%為上限計算之公開市值租金，同時如行使任何另外四次續約選擇權，由2009年4月1日至2021年3月31日期間則為公開市值租金；及

全部租金不包括空調費、管理費及其他費用

免租期： 六個月，即由2000年4月1日至2000年5月31日、2001年4月1日至2001年5月31日，以及2002年4月1日至2002年5月31日之各段期間

空調及物業管理費： 直至2006年3月31日止每月人民幣24,372.90元，而2006年3月31日後之費用將由訂約方根據協議釐定

用戶： 此項物業由本集團用作其辦公室及數據中心

於年內，對新鴻基地產集團支付之總代價為3,353,599港元。

以上持續關連交易已由本公司獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事已確認該等關連交易乃(a)在本集團日常及一般業務過程中進行；(b)按一般商業條款或按不遜於第三者所提供或給予本集團之條款進行；及(c)根據有關交易之協議，且按公平合理及符合本公司股東整體利益之條款進行。

本公司董事包括獨立非執行董事經審核後確認所有持續關連交易(a)乃經由本公司董事會批准；(b)乃按照上市發行人的定價政策而進行；(c)乃根據有關交易的協議條款進行；及(d)並無超逾先前公告披露的上限。

本公司確認以上披露之持續關連交易符合創業板上市規則第20章之定義，而本公司已遵照其要求作出披露。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於年內，本公司或其任何附屬公司於本年內並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

重要合約

年內，本集團與新鴻基地產發展有限公司（「新鴻基地產」）及其聯屬公司（本集團成員公司除外）進行若干交易。該等交易之詳情載於財務報表附註29「有關連人士交易及結存」。本公司或其附屬公司與控股股東或其任何附屬公司之間並無訂立任何重要合約，而且，控股股東或其任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司之間均無訂立提供服務的重要合約。

主要客戶及供應商

年內，本集團五大供應商合計佔本集團營運成本約27%，而最大供應商新鴻基地產集團則佔營運成本額約18%。

年內，本集團五大客戶佔本集團營業額約45%，而最大客戶新鴻基地產集團則佔總營業額約28%。

於2005年6月30日，郭炳聯先生、郭炳湘先生及郭炳江先生均擁有新鴻基地產集團股份權益。

除以上披露者外，各董事、彼等各自聯繫人等及本公司股東（就董事所知擁有超過5%本公司已發行股本者），於截至2005年6月30日止財政年度，概無擁有本集團五大客戶之任何權益，並已詳列於上文「董事及行政總裁之權益」部分。

本集團及其客戶之所有交易按一般商業條款進行。

核數師

本公司將於股東週年大會提呈決議案重新委聘德勤•關黃陳方會計師行連任本公司核數師。

退休金計劃

自2000年12月1日起，本集團為其於香港之所有僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃乃根據強制性公積金條例而於強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃之資產由獨立信託人控制之基金管理，與本集團之資產分開。按強積金計劃規定，本集團及其僱員須從其有關入息中扣除5%作為供款，每月上限為1,000港元。

除上述強制性供款外，僱員可選擇作出自願性供款，款額為每月薪金的5%減去其強制性供款額，若僱員作出自願性供款，本集團將支付與僱員相同的供款額。本集團就強積金計劃之供款自收益表中扣除。於本年內，本集團支付之退休福利計劃供款為港元1,142,730（2005年：1,514,949 港元）。

董事會報告書

本集團所有執行董事參與一項退休福利計劃，該計劃由新鴻基地產集團為所有合資格僱員設立。該計劃的資產與新鴻基地產集團的資產分開，由獨立管理及行政的基金持有。該計劃供款由僱主及僱員共同支付，供款額為僱員薪酬的5%至10%。

2006年之沒收供款為56,903港元，將用作抵銷來年應付之供款額。本年度於結算日，本集團並沒收供款可供用作扣減未來數年應付之供款額。

企業管治

本公司已採納企業管治報告載於年報第35頁。

董事會代表

郭炳聯
主席

香港，2006年9月6日

企業管治報告

序

本集團一直以維持高水平的商業道德標準及企業管治守則為首任。本集團深信憑著盡責及誠實的態度經營業務，可以充分拓展本集團業務及增加股東的長遠利益。

企業管治常規

本集團相信應用嚴格的企業管治常規可以提高其可信性及透明度，從而增強股東及公眾對本集團之信心。於2006財政年度內，本集團均遵守創業板上市規則附錄15「企業管治常規守則」（以上簡稱「守則」）。董事會一直監察及檢討本集團之企業管治常規，以確保遵守守則。

董事會

成員

於2006年6月20日，董事會由14名董事組成，負責監察本集團之管理層。本集團主席及其他各董事之詳細資料另載於董事會報告書。每位董事均能付出足夠時間及精神以處理本集團的事務。

董事會認為董事會中之四位非執行董事（其中三位為獨立非執行董事）能給予董事會及其執行董事一個合理之平衡，而此平衡能為本集團及其股東之利益提供充裕之保障。本集團之非執行董事為董事會帶來多元化的專業知識及豐富經驗，在董事會中擔任重要的角色，並確保董事會行事符合本集團最佳利益。他們透過提供獨立、富建設性及有根據的意見對本集團制定策略及政策作出貢獻。非執行董事的職能還包括參與董事會會議；在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；應邀出任審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員；及檢查並匯報本集團的表現。透過參與會務，非執行董事以其技能、專業知識及不同的背景及資格對董事會作出貢獻，及嚴格地分析及監控管理層。

本集團充分遵守創業板上市規則第5.05(1)及(2)條，已聘請三名獨立非執行董事，其中至少一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。本集團已從每位獨立非執行董事收到確認其獨立性之聲明，本集團並認為每位獨立非執行董事均符合創業板上市規則第5.09條所列之每項關於獨立性之指引。每位獨立非執行董事均不是在任超過九年。

本集團在所有載有董事姓名的公司通訊中，已明確說明獨立非執行董事身份。

郭炳聯先生（本集團主席），郭炳湘先生（本集團執行董事）及郭炳江先生（本集團執行董事）乃兄弟。除此以外，董事會成員之間沒有其他任何家屬或重大之關係。

董事會會議

本集團之董事會定期開會，於2006財政年度內共召開董事會會議四次。董事們皆親身出席。召開董事會會議前，董事在不少於14天前收到通知，全體董事皆有機會提出商討事項列入會議議程。公司秘書協助主席為董事會會議準備議程，以確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。最終的會議議程及相關會議文件在不少於計劃舉行董事會會議日期的三天前將送交全體董事。

於2006財政年度內，董事會共舉行四次會議，以下是該等會議之出席記錄及出席率：

出席者	出席會議次數／ 全部會議次數	出席率
執行董事		
郭炳聯	4／4	100%
郭炳湘	0／4	0%
郭炳江	0／4	0%
蘇承德	4／4	100%
陳鉅源	1／4	25%
黃奕鑑	4／4	100%
蘇仲強	1／4	25%
董子豪	3／4	75%
黃振華	4／4	100%
童耀鈞	4／4	100%
梁樺涇(於2006年1月1日退任)	1／2	50%
非執行董事		
張永銳	2／4	50%
獨立非執行董事		
高錕	2／4	50%
李安國	3／4	75%
方正	4／4	100%

於董事會定期會議中，董事們商討並釐定本集團之整體策略，監察財政表現及商討年終、中期及季度業績，釐定來年之預算，及商討及作出其他重大之決定。管理本集團日常運作之責任則交予管理層執行。

公司秘書就董事會會議作出詳細的會議記錄。董事會會議結束後，於合理時段內先後將會議記錄的初稿及最終定稿發送全體董事，初稿供董事表達意見，最後定稿則作其記錄之用。任何董事可在任何合理的時段查閱有關會議記錄。

主席促使管理層向董事會及其轄下委員會提供充足的適時資料，以使董事能夠在任何情況下均掌握有關資料。董事如認為適當或有需要時可自行進一步查詢。所有董事亦可向公司秘書無限地索取意見和獲得支援服務，包括提供予董事有關董事會的文件及資料，以確保一切適用之法律及規例均獲得遵守。如董事認為有需要及適當的情況下，可尋求獨立專業意見，費用由本集團支付。

若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有利益衝突，有關事項不會以書面決議方式處理，而董事會將會就該事項舉行董事會。在交易中沒有利益衝突的獨立非執行董事將會出席有關的董事會會議。

董事會轄下委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，均採納董事會沿用之原則、程序及安排。

集團主席

本集團主席乃郭炳聯先生，而本集團之行政總裁乃蘇承德先生。主席與行政總裁的角色有區分，並非由一人同時兼任，以確保權力和授權分佈均衡，不致權力僅集中於一位人士。集團主席負責董事會的經營管理，而行政總裁則負責管理本集團之日常業務。

主席負責領導董事會，及確保董事會有效地運作。主席可藉此確保公司制定良好的企業管治常規及程序，及確保董事及時收到有關充分的資訊，在董事會會議上，所有董事均適當知悉當前的事項。

主席亦鼓勵所有董事，包括獨立非執行董事，全力投入董事會及其轄下委員會之事務。

董事培訓及支援

每名董事，包括獨立非執行董事，須不時瞭解其作為公司董事的職責，以及本集團的經營方式、業務活動及發展。故此，本集團提供各方資訊及培訓計劃以增進及更新各董事的知識和技能。本集團將繼續提供有關「創業板上市規則」及其他適用監管規定之最新信息予董事，以確保董事遵守該等規則及規定。

董事買賣證券交易必守標準

本集團採納「創業板上市規則」第5.48至5.67條所列載「交易必守標準」作為董事進行證券交易的行為準則。在向所有董事作出特定查詢後，每位董事均確認於截至2006年6月30日止年內皆有遵守「必守標準」及並沒有不遵守「必守標準」所訂標準的情況。

薪酬委員會

薪酬委員會於2005年成立。委員會之主席乃本公司之非執行董事方正博士；其他成員包括高錕教授、李安國教授、張永銳先生及蘇承德先生，而大部分之成員皆為公司之非執行董事。

薪酬委員會之職責包括制定薪酬政策及向董事會提出建議，釐訂執行董事及本集團高級管理人員之薪酬，及檢討公司之購股權計劃、分紅機制、公積金與其他關於薪酬之事宜。薪酬委員會就其建議諮詢主席及／或行政總裁，如認為有需要，亦可索取專業意見。薪酬委員會獲得供給充足資源以履行其職責。薪酬委員會之特定成文權責範圍登載於本集團之網站上。

於2006財政年度內，薪酬委員會共舉行兩次會議，以下是個別委員的出席記錄：

出席者	出席會議次數／ 全部會議次數	出席率
方正(主席)	2／2	100%
高錕	2／2	100%
李安國	2／2	100%
張永銳	2／2	100%
蘇承德	2／2	100%

於截至2006年6月30日止年內，薪酬委員會檢討了各董事及高級管理人員的薪酬和授出購股權的相關事宜，並且討論了集團的薪酬政策。

提名委員會及董事之委任

提名委員會

提名委員會於2005年成立。委員會之主席乃本公司之非執行董事李安國教授；其他成員包括高錕教授、方正博士、張永銳先生及蘇承德先生，而大部分之成員皆為公司之非執行董事。

提名委員會之職責包括制定提名政策，及就董事之提名及委任與董事接任之安排向董事會提出建議。委員會建立物色人選之程序，檢討董事會之架構、人數及組成，及評核獨立非執行董事的獨立性。提名委員會獲得供給充足資源以履行其職責。提名委員會之特定成文權責範圍登載於本集團之網站上。

提名程序包括由提名委員會識別和確認個別人士的資格，並由董事會檢討及通過此項提名。提名委員會將評估考慮候選人的潛在因素，如專業專門技術、相關經驗、個人道德標準及誠信。

於2006財政年度內，提名委員會舉行一次會議，以下是個別委員的出席記錄：

出席者	出席會議次數／	
	全部會議次數	出席率
李安國(主席)	1／1	100%
高錕	1／1	100%
方正	1／1	100%
張永銳	1／1	100%
蘇承德	1／1	100%

於截至2006年6月30日止年內，提名委員會對董事會的組成及其相關事宜作了討論及檢討。

任期及重選

所有非執行董事之任期均為三年。所有董事，包括執行和非執行董事，均會最少每三年輪流退任及在下屆股東週年大會上重選。

根據公司章程，所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東週年大會上接受股東選舉。

審核委員會及問責

董事會有責任平衡、清晰及全面地評核公司的表現及前景，亦有責任以公司持續為基礎地編製公司之賬目，以提供公司之真實及公正之財政狀況。董事會亦會準備其他涉及股價敏感資料的通告及須予披露的其他財務資料。管理層會向董事會提供充分的資料，讓董事會可以對財務及其他資料，作出有根據的評審。

按照「創業板上市規則」第5.28條之規定，於2000年成立之審核委員會之主席乃本公司之獨立非執行董事高錕教授。審核委員會其他成員包括李安國教授，方正博士及張永銳先生，大部分成員均為公司之獨立非執行董事。

董事會與審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜並沒有不同的意見。

審核委員會主要之職權範圍包括確保本集團之財務報告、年度、中期和季度報告，與及核數師報告展示本集團真確及平衡的財政狀況；檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理制度；及檢討本集團之財政及會計政策及守則。審核委員會其他之責任於其特定成文權責範圍說明，該範圍登載於本集團之網站上。審核委員會獲得供給充足資源以履行其職責。

公司秘書保存審核委員會之完整會議記錄。與董事會會議及其他委員會會議一樣，於審核委員會會議結束後，公司秘書將盡快先後將會議記錄的初稿及最終定稿發送全體委員。

於2006財政年度內，審核委員會共舉行四次會議，以下是該等會議之出席記錄及出席率：

出席者	出席會議次數／	
	全部會議次數	出席率
高錕(主席)	3／4	75%
李安國	3／4	75%
方正	3／4	75%
張永銳	3／4	75%

於截至2006年6月30日止年內，審核委員會檢閱了集團之年終、第一季度、第二季度及第三季度業績報告，並對財務報告及各項報告作出討論及批准。對集團來年的內部審核計劃和安排，委員會亦作了檢討及討論。

於截至2006年6月30日止年內，外聘核數師對集團提供核數及非核數服務所得酬金載於年報第64頁。

內部監控

董事會有責任維持穩健及有效之內部監控系統，以保障本集團之財產及股東之利益，及檢討該等系統之效率。該等系統的設計是為集團提供適當但非絕對性減少誤差或損失的機會，以及監管營運系統失誤的風險。

該等系統包括完善的組織結構，對各級責任及授權有清晰定義，保障財產不會被不當地使用，維持賬目妥善及確保遵照守則規定。

於截至2006年6月30日止年內，董事會透過審核委員會及內部稽核經理的協助，檢討本集團內部監控系統，包括不限於財務監控、運作監控及合規監控以及風險管理功能。董事會皆認為集團內部監控系統是有效的，並沒有不合規、不恰當、欺騙或不足。

董事會參考由審核委員會、高級管理層，和內部及外聘核數師完成的檢討，以評估內部監控系統的效用。

內部稽核經理按照以風險控制為基礎的方法，制定權衡風險的審核方案，對較高風險的部分予以優先和適當的審計頻率。稽核經理定期執行集團的財務和運作檢查，使審核委員會能檢討重要的審核調查結果和可能發現的管理弱項。最後由內部稽核經理監察審核委員會提出的回應建議的跟進行動。

董事會權力的轉授

董事會負責作出有關本集團業務之全面策略部署及發展之決定。由於本集團之業務繁多，日常運作及執行策略部署計劃之責任則交予管理層。董事會已對授予管理層的權力作清晰指引，並定期檢討所有轉授予管理層之職能，以確保該等轉授乃是合適及符合本集團之利益。

所有委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，均有訂立特定職權範圍，清楚列明各委員會之權力及責任。所有委員會均須按照其職權範圍規定向董事會匯報其決定或建議，及在某些情況下，在作出行動前要求董事會之批准。

與股東之關係

本集團承諾維持最高水平之透明度，並沿用公開與及時披露有關資料予股東之政策。這個對公平披露及透徹報導之承諾可在多方面反映。

董事會透過各種途徑致力鼓勵及維持與股東持續對話。公司之股東週年大會提供一個大好的機會以便董事會與股東會面和溝通。所有董事均盡其最大之努力出席股東週年大會，以便回答公司股東之提問。

主席亦主動籌備及親自主持股東週年大會，以確保股東意見可傳送到董事會。各審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員亦會在股東週年大會上回答股東之提問。在股東週年大會上，主席就每項獨立事宜提出個別的決議案。

股東週年大會之程序不時檢討，以確保公司遵從最佳之企業管治守則。股東週年大會之通函於不少於股東週年大會前21天派送予各股東；通函內列明每個決議案之詳情，投票表決之程序(包括要求及進行按持股量之投票表決方式)及其他有關之資料。在大會開始時，主席再次說明要求及進行按持股量投票表決方式之程序。主席(除在按持股量投票之情況下)在會上表明每項決議案的委任代表投票比例，以及贊成和反對票數。表決之結果於同日於公司之網頁 www.sunevision.com 上公佈。

公司亦透過其年報、中期及季度報告與股東溝通。所有該等報告均可從公司網頁下載。董事、公司秘書及其他適合之高級管理人員均會就股東之問題作出回應。

投資者關係

本集團定期會見分析員，並經常參與多種討論會及發佈會，以加強與投資界的關係。

Deloitte.

德勤

致 SUnEvision Holdings Ltd. (新意網集團有限公司) 列位股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師行已完成審核載於第42頁至83頁，按照香港公認之會計原則所編製之財務報表。

董事及核數師之責任

董事須負責編製真實與公平之財務報表。在編製該等真實與公平之財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。

本行的責任是根據本行審核工作之結果，對該等賬項表達獨立的意見，並向股東作出報告，而不作其他用途。本行概不就本報告之內容而向任何其他人士負責或承擔任何責任。

意見之基礎

本行是按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表內所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等賬項時所作之重大估計及判斷、所釐定之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠地披露該等會計政策。

本行在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本行認為必需的資料及解釋為目標，使本行能獲得充分的憑證，就該等賬項是否存有重要錯誤陳述，作出合理的確定。在表達意見時，本行亦已衡量該等財務報表所載的資料在整體上是否足夠。本行相信，本行的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

意見

本行認為，上述的財務報表足以真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於2006年6月30日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例之披露要求而妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，2006年9月6日

綜合收益表

截至2006年6月30日止年度

	附註	2006年 千港元	2005年 千港元 (重列)
收益	6	276,332	248,068
銷售成本		(167,527)	(154,467)
毛利		108,805	93,601
其他收入	8	180,748	49,035
銷售費用		(7,242)	(9,258)
行政費用		(40,944)	(39,033)
融資租約財務費用		—	(3)
公平值之變動／投資物業重估之盈餘		141,000	59,200
所佔聯營公司之虧損		—	(190)
稅前溢利		382,367	153,352
所得稅費用	9	(24,944)	(7,121)
本年度溢利	10	357,423	146,231
應佔：			
公司股權持有人		339,262	146,231
少數股東權益		18,161	—
		357,423	146,231
股息：	12		
建議末期股息		91,203	91,203
建議特別股息		1,337,642	—
		1,428,845	91,203
每股溢利	13		
— 基本		16.74港仙	7.22港仙
— 攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

於2006年6月30日

	附註	2006年 千港元	2005年 千港元 (重列)
非流動資產			
投資物業	16	714,000	573,000
物業及設備	17	991,676	1,009,942
投資	18	169,163	415,133
		1,874,839	1,998,075
流動資產			
投資	18	23,379	447,688
存貨	19	2,862	3,554
業務及其他應收賬項	20	49,744	59,449
應收合約工程客戶款項	21	7,075	6,528
銀行結餘及存款	22	1,512,719	755,442
		1,595,779	1,272,661
流動負債			
業務及其他應付賬項	23	118,542	125,054
應付合約工程客戶款項		169	409
		118,711	125,463
流動資產淨額		1,477,068	1,147,198
總資產扣除流動負債		3,351,907	3,145,273
非流動負債			
遞延稅項負債	24	32,065	7,121
應付附屬公司少數股東款項	25	5,421	30,501
		37,486	37,622
		3,314,421	3,107,651
資本及儲備			
股本	26	202,673	202,673
儲備		3,105,121	2,916,773
公司股權持有人應佔權益		3,307,794	3,119,446
少數股東權益		6,627	(11,795)
總權益		3,314,421	3,107,651

董事
郭炳聯
蘇承德

資產負債表

於2006年6月30日

	附註	2006年 千港元	2005年 千港元 (重列)
非流動資產			
投資於附屬公司	14	—	—
流動資產			
應收附屬公司款項	15	3,621,477	3,611,542
銀行結餘		12	13
		3,621,489	3,611,555
流動負債			
其他應付賬項		1,482	650
流動資產淨額		3,620,007	3,610,905
		3,620,007	3,610,905
資本及儲備			
股本	26	202,673	202,673
儲備	27	3,417,334	3,408,232
總權益		3,620,007	3,610,905

董事
郭炳聯
蘇承德

綜合權益變動表

截至2006年6月30日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	滙兌儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	以股份 支付之 支出儲備 千港元	累計虧損 千港元	建議 派發股息 千港元	總計 千港元	少數 股東權益 千港元	總權益 千港元
於2004年7月1日(原本呈列)	202,619	3,868,367	288	6,233	—	—	(1,095,236)	60,786	3,043,057	—	3,043,057
採納新 HKFRSs 之 影響(附註3)	—	—	—	(6,135)	—	301	(301)	—	(6,135)	(11,525)	(17,660)
於2004年7月1日重列	202,619	3,868,367	288	98	—	301	(1,095,537)	60,786	3,036,922	(11,525)	3,025,397
投資公平值之變動	—	—	—	—	(4,522)	—	—	—	(4,522)	—	(4,522)
出售旗下海外附屬公司而 產生之滙兌差額	—	—	48	—	—	—	—	—	48	—	48
直接於權益內確認之 收益(支出)淨額	—	—	48	—	(4,522)	—	—	—	(4,474)	—	(4,474)
年內溢利	—	—	—	—	—	—	146,231	—	146,231	—	146,231
年內確認之總收益	—	—	48	—	(4,522)	—	146,231	—	141,757	—	141,757
以股份支付支出之權益確認	—	—	—	—	—	511	—	—	511	—	511
行使購股權後發行新股份	54	709	—	—	—	—	—	—	763	—	763
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(60,786)	(60,786)	—	(60,786)
投資贖回/出售時公平值 變動之變現	—	—	—	—	—	—	279	—	279	—	279
建議派發末期股息	—	—	—	—	—	—	(91,203)	91,203	—	—	—
出售少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(270)	(270)
於2005年6月30日及 2005年7月1日(重列)	202,673	3,869,076	336	98	(4,522)	812	(1,040,230)	91,203	3,119,446	(11,795)	3,107,651
投資公平值之變動	—	—	—	—	279	—	—	—	279	—	279
香港以外營運產生之 滙兌差額	—	—	88	—	—	—	—	—	88	234	322
直接於權益內確認之 收益淨額	—	—	88	—	279	—	—	—	367	234	601
年內溢利	—	—	—	—	—	—	339,262	—	339,262	18,161	357,423
年內確認之總收益	—	—	88	—	279	—	339,262	—	339,629	18,395	358,024
以股份支付支出之權益確認	—	—	—	—	—	1,152	—	—	1,152	—	1,152
增資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	27	27
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(91,203)	(91,203)	—	(91,203)
投資贖回/出售時公平值 變動之變現	—	—	—	—	3,882	—	(65,112)	—	(61,230)	—	(61,230)
建議派發末期股息	—	—	—	—	—	—	(91,203)	91,203	—	—	—
建議派發特別股息	—	(1,337,642)	—	—	—	—	—	1,337,642	—	—	—
於2006年6月30日	202,673	2,531,434	424	98	(361)	1,964	(857,283)	1,428,845	3,307,794	6,627	3,314,421

綜合現金流量表

截至2006年6月30日止年度

	2006年 千港元	2005年 千港元 (重列)
經營業務		
稅前溢利	382,367	153,352
調整：		
所佔聯營公司之虧損	—	190
融資租約財務費用	—	3
利息收入	(67,836)	(47,550)
出售物業及設備之虧損(收益)	(79)	203
公平值之變動／投資物業重估之盈餘	(141,000)	(59,200)
贖回／出售投資之(收益)虧損	(61,230)	1,723
自科技投資之分派	(52,459)	—
滙兌虧損	222	1,284
折舊	45,978	45,817
以股份支付之支出	1,152	511
營運資金變動前之經營現金流量	107,115	96,333
存貨減少(增加)	692	(346)
業務及其他應收賬項減少(增加)	3,296	(9,269)
應收合約工程客戶款項(增加)減少	(547)	6,318
業務及其他應付賬項(減少)增加	(6,512)	12,654
應付合約工程客戶款項(減少)增加	(240)	123
營業所得現金	103,804	105,813
於其他司法權區之已付稅項	—	(19)
經營業務所得現金淨額	103,804	105,794
投資活動		
贖回／出售投資所得款項	619,577	112,199
已收科技投資之分派	102,932	—
已收利息	74,531	49,431
出售物業及設備所得款項	133	415
購入物業及設備	(27,315)	(16,610)
購入投資	—	(45,130)
投資活動所得現金淨額	769,858	100,305
融資活動		
已付股息	(91,203)	(60,786)
償還少數股東	(25,080)	(222)
少數股東增資	27	—
償還融資租約負債	—	(141)
融資租約財務費用	—	(3)
聯營公司之貸款	—	2,071
發行新股份所得款項	—	763
融資活動所耗現金淨額	(116,256)	(58,318)
現金及現金等值項目淨額之增加	757,406	147,781
於年初之現金及現金等值項目	755,442	607,661
外幣滙兌變更之影響	(129)	—
於年終之現金及現金等值項目(於銀行結餘及存款反映)	1,512,719	755,442

財務報表附註

截至2006年6月30日止年度

1. 一般事項

本公司根據開曼群島公司法(1998年修訂本)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板上市。本公司之最終控股公司為新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產」)，乃一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市。本公司之直接控股公司為 Sunco Resources Limited。本公司註冊辦事處地址及主要營業地點於本年報「公司資料」一節中披露。新鴻基地產聯同其附屬公司(不包括本集團成員公司)在下文稱為「新鴻基地產集團」。

本財務報表以港元列示，港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務載於附註34。

2. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，除截至2005年6月30日止年度已提早採納的 HKAS 32 金融工具：披露及呈列及 HKAS 39 金融工具：確認及計量外，本集團及本公司首次採用多項由香港會計師公會新訂及經修訂之香港財務報告準則(「HKFRSs」)、香港會計準則(「HKASs」)及詮釋(在下文統稱為「新HKFRSs」)，該等準則適用於2005年1月1日或以後之會計期間。採用新 HKFRSs 導致綜合收益表、綜合資產負債表，以及綜合權益變動表之呈列方法有所改變，尤其令有關少數股東權益之呈列方法有所改變，該等呈列方法之改變已被追溯應用。以下列示採用新 HKFRSs 對本年度或過往會計年度之業績編製及呈列之影響：

- HKFRS 2 以股份支付支出
- HKAS 17 租賃
- HKAS 40 投資物業
- HK(SIC)-INT 21 所得稅 — 收回經重估的不可折舊資產

(a) HKFRS 2 以股份支付支出

HKFRS 2 以股份支付支出 規定本集團以購買之貨品或獲取之服務交換股份或享有股份之權利(「權益結算交易」)或用以交換價值相當於指定數目之股份或享有股份之權利之其他資產(「現金結算交易」)時須確認為支出入賬。HKFRS 2 對於本集團之主要影響乃關乎本集團董事及僱員購股權於授出日期釐定之公平值，須於歸屬期內支銷。在應用 HKFRS 2 以前，本集團及公司僅於購股權行使後始確認其財務影響。就於2005年7月1日前授出的購股權而言，本集團及公司並無就2002年11月7日或之前授出及於2005年7月1日前歸屬的購股權採用HKFRS 2。然而，本集團及公司於2002年11月7日以後授出及於2005年7月1日尚未歸屬之購股權仍須追溯應用 HKFRS 2。集團財務報表比較數字已作重列(財務影響見附註3)。對本公司之財務影響已於附註27披露。

2. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

(b) HKAS 17 租賃

業主自用土地租賃

以往年度，業主自用土地及樓宇以重估價值減累計折舊及累計減值虧損(如適用)呈列於綜合資產負債表，物業重估之任何盈餘乃撥作物業重估儲備。於本年度，本集團已採用 HKAS 17 租賃。根據 HKAS 17，土地及樓宇租賃當中之土地及樓宇部分應被獨立考慮以作分類，除非有關租賃款額未能可靠地分配為土地或樓宇部分，在此情況下則一概視為融資租賃。在僅限於租賃款額能被可靠地分配為土地或樓宇部分之情況下，租賃土地重新歸入經營租約下之預付租賃付款，以成本入賬按租賃期作直線攤銷。在未能可靠地分配土地或樓宇部分之情況下，土地租賃之權益仍撥入物業及設備，並以成本價減除累計折舊及累計減值(如有)列賬。採納此會計政策變動後，以往物業重估之盈餘已回撥，故此，土地及樓宇及物業之重估儲備已重列(財務影響見附註3)。

(c) HKAS 40 投資物業

本集團選擇將旗下投資物業以公平值模式入賬，此模式規定將投資物業以公平值變動所產生的收益或虧損直接於有關損益產生期內之損益表確認。以往年度，根據原先之會計實務準則，投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估所產生之減值，則在收益表中扣除超出投資物業重估儲備結餘之重估減值數額。若早前已在收益表中扣除減值，其後出現重估盈餘，則有關升值計入收益表內，惟以過往扣除之減值為限。本集團已於2005年7月1日起應用 HKAS 40，採納 HKAS 40 對本年度及過往之會計期間並無重大影響，因過往年度之重估減值已根據以上政策撥入收益表內。

(d) HK(SIC)-INT 21 所得稅 — 收回經重估的不可折舊資產

在以往會計年度，根據以往的詮釋，重估投資物業所產生的遞延稅項乃根據出售有關物業收回之賬面值後之稅務影響作出評估。在本年度，本集團應用 HK(SIC)-INT 21 所得稅—收回經重估的不可折舊資產，不再假設投資物業賬面值須透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響現乃按本集團預期於各結算日有關物業可收回之方式計算。由於 HK(SIC)-INT 21 並未有任何具體過渡性條文，該項會計政策之變更已被追溯應用。本集團持有的投資物業之遞延稅項負債亦已作追溯調整(財務影響見附註3)。

3. 新訂／經修訂之香港財務報告準則之影響概要

呈列於附註2(a)至(d)的新HKFRSs對本年度及以往年度業績之影響如下：

(a) 收益表項目

	2006年			2005年
	HKFRS 2	HKAS 17	HK(SIC)-INT21	總體影響
	千港元 (附註2a)	千港元 (附註2b)	千港元 (附註2d)	千港元
本集團				
以股份支付之支出確認	(1,152)	—	—	(511)
投資物業重估之				
遞延稅項增加	—	—	(17,092)	(7,121)
物業及設備折舊之減少	—	166	—	—
本年度溢利之(減少)				
增加	(1,152)	166	(17,092)	(7,632)
應佔：				
公司股權持有人	(1,152)	166	(17,092)	(7,632)

本年度溢利減少之分析如下：

	2006年 千港元	2005年 千港元
本集團		
銷售成本之減少	166	—
行政費用之增加	(1,152)	(511)
所得稅費用之增加	(17,092)	(7,121)
本年度溢利之減少	(18,078)	(7,632)

3. 新訂／經修訂之香港財務報告準則之影響概要(續)

於2005年6月30日及2005年7月1日，應用呈列於附註2(a)至(d)的新HKFRSs之累計影響概述如下：

(b) 資產負債表項目

	於2005年 6月30日 (原本呈列) 千港元	追溯調整				於2005年 6月30日及 7月1日 千港元
		HKAS 1 千港元 (附註 2)	HKFRS 2 千港元 (附註 2a)	HKAS 17 千港元 (附註 2b)	HK(SIC)- INT21 千港元 (附註 2d)	
本集團						
物業及設備	1,016,077	—	—	(6,135)	—	1,009,942
遞延稅項負債	—	—	—	—	(7,121)	(7,121)
應付少數股東款項	—	(30,501)	—	—	—	(30,501)
資產及負債之總影響	1,016,077	(30,501)	—	(6,135)	(7,121)	972,320
物業重估儲備	6,233	—	—	(6,135)	—	98
累計虧損	(1,032,297)	—	(812)	—	(7,121)	(1,040,230)
以股份支付之支出儲備	—	—	812	—	—	812
少數股東權益	—	(11,795)	—	—	—	(11,795)
權益之總影響	(1,026,064)	(11,795)	—	(6,135)	(7,121)	(1,051,115)
少數股東權益	18,706	(18,706)	—	—	—	—

3. 新訂／經修訂之香港財務報告準則之影響概要(續)

(c) 應用呈列於附註2(a)至(d)的新HKFRSs對2004年7月1日集團之權益之影響概述如下：

	於2004年 7月1日 (原本呈列) 千港元	追溯調整			於2004年 7月1日 千港元
		HKAS 1 千港元 (附註 2)	HKFRS 2 千港元 (附註 2a)	HKAS 17 千港元 (附註 2b)	(重列)
本集團					
股本	202,619	—	—	—	202,619
以股份支付之支出撥備	—	—	301	—	301
股份溢價	3,868,367	—	—	—	3,868,367
累計虧損	(1,095,236)	—	(301)	—	(1,095,537)
其他儲備	6,521	—	—	(6,135)	386
建議派發股息	60,786	—	—	—	60,786
公司股權持有人應佔權益	3,043,057	—	—	(6,135)	3,036,922
少數股東權益	—	(11,525)	—	—	(11,525)
總權益	3,043,057	(11,525)	—	(6,135)	3,025,397

於結算日，若干 HKFRSs、HKASs 及詮釋經已頒佈但尚未生效，本集團經已開始評估其生效時之影響，預計不會導致集團主要會計政策出現重大變更。

4. 主要會計政策

誠如下列會計政策所述，本財務報表乃按歷史成本常規編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計算除外。

財務報表乃根據由香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則編製，此外，財務報表載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司條例規定之適用披露。

綜合財務報表之基本原則

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年6月30日之財務報表。

於年內已收購或已出售的附屬公司，其業績均自收購之生效日起或出售之生效日止(按適用)列入綜合收益表內。

所有集團內之重大交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時對銷。

4. 主要會計政策(續)

綜合財務報表之基本原則(續)

綜合附屬公司淨資產內之少數股東所佔權益與本集團所佔之權益分開列賬。少數股東之權益包括該等權益於原業務合併日期之數額及少數股東應佔該合併日期以後之權益變動。適用於少數股東的虧損若超出少數股東於附屬公司的權益數額將從本集團的權益扣除，惟少數股東有具約束力責任及有能力增補投資以補足虧損者除外。

收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量。代表於正常業務上已提供的貨物及服務之應收款項減除折扣及有關稅項。收入以下列方式於收益表中確認：

(i) 互聯網服務中心及資訊科技設施

來自客戶以經營租賃使用互聯網服務中心及資訊科技設施之收益乃根據協議期間按比例確認。而來自客戶使用資訊科技設施之其他收益乃於提供服務時確認。

(ii) 衛星電視天線共用系統(SMATV)、電視天線系統(CABD)、鋪設電纜及保安系統之安裝及保養

來自安裝工程之收益乃使用完成百分比法予以確認，百分比乃參考現時已完成的工作的估計價值佔總合約收入的百分比而計算。有關保養合約收入以時間基準按合約期間確認。

(iii) 租金收入

經營租約之租金收入以有關租約年期按直線法確認。

(iv) 樓宇管理服務收入

樓宇管理服務收入在提供服務時確認。

(v) 利息收入

財務資產之利息收入乃按時間基準，並參照尚未償還本金及適用利率累計。適用利率即於金融資產預計年期內，將估計未來現金收入折現至其賬面淨值所用的利率。

稅項

所得稅開支表示當前應付稅項及遞延稅項之總和。

當前應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括於其他年度的應課稅或應扣減之收入或開支項目，亦不包括收益表內可免稅或不可作稅項扣減之項目，故與收益表所列溢利不同。本集團之即期稅項負債乃按結算日已實行或大致上已實行之稅率計算。

4. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項指從財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額所計算應付或可收回之稅項，以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產則以可作對銷可扣減暫時差額而很可能出現之應課稅溢利為上限確認。如暫時差額由商譽(或負商譽)或由初次確認一項不影響稅項溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債(業務合併除外)所產生，有關資產及負債不予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日檢討，並予以減值，以無足夠應課稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產為限。

遞延稅項按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項從收益表扣除或計入收益表，除非遞延稅項關乎直接從權益扣除或直接計入權益之項目，在該情況下遞延稅項亦於權益中處理。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於各結算日，以外幣計值之貨幣項目均按結算日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣計值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按歷史成本計量之外幣非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之滙兌差額均於彼等產生期間內於損益賬中確認，以公平值定值之非貨幣項目經重新換算後產生之滙兌差額於該期間列作損益，惟換算直接於權益內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，滙兌差額亦直接於權益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本公司之列賬貨幣(即港元)，而其他收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動，於此情況下，則採用於換算當日之適用匯率。所產生之滙兌差額(如有)乃確認作權益之獨立部分(滙兌儲備)。該等滙兌差額於海外業務被出售之期間內於損益賬內確認。

物業及設備

物業及設備於結算日按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

4. 主要會計政策(續)

物業及設備(續)

物業及設備項目之折舊乃按其估計可使用年限以直線法撇銷其成本值計算，所採用年率如下：

租賃物業	於租賃年期内撇銷
互聯網服務中心設施	2% — 20%
SMATV 設備	10%
電腦、網絡及相關設備	20% — 33 $\frac{1}{3}$ %
辦公室設備、傢俬及裝置	20% — 33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	30% — 33 $\frac{1}{3}$ %

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。資產取消確認產生之任何收益或虧損(按該項目之出售所得款項淨額及賬面值間之差額計算)於該項目取消確認之年度計入收益表。

投資物業

投資物業於首次確認時按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業採用公平值模式計量。因投資物業公平值變動產生的損益於變動產生的年度在損益表內列賬。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該資產而產生的任何損益(按資產的出售所得款項淨額與賬面金額之差額計算)於取消確認該資產的年度在收益表中列賬。

金融工具

財務資產及財務負債於集團之實體成為工具合同條文之訂約方時在資產負債表確認，按公平值入賬。收購或發行財務資產及財務負債之直接交易成本(透過損益以公平值列賬之財務資產及財務負債除外)於入賬時加入財務資產之公平值或自財務負債之公平值扣除(如合適)。收購透過損益以公平值列賬之財務資產或財務負債之直接交易成本即時於損益賬內確認。

若從資產收取現金流之權利已到期，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則財務資產將被取消確認。於取消確認財務資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於權益確認之累計損益之總和之差額，將於損益表中確認。

當有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，財務負債從本集團之資產負債表中移除。取消確認之財務負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益表中確認。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

本集團之金融資產分為貸款及應收款項及可供出售之金融資產。

(a) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃於活躍市場並無報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生金融工具。於入賬後各結算日，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收賬款、應收合約工程客戶款項、銀行結餘及存款)均按實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。減值虧損乃當可實質證明資產減值時於損益中確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率計算之估計未來現金流量之現值間的差額計量。當資產之可收回數額增加可客觀地與於確認減值後所發生之事件連繫時，則減值虧損會於隨後會計期間予以回撥，惟該資產於減值被回撥之日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

(b) 可供出售之金融資產

可供出售金融資產為指定為此類別或並無歸類為借貸及應收款項的非衍生工具。於入賬後的各結算日，可供出售之金融資產按公平值計量。公平值變動在權益中確認，直至該金融資產出售或釐定為減值為止，屆時，先前在權益中確認的累積損益會從權益中移除，並在損益表中確認。

沒有在活躍市場上報價，且其公平值不能可靠地計量的可供出售股本投資於入賬後的各結算日按成本減任何已識別減值虧損計量。

當存在客觀證據顯示資產已發生減值，減值虧損在損益表中確認。減值虧損的金額按資產的賬面值與按類似的金融資產當時的市場回報率折現預計未來現金流量的現值兩者之間的差額計量。除可供出售債券投資外，減值虧損不會在其後的會計期間撥回。就可供出售的債券投資而言，如果其後投資的公平值增加可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件連繫，則有關的減值虧損將予撥回。

集團內之實體發行之財務負債及股本工具乃根據合同安排之性質與財務負債及股本工具之定義分類。

股本工具乃任何可證明於集團扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之合同。本公司發行之股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

本集團之財務負債乃分類為其他財務負債。於入賬後，其他財務負債乃按實際利率法計算之已攤銷成本計量，包括貿易及其他應付款項及應付附屬公司少數股東款項。

截至2006年6月30日止年度

4. 主要會計政策(續)

以權益方式結算之以股份支付交易

本集團董事及僱員獲授之購股權

所獲服務之公平值按購股權於授出日之公平值釐定，在歸屬期間隨權益(以股份支付支出儲備)有相應增加以直線法列作開支。購股權獲行使時，先前於以股份支付支出儲備中確認之數額將轉移至股份溢價。當購股權被收回或註銷，先前於以股份支付支出儲備中確認之數額將撥入累計虧損。

投資於附屬公司

附屬公司之投資按成本值減任何已識別之減值虧損計入本公司之資產負債表。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本以先入先出法計算。

租約

當租約條款將涉及擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，租約乃分類為融資租約。所有其他租約均分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入按相關租約年期以直線法於收益表確認。於協商及安排時引致之初次直接成本乃撥入資產，並按租約年期以直線法確認為一項支出，倘若初次直接成本提高投資物業之賬面值並高於其公平值則除外。

本集團作為承租人

經營租約之租金按相關租約年期以直線法從損益表扣除，已收取及應收取的經營租賃優惠按租賃年期以直線法確認，作為減低期間租金支出。

減值虧損

本集團於各結算日檢討其有形資產之賬面值是否出現減值虧損之跡象。倘資產之可收回款額估計少於其賬面值，則資產賬面值削減至可收回款額。減值虧損應立即確認為支出，除非相關資產根據有關會計準則以重估值列賬，則其減值虧損可當作重估減值入賬。

於回撥減值虧損時，資產之賬面值增至經修訂估計可收回款額數額，但已增加之賬面值不可超過假設該項資產於過往年度確認為無減值虧損而釐定之面額。撥回之減值虧損可即時確認為收入，除非有關資產因按有關會計準則以重估值列賬，則其回撥額可當作重估值增額入賬。

4. 主要會計政策 (續)

退休福利計劃

向定額供款退休福利計劃及強制性公積金計劃(「強積金計劃」)支付之款項於到期應付時列作開支扣除。

5. 財務風險管理

本集團之主要金融工具包括可供出售投資、業務及其他應收款項、應收合約工程客戶款項、銀行結餘及存款、業務及其他應付款項。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及集團管理該等風險之措施。

信貸風險

倘對方於2006年6月30日未能履行彼等之承擔，則本集團就每類已確認財務資產而須承受之最大信貸風險為已於綜合資產負債表列值之資產之賬面金額反映。為最大限度地降低信貸風險，本集團管理層已制定信貸條款及信貸審批之政策，及監控措施，以確保有跟進措施以收回逾期之債項。此外，於各結算日，本集團評估每項個別應收貿易款項之可收回金額，以確保就不可收回金額所確認之減值虧損已足夠。

本集團並無集中之信貸風險，有關風險乃分散至多個交易對手及客戶。

利率風險

本集團可供出售債項投資之有效年利率約為6%。本集團之所有銀行結餘及存款均屬短期，有效之年利率約為5%。管理層會密切監控利率風險，並會考慮於必要時對沖重大利率風險。

貨幣風險

本集團若干銀行存款及可供出售投資乃以外幣計值。管理層會密切監控外幣滙兌風險，並會考慮於必要時對沖重大外幣風險。

價格風險

於結算日，本集團大部分可供出售投資乃按公平值計量。因此，本集團須承受價格風險。管理層藉持有不同風險特性之投資組合而管理此類風險。

6. 收益

收益指來自下列業務之收入：

	2006年 千港元	2005年 千港元
來自互聯網服務中心及資訊科技設施的收入	166,632	148,444
SMATV、CABD、鋪設電纜及保安系統之安裝及保養費	77,348	68,793
物業租金及樓宇管理服務	32,352	30,831
	276,332	248,068

7. 業務及地區分部

業務分部

業務分部資料獲選擇為主要呈報分部。本集團主要業務分部如下：

互聯網服務中心及資訊科技設施，包括提供數據中心、設施管理、網上應用及增值服務。

SMATV、CABD、鋪設電纜及保安系統，包括有關係統之安裝及保養服務。

持有物業指本集團於租用物業之權益。

7. 業務及地區分部(續)

業務分部(續)

關於該等業務之分部資料呈列如下：

截至2006年6月30日止年度

	互聯網服務 中心及資訊 科技設施 千港元	SMATV、 CABD、 鋪設電纜及 保安系統 千港元	持有物業 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
營業額					
對外銷售	166,632	77,348	32,352	—	276,332
分部間銷售	8,278	823	2,250	(11,351)	—
總計	174,910	78,171	34,602	(11,351)	276,332
業績					
分部業績	33,966	17,341	164,934	—	216,241
未分配企業開支					(15,399)
利息收入					67,836
贖回／出售投資收益					61,230
自科技投資之分派					52,459
稅前溢利					382,367
所得稅費用					(24,944)
本年度溢利					357,423

分部間銷售乃按適用之市價計算。

財務報表附註

截至2006年6月30日止年度

7. 業務及地區分部(續)

業務分部(續)

於2006年6月30日

	互聯網服務 中心及資訊 科技設施 千港元	SMATV、 CABD、 鋪設電纜及 保安系統 千港元	持有物業 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
資產					
分部資產	1,031,163	37,805	719,310	—	1,788,278
未分配企業資產					1,682,340
綜合總資產					3,470,618
負債					
分部負債	76,728	17,684	14,300	—	108,712
未分配企業負債					15,420
遞延稅項負債					32,065
綜合總負債					156,197
其他資料：					
物業及設備增添	26,542	727	—	46	27,315
折舊	44,684	1,240	—	54	45,978
以股份支付之支出	334	130	—	688	1,152

7. 業務及地區分部(續)**業務分部(續)**

截至2005年6月30日止年度

	互聯網服務 中心及資訊 科技設施 千港元	SMATV、 CABD、 鋪設電纜及 保安系統 千港元	持有物業 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元 (重列)
收益					
對外銷售	148,444	68,793	30,831	—	248,068
分部間銷售	9,249	797	2,313	(12,359)	—
總計	157,693	69,590	33,144	(12,359)	248,068
業績					
分部業績	29,546	16,398	79,818	—	125,762
未分配企業開支					(16,760)
利息收入					47,550
贖回／出售投資虧損					(1,723)
債務證券之滙兌虧損					(1,284)
融資租約財務費用					(3)
所佔聯營公司之虧損					(190)
稅前溢利					153,352
所得稅費用					(7,121)
本年度溢利					146,231

分部間銷售乃按適用市價計算。

截至2006年6月30日止年度

7. 業務及地區分部(續)

業務分部(續)

於2005年6月30日

	互聯網服務 中心及資訊 科技設施 千港元	SMATV、 CABD、 鋪設電纜及 保安系統 千港元	持有物業 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
					(重列)
資產					
分部資產	1,045,846	32,131	577,133	—	1,655,110
未分配企業資產					1,615,626
綜合總資產					3,270,736
負債					
分部負債	62,909	18,372	15,157	—	96,438
未分配企業負債					59,526
遞延稅項負債					7,121
綜合總負債					163,085
其他資料：					
物業及設備增添	14,740	1,870	—	—	16,610
折舊	44,555	1,017	—	245	45,817
以股份支付之支出	138	74	—	299	511

地區分部

本集團之收益及業績大部份均來自香港。因此，並無呈列地區分部之分析。

8. 其他收入

	2006年 千港元	2005年 千港元
利息收入	67,836	47,550
贖回／出售投資收益(虧損)	61,230	(1,723)
自科技投資之分派	52,459	—
其他	(777)	3,208
	180,748	49,035

9. 所得稅費用

	2006年 千港元	2005年 千港元
		(重列)
遞延稅項		
本年度	23,437	7,121
過往年度不足撥備	1,507	—
	24,944	7,121

於該兩個年度估計之香港應課稅收入全數抵扣以往年度稅務虧損，故無須繳納香港利得稅。

年內所得稅費用可與收益表所列溢利對賬如下：

	2006年 千港元	2005年 千港元
		(重列)
稅前溢利	382,367	153,352
按香港利得稅率17.5%計算之稅項	66,914	26,837
不獲扣減開支之稅務影響	3,290	2,538
非應課稅收益之稅務影響	(30,622)	(10,480)
使用以前未予確認遞延稅項資產之稅務影響	(16,145)	(11,807)
過往年度不足撥備	1,507	—
所佔聯營公司之虧損之稅務影響	—	33
本年度所得稅費用	24,944	7,121

遞延稅項負債之詳情載於附註24。

10. 本年度溢利

	2006年 千港元	2005年 千港元 (重列)
本年度溢利已扣除：		
退休福利計劃供款	1,143	1,515
員工薪酬，包括董事酬金(附註11)	44,840	42,217
總員工薪酬	45,983	43,732
核數師酬金	742	644
物業及設備之折舊	45,978	45,817
滙兌虧損	1,909	1,284
出售物業及設備之虧損	—	203
土地及樓宇經營租約已付之最低租金額	3,842	3,370
經計入：		
物業租金收入(扣除支銷 1,747,000港元)(2005年：5,105,000港元)	24,359	19,033
出售物業及設備之收益	79	—

11. 董事酬金及僱員薪酬**董事酬金**

截至2006年6月30日及2005年6月30日，已支付及應付董事及前任董事之酬金、退休金及補償金額如下：

董事姓名	費用 千港元	基本 薪金、房屋 津貼及福利 千港元	以股份 補償之費用 千港元	截至2006年 6月30日止 年度之總酬金 千港元	截至2005年 6月30日止 年度之總酬金 千港元
(重列)					
執行董事					
郭炳聯(主席)	30	—	—	30	30
郭炳湘	20	—	—	20	20
郭炳江	20	—	—	20	20
蘇承德(行政總裁)	25	1,560	301	1,886	830
陳鉅源	20	12	—	32	32
黃奕鑑	20	12	—	32	32
梁樺涇					
(已於2006年1月1日離職)	10	6	—	16	32
蘇仲強	20	12	28	60	74
董子豪	20	12	—	32	32
黃振華	20	356	28	404	419
童耀鈞	20	1,742	89	1,851	1,696
晏孝華					
(已於2004年12月4日離職)	—	—	—	—	1,602
非執行董事					
張永銳	120	—	—	120	120
獨立非執行董事					
高錕	120	—	—	120	120
李安國	120	—	—	120	120
方正	120	—	—	120	94
總額	705	3,712	446	4,863	5,273

截至2006年6月30日止年度

11. 董事酬金及僱員薪酬(續)

僱員薪酬

以上呈列本集團五名最高薪人士當中，包括兩名董事之酬金(2005年：兩名)。其餘三名(2005年：三名)最高薪人士之薪酬如下：

	2006年 千港元	2005年 千港元
		(重列)
薪金及福利	3,451	3,184
退休福利計劃供款	173	159
酌情花紅	511	561
以股份補償之費用	191	74
	4,326	3,978

其餘最高薪人士之薪酬介乎以下範圍：

	2006年 僱員人數	2005年 僱員人數
1,000,001港元至1,500,000港元	1	2
1,500,001港元至2,000,000港元	2	1
	3	3

12. 股息

	2006年 千港元	2005年 千港元
已付股息		
每股0.045港元(2005年：0.03港元)末期股息	91,203	60,786
建議股息		
每股0.045港元(2005年：0.045港元)末期股息	91,203	91,203
每股0.66港元(2005年：無)特別股息	1,337,642	—
	1,428,845	91,203

於2006年9月6日之會議，董事建議派發2006年6月30日止年度每股0.045港元之末期股息。此建議之股息並無於截至2006年6月30日止年度之綜合資產負債表中列為應付股息。

董事同時建議派發每股0.66港元之特別股息。此特別股息並無於截至2006年6月30日止年度之綜合資產負債表上列為應付股息，惟將會於2007年6月30日止年度列為股份溢價賬之撥用。

13. 每股溢利

每股基本及攤薄溢利根據以下資料計算：

	2006年 千港元	2005年 千港元
		(重列)

計算每股基本及攤薄溢利之溢利	339,262	146,231
----------------	----------------	---------

	2006年 普通股數目	2005年 普通股數目
--	----------------	----------------

計算每股基本溢利之普通股加權平均數	2,026,730,833	2,026,371,381
-------------------	----------------------	---------------

由於本公司尚未行使之購股權之行使價於此年度均較本公司股份之平均市價為高，故並無呈報該兩個年度之每股攤薄溢利。

下表概述因實施新 HKFRSs 而對每股基本溢利之影響：

	截至6月30日止年度 對每股基本溢利之影響	
	2006年 港仙	2005年 港仙
調整前申報數字	17.63	7.60
因實施新 HKFRSs 而作出之調整(附註3)	(0.89)	(0.38)
重列	16.74	7.22

14. 投資於附屬公司

	本公司 2006年及2005年 千港元
非上市股份(按成本)	—

有關本公司於2006年6月30日之主要附屬公司詳情載於附註34。

截至2006年6月30日止年度

15. 應收附屬公司款項

本公司

應收附屬公司款項為無抵押、免息及可於要求下償還。賬面值與其公平值相若。

16. 投資物業

	本集團 千港元
於2004年7月1日	513,800
重估盈餘	59,200
於2005年6月30日及2005年7月1日	573,000
收益表確認之公平值變動	141,000
於2006年6月30日	714,000

於2006年6月30日本集團投資物業之公平值，按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司於該日以市價基準之估值釐定。

本集團為賺取租金或為增值目的而按經營租賃持有之物業權益，乃採用公平值模式計量，並按投資物業分類。

投資物業之賬面值如下：

	本集團	
	2006年 千港元	2005年 千港元
在香港以下列租約持有之物業		
— 長期租約	315,000	223,000
— 中期租約	399,000	350,000
	714,000	573,000

17. 物業及設備

	租賃物業 千港元	互聯網 服務中心 設施 千港元	SMATV 設備 千港元	電腦、 網絡及 相關設備 千港元	辦公室 設備、 傢俬 及裝置 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
本集團							
成本							
於2004年7月1日(原本呈列)	520,176	623,169	23,619	27,508	18,149	1,930	1,214,551
實施新 HKFRSs之影響(附註3)	155,285	—	—	—	—	—	155,285
於2004年7月1日重列	675,461	623,169	23,619	27,508	18,149	1,930	1,369,836
增添	—	14,621	—	1,645	344	—	16,610
出售／撇銷	—	(308)	(501)	(316)	(2,382)	—	(3,507)
於2005年6月30日	675,461	637,482	23,118	28,837	16,111	1,930	1,382,939
及2005年7月1日	675,461	637,482	23,118	28,837	16,111	1,930	1,382,939
增添	—	25,846	110	773	447	139	27,315
出售／撇銷	—	(150)	(1,548)	(45)	(692)	(200)	(2,635)
滙兌調整	—	856	—	—	—	—	856
於2006年6月30日	675,461	664,034	21,680	29,565	15,866	1,869	1,408,475
折舊及減值虧損							
於2004年7月1日(原本呈列)	13,093	90,425	21,365	26,021	15,815	1,930	168,649
實施新 HKFRSs之影響(附註3)	161,420	—	—	—	—	—	161,420
於2004年7月1日重列	174,513	90,425	21,365	26,021	15,815	1,930	330,069
年度撥備	13,455	29,042	469	1,474	1,377	—	45,817
出售／撇銷	—	(55)	(501)	(315)	(2,018)	—	(2,889)
於2005年6月30日	187,968	119,412	21,333	27,180	15,174	1,930	372,997
及2005年7月1日	187,968	119,412	21,333	27,180	15,174	1,930	372,997
年度撥備	13,645	30,246	473	851	735	28	45,978
出售／撇銷	—	(102)	(1,548)	(39)	(692)	(200)	(2,581)
滙兌調整	—	405	—	—	—	—	405
於2006年6月30日	201,613	149,961	20,258	27,992	15,217	1,758	416,799
賬面淨值							
於2006年6月30日	473,848	514,073	1,422	1,573	649	111	991,676
於2005年6月30日	487,493	518,070	1,785	1,657	937	—	1,009,942

截至2006年6月30日止年度

17. 物業及設備(續)

上述本集團之物業之賬面淨值包括：

	本集團	
	2006年 千港元	2005年 千港元
		(重列)
在香港以下列租約持有之物業		
— 長期租約	335,752	346,029
— 中期租約	138,096	141,464
	473,848	487,493

由於租約付款不能在土地和樓宇兩部分之間可靠地分配，因此租賃土地歸屬於物業及設備。

18. 投資

	本集團	
	2006年 千港元	2005年 千港元
可供出售之投資：		
上市債務證券(公平值)		
— 於香港	15,612	24,394
— 於香港境外	97,105	718,345
非上市債務證券(公平值)	7,767	7,948
上市科技投資(公平值)		
— 於香港	14,096	15,125
— 於香港境外	34,084	22,658
非上市科技投資(成本扣除減值)	23,878	74,351
	192,542	862,821
就呈報而言作分析之賬面值		
流動(1年內贖回之債務證券)	23,379	447,688
非流動	169,163	415,133
	192,542	862,821

於結算日，除非上市科技投資外，全部持有作可供出售之投資以公平值列賬，上市投資公平值乃根據活躍市場之買入報價而決定。由於對合理公平值之估計範圍極廣，本公司董事認為不能可靠地計量非上市科技投資之公平值，因此於各結算日，非上市科技投資以成本價扣除減值計量。

債務證券之年息率為5%至8%(2005年：4%至9%)，於2006年至2013年間期滿(2005年：2005年至2013年間)。約有17%(2005年：8%)之投資賬面值以港元及美元以外之貨幣定值。

19. 存貨

	本集團	
	2006年 千港元	2005年 千港元
原料	1,236	2,018
在建工程	1,626	1,536
	2,862	3,554

20. 業務及其他應收賬項

本集團一般給予其客戶平均30日信貸期。

業務及其他應收賬項於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	2006年 千港元	2005年 千港元
0－60日	31,645	23,507
61日－90日	2,578	1,801
超過90日	1,195	2,060
業務應收賬項	35,418	27,368
其他應收款項及預付款項	14,326	32,081
	49,744	59,449

本公司董事認為本集團業務與其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

21. 應收合約工程客戶款項

本集團

本公司董事認為本集團應收合約工程客戶款項之賬面值與其公平值相若。

22. 銀行結餘及存款

本集團

銀行結餘及存款包括本集團持有之現金及短期存款，本集團之存款主要以美元計值，年利率約為5%(2005年：3%)，期限不超過3個月。本公司董事認為本集團之銀行結餘及存款之賬面值與其公平值相若。

23. 業務及其他應付賬項

業務及其他應付賬項於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	2006年 千港元	2005年 千港元
0－60日	2,282	3,543
超過60日	52	82
業務應付賬項	2,334	3,625
其他應付款項	116,208	121,429
	118,542	125,054

本公司董事認為本集團之業務及其他應付賬項之賬面值與其公平值相若。

24. 遞延稅項負債

本集團

以下分析為已確認的遞延稅項資產(負債)與其於本年及以往年度的變動：

	投資 物業重估 千港元	加速 稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於2004年7月1日(原本呈列)	—	(61,725)	60,889	836	—
實施新 HKFRSs 之影響(附註3)	(8,312)	—	1,191	—	(7,121)
本年度收益表上的(扣除)計入	—	(2,731)	3,357	(626)	—
於2005年6月30日及					
2005年7月1日(重列)	(8,312)	(64,456)	65,437	210	(7,121)
本年度收益表上的(扣除)計入	(16,100)	(1,511)	(7,259)	(74)	(24,944)
於2006年6月30日	(24,412)	(65,967)	58,178	136	(32,065)

於結算日，本集團未經確認之稅務虧損及可扣減暫時性差異為873,467,000港元(2005年：972,986,000港元)，其中52,889,000港元(2005年：56,407,000港元)於2011年12月31日前分期屆滿，7,264,000港元之未確認稅務虧損已於年內屆滿。確認上述未經確認之稅務虧損乃取決於未來應課稅溢利及有關稅務機構同意之稅務虧損。

25. 應付附屬公司少數股東款項

本集團

應付附屬公司少數股東款項為無抵押及免息。附屬公司少數股東承諾不於自結算日起十二個月內要求償還款項，故此等款項於資產負債表列為非流動項目。本公司董事認為應付附屬公司少數股東款項之賬面值與其公平值並無重大分別。

26. 股本

	普通股數目	金額 千港元
每股面值0.1港元之普通股		
法定：		
於2005年6月30日及2006年6月30日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
於2004年7月1日	2,026,197,500	202,619
行使購股權後發行新股份	533,333	54
於2005年6月30日及2006年6月30日	2,026,730,833	202,673

本公司及其附屬公司於年內概無贖回、購買或出售本公司任何上市證券。

27. 儲備

	股份溢價 千港元	以股份支付之 支出儲備 千港元	累計虧損 千港元	建議派發 股息 千港元	總計 千港元
本公司					
於2004年7月1日(原本呈列)	3,868,367	—	(560,891)	60,786	3,368,262
採納新 HKFRSs 之影響(附註2a)	—	301	—	—	301
於2004年7月1日(重列)	3,868,367	301	(560,891)	60,786	3,368,563
年內溢利及已確認之總收入	—	—	99,235	—	99,235
以股份支付之權益確認	—	511	—	—	511
行使購股權後發行股份	709	—	—	—	709
已付股息	—	—	—	(60,786)	(60,786)
建議派發末期股息	—	—	(91,203)	91,203	—
於2005年6月30日及 2005年7月1日(重列)	3,869,076	812	(552,859)	91,203	3,408,232
年內溢利及已確認之總收入	—	—	99,153	—	99,153
已付股息	—	—	—	(91,203)	(91,203)
以股份支付之權益確認	—	1,152	—	—	1,152
建議末期股息	—	—	(91,203)	91,203	—
建議特別股息	(1,337,642)	—	—	1,337,642	—
於2006年6月30日	2,531,434	1,964	(544,909)	1,428,845	3,417,334

27. 儲備(續)

本公司之可供分派儲備乃指股份溢價及以股份支付之支出儲備減累計虧損1,988,489,000港元(2005年: 3,317,029,000港元)。根據開曼群島公司法(修訂本)第22章,本公司之股份溢價可供分派或派發股息予股東,惟須受本公司之組織大綱及章程條款限制,及緊隨分派或派發股息後,本公司有能力按時償還其於日常業務過程中到期之債務。根據本公司之公司組織章程,本公司只可從合法之可供派發之溢利及儲備中建議及派發股息。

28. 以股份支付之交易

本公司採納購股權計劃「首次公開售股前之購股權」,其基本條款已在本公司於2000年3月6日之招股章程附錄5「法定及一般資料 — 購股權計劃」內概述。本公司在2002年12月3日舉行之股東週年大會上通過採納購股權計劃「新意網購股權」、及終止「首次公開售股前之購股權」之決議案。此安排並已獲母公司新鴻基地產於2002年12月5日之股東大會通過有關決議案批准,正式生效。本公司不得再根據「首次公開售股前之購股權」授出購股權。然而,根據此計劃已授出而尚未行使購股權,如年報第22頁所述,將須繼續受此購股權計劃的條文及創業板上市規則第23章的條文規管。

「首次公開售股前之購股權」及「新意網購股權」(「計劃」)的主要目的旨在鼓勵相關之參與者。

「首次公開售股前之購股權」之參與者包括本公司及其附屬公司之執行董事及全職僱員。

「新意網購股權」之參與者包括(i)本集團任何成員公司的任何執行及非執行董事(或建議被委任的任何人士)或任何僱員(不論全職或兼職);(ii)本集團任何成員公司的任何顧問、專業及其他顧問(或建議被委聘提供該等服務的人士、商號或公司);(iii)本公司任何行政總裁或主要股東;(iv)本公司董事、行政總裁或主要股東之任何聯繫人;及(v)本公司主要股東之任何僱員。

於2006年6月30日,按兩個計劃已授出及尚未行使之購股權如下表列:

		尚未行使 之購股權	佔發行 股份之比率
首次公開售股前之購股權	2006年	1,927,500	0.0951
	2005年	5,933,333	0.2928
新意網購股權	2006年	5,020,000	0.2477
	2005年	2,400,000	0.1184
總計	2006年	6,947,500	0.3428
	2005年	8,333,333	0.4112

28. 以股份支付之交易(續)

根據「首次公開售股前之購股權」及「新意網購股權」計劃，已批授之購股權於行使時所涉及之股份總數不得超過本公司於「新意網購股權」獲通過當日已發行股份總數10%，此10%之限制或會按股東決議批准而更新。按上述計劃授予之購股權於行使時發行之最高股份數目不得超過本公司不時已發行股本之30%（或按創業板上市規則之最高比率）。

倘若參與者根據「首次公開售股前之購股權」獲授之購股權如全部被行使時，將導致參與者最高獲授之股份超過已發行及可發行股份總數之25%，則不會授予購股權。

按「新意網購股權」，於12個月內任何期間，已發行之股份及授予每一參與者購股權將會行使之股份（包括已行使、註銷及尚未授予之購股權），不得超過發行股份總數之1%。

按「首次公開售股前之購股權」授予之購股權之行使期不能少於3年，購股權之行使期由董事會釐定，以接納購股權日起至2010年2月28日或董事會決定之屆滿日止，以較早者為準。

按「新意網購股權」授予之購股權可於董事會授出購股權後之行使期間內自由行使。購股權之行使期由董事會釐定，由授出購股權日起計，屆滿期不超過10年。

按「首次公開售股前之購股權」及「新意網購股權」計劃，參與者須於接納購股權日起計28天內繳交1港元之費用。所繳費用，不予退還。

根據「新意網購股權」及「首次公開售股前之購股權」，股份的行使價將為下列者之最高價：

- 於授出日期本公司股份在聯交所當日報價表所列的收市價；
- 緊接授出日期前連續五個營業日在聯交所列報本公司股份之平均收市價及
- 本公司股份之面值。

附屬公司之購股權

除「首次公開售股前之購股權」及「新意網購股權」，本公司另批准其附屬公司互聯優勢有限公司之購股權計劃「互聯優勢購股權」。此公司之董事會可向其全職僱員及執行董事授出可認購其股份之購股權，股份數目不得超過其不時已發行股本之10%。按「互聯優勢購股權」計劃授予之購股權之行使期由互聯優勢董事會釐定，以接納購股權日起至2010年2月28日或董事會決定之屆滿日止，以較早者為準。自採納該計劃以來，所述之購股權並無授予任何人士。

截至2006年6月30日止年度

28. 以股份支付之交易（續）

於2005年11月10日，按「新意網購股權」計劃授予之購股權為3,330,000。於該日授予之購股權之公平值估計為822,000港元，公平值乃根據以下事項按柏力克－舒爾斯期權定價模式計算：

加權平均股價	1.41港元
行使價	1.41港元
預期波幅	25.84%
預期有效期限	3年
無風險利率	4.42%
預期股息率	3.19%

預期波幅乃以本集團上年度股價波幅釐定。預期有效期限乃按管理層預計非轉讓、行使限制及行為之影響而調整。

截至2006年6月30日止年度，本集團已確認授予購股權之總費用為1,152,000港元（2005年：511,000港元）。截至2006年6月30日止年度，金額27港元（2005年：零）於董事及僱員接受其購股權時收到。

於年內本公司董事及僱員所持有之「首次公開售股前之購股權」的總情況，總列如下：

2005年6月30日止年度

		購股權數目				
授出日期	行使價 港元	於2004年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷／失效	於2005年 6月30日 之結餘
董事：						
2000年3月28日	10.380	2,836,667	—	—	(1,418,333)	1,418,334
2000年11月30日	3.885	450,000	—	—	(450,000)	—
2001年4月7日	2.340	2,320,000	—	—	(1,006,667)	1,313,333
2002年7月8日	1.430	1,200,000	—	(533,333)	(266,667)	400,000
		6,806,667	—	(533,333)	(3,141,667)	3,131,667
僱員：						
2000年3月28日	10.380	993,333	—	—	(506,667)	486,666
2000年11月30日	3.885	1,487,500	—	—	(662,500)	825,000
2001年4月7日	2.340	885,000	—	—	(295,000)	590,000
2002年7月8日	1.430	1,050,000	—	—	(150,000)	900,000
		4,415,833	—	—	(1,614,167)	2,801,666

於533,333購股權之行使日，本公司股份之收市價為1.51港元。

28. 以股份支付之交易(續)

2006年6月30日止年度

授出日期	行使價 港元	購股權數目				於2006年 6月30日 之結餘
		於2005年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷／失效	
董事						
2000年3月28日	10.380	1,418,334	—	—	(1,418,334)	—
2001年4月7日	2.340	1,313,333	—	—	(716,667)	596,666
2002年7月8日	1.430	400,000	—	—	—	400,000
		3,131,667	—	—	(2,135,001)	996,666
僱員						
2000年3月28日	10.380	486,666	—	—	(486,666)	—
2000年11月30日	3.885	825,000	—	—	(479,167)	345,833
2001年4月7日	2.340	590,000	—	—	(304,999)	285,001
2002年7月8日	1.430	900,000	—	—	(600,000)	300,000
		2,801,666	—	—	(1,870,832)	930,834

於年內本公司董事及僱員所持有之「新意網購股權」的總變動情況，總列如下：

2005年6月30日止年度

		購股權數目				
授出日期	行使價 港元	於2004年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷／失效	於2005年 6月30日 之結餘
董事：						
2003年11月29日	1.590	1,800,000	—	—	(800,000)	1,000,000
僱員：						
2003年11月29日	1.590	1,550,000	—	—	(150,000)	1,400,000

截至2006年6月30日止年度

28. 以股份支付之交易 (續)

2006年6月30日止年度

授出日期	行使價 港元	購股權數目				於2006年 6月30日 之結餘
		於2005年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷／失效	
董事：						
2003年11月29日	1.590	1,000,000	—	—	—	1,000,000
2005年11月10日	1.410	—	1,250,000	—	—	1,250,000
		1,000,000	1,250,000	—	—	2,250,000
僱員：						
2003年11月29日	1.590	1,400,000	—	—	(300,000)	1,100,000
2005年11月10日	1.410	—	2,080,000	—	(410,000)	1,670,000
		1,400,000	2,080,000	—	(710,000)	2,770,000

行使價為每股10.38港元之購股權可根據下列條款行使：

- (i) 三分之一之購股權可於2000年12月31日起計三年內行使；
- (ii) 另外三分之一之購股權可於2001年12月31日起計三年內行使；
- (iii) 餘下三分之一之購股權可於2002年12月31日起計三年內行使；及
- (iv) 購股權之行使時限已於2005年12月30日營業時間完畢後止。

行使價為每股3.885港元之購股權可根據下列條款行使：

- (i) 三分之一之購股權可於2001年11月15日起計三年內行使；
- (ii) 另外三分之一之購股權可於2002年11月15日起計三年內行使；
- (iii) 餘下三分之一之購股權可於2003年11月15日起計三年內行使；及
- (iv) 購股權之行使時限將於2006年11月14日營業時間完畢後止。

行使價為每股2.34港元之購股權可根據下列條款行使：

- (i) 三分之一之購股權可於2002年3月20日起計三年內行使；
- (ii) 另外三分之一之購股權可於2003年3月20日起計三年內行使；
- (iii) 餘下三分之一之購股權可於2004年3月20日起計三年內行使；及
- (iv) 購股權之行使時限將於2007年3月19日營業時間完畢後止。

28. 以股份支付之交易(續)

行使價為每股1.43港元之購股權可根據下列條款行使：

- (i) 三分之一之購股權可於2003年7月8日起計三年內行使；
- (ii) 另外三分之一之購股權可於2004年7月8日起計三年內行使；
- (iii) 餘下三分之一之購股權可於2005年7月8日起計三年內行使；及
- (iv) 購股權之行使時限將於2008年7月7日營業時間完畢後止。

行使價為每股1.59港元之購股權可根據下列條款行使：

- (i) 於2004年11月29日起計三年內可行使最多三分之一之購股權；
- (ii) 於2005年11月29日起計三年內可行使其餘但最多不超過三分之二之購股權；
- (iii) 於2006年11月29日起計三年內可行使其餘或全數購股權；
- (iv) 購股權之行使時限將於2009年11月28日營業時間完畢後止。

行使價為每股1.41港元之購股權，於2005年11月10日起計三年內可行使全數購股權，購股權之行使時限將於2008年11月9日營業時間完畢後止。

29. 關連人士交易及結存

於本年內，本集團與若干關連人士進行之重大交易及於結算日與此等人士之重大結存如下：

(A) 與新鴻基地產集團進行之交易

	2006年 千港元	2005年 千港元
廣告及電子商貿交易	2,933	3,690
安裝、經營及提供鋪設網絡電纜之收入	28,176	23,526
網絡基建及保安系統維修及保養之收入	42,204	37,827
非核心增值服務收入	900	449
機房及機櫃租金收入	2,275	2,541
電纜及網絡租金費用	1,300	1,744
已付地產代理費	804	748
已付保險服務費	1,428	1,777
管理服務費用	2,000	2,000
外判費用支出	960	960
推廣服務費用	800	1,073
已付物業管理費	8,459	8,413
已付租金	4,508	4,151
裝修服務支出	121	47
已付技術服務收費	1,000	730

截至2006年6月30日止年度

29. 關連人士交易及結存(續)

(B) 與新鴻基地產集團之結存

與新鴻基地產集團之交易結存(包括其管理之樓宇／屋苑)計入下列項目：

	2006年 千港元	2005年 千港元
業務及其他應收賬項	23,247	16,972
應收合約工程客戶款項	6,692	6,322
業務及其他應付賬項	17,862	15,453
應付合約工程客戶款項	—	108

該等交易結存為無抵押、免息及須於要求時償還。

(C) 與一名董事進行之交易

於本年內，本集團向提供日常專業服務予本集團之律師事務所胡關李羅支付專業費用34,000港元(2005年：239,000港元)。本公司之董事張永銳先生為胡關李羅之顧問。

(D) 主要管理人員之報酬

詳列於附註11之董事酬金即支付／應付主要管理人員之報酬。

30. 經營租約承擔

本集團作為承租人

於結算日，本集團就有關土地及樓宇於下列日期到期之經營租約之租金承擔：

	2006年 千港元	2005年 千港元
1年內	5,041	2,657
第2至第5年(包括首尾2年)	8,535	12
	13,576	2,669

所議訂之租約年期平均為3年，整個租約期租金固定。

本集團作為出租人

本年內於互聯網服務中心及持有物業賺取之租金收入為121,730,000港元(2005年：102,380,000港元)。所有物業於未來1年至7年(2005年：1年至8年)均已訂有租約。

30. 經營租約承擔 (續)

本集團作為出租人 (續)

於結算日，本集團已就下列之未來最低租金與租戶訂約：

	2006年 千港元	2005年 千港元
1年內	95,346	90,383
第2至第5年 (包括首尾2年)	158,619	135,264
超過5年	7,023	27,256
	260,988	252,903

31. 資本承擔

	本集團	
	2006年 千港元	2005年 千港元
已訂約但未在綜合財務報表作出撥備		
— 收購物業及設備	4,404	5,772
— 投資	—	71,100
	4,404	76,872

32. 退休福利計劃

本集團為其於香港之所有僱員設立強積金計劃。強積金計劃乃根據香港強制性公積金計劃條例而於香港強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，存放於由獨立信託人控制之基金內。根據強積金計劃之規則，本集團及其僱員均須按特定比率向計劃作出供款。本集團就強積金計劃之供款自收益表中扣除。

此外，本集團亦參與一項定額退休福利計劃，該計劃由新鴻基地產集團為所有合資格僱員設立。該計劃之資產與新鴻基地產集團之資產分開持有，存放於獨立管理及行政之基金內。該計劃供款由本集團及僱員共同支付，供款額為僱員薪酬5%至10%不等。

於本年內，本集團支付之退休福利計劃供款淨值為1,143,000港元(2005年：1,515,000港元)，已扣除沒收的供款57,000港元(2005年：95,000港元)。

於結算日，並無沒收供款作扣除日後應付供款之用(2005年：19,000港元)。

33. 或然負債

本集團及本公司

本公司為附屬公司之一般銀行信貸及其他擔保而承擔或然負債總額為106,000,000港元(2005年：104,000,000港元)。

34. 主要附屬公司之詳情

本公司之主要附屬公司於2006年6月30日之詳情如下：

附屬公司名稱	已發行及 繳足股本	由本公司 持有之應 佔股本權益	主要業務
互聯優勢有限公司*	普通股 — 2港元 遞延股 — 2港元	100%	經營互聯網服務中心及提供系統管理服務
新意網科技服務有限公司*	普通股 — 2港元 遞延股 — 2港元	100%	設計、安裝、鋪設電纜及經營SMATV、CABD、保安監察系統、大廈樓層設施管制、聲音、數據、電力供應系統及網絡及其他基礎建設網絡，提供相關維修及保養服務
SUNeVision SuperHome (H.K.) Limited*	2港元	100%	向屋宇管理及家居用戶提供網上互聯網及離線實地內容及服務
新意網地產街有限公司*	2港元	100%	提供有關物業之增值服務及產品
SUNeVision InsuranceStreet (H.K.) Limited*	2港元	100%	在互聯網上提供保險資訊及產品
SUNeVision BankingStreet (H.K.) Limited*	2港元	100%	為物業買家提供銀行相關服務
新意網點點紅有限公司*	普通股 — 2港元 遞延股 — 2港元	100%	提供網上拍賣及電子商貿服務
Riderstrack Development Limited	1美元	100%	物業持有
Splendid Sharp Limited*	普通股 — 2港元 遞延股 — 2港元	100%	物業持有
SUNeVision Super e-Network Limited*	普通股 — 2港元 遞延股 — 2港元	100%	提供資訊科技及光纖網絡及相關保養服務
北京中科互聯優勢數據有限公司#	人民幣30,100,000元	75%	經營互聯網服務中心及提供系統管理服務

34. 主要附屬公司之詳情 (續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足股本	由本公司 持有之應 佔股本權益	主要業務
Cherington Assets Limited	1美元	100%	商標持有
Express Spirit Investment Limited	1美元	100%	提供司庫服務
Huge Profit Investments Ltd.	7美元	100%	投資控股
SUNeVision Investments Limited	5美元	100%	投資控股
新意網有限公司*	2港元	100%	中國業務聯絡
SUNeVision (Management Services) Limited*	2港元	100%	提供管理服務
SUNeVision Reinsurancemall Limited*	2港元	100%	經營互聯網再保險服務平台
SUNeVision Secretarial Services Limited*	2港元	100%	提供公司秘書服務
Top Merchant Investments Limited	1美元	100%	物業持有
紀禮有限公司*	普通股 — 200港元 遞延股 — 200港元	100%	物業持有

附註：

- (i) 除 Huge Profit Investments Ltd. 外，所有附屬公司由本公司間接持有。
- (ii) 除註明「*」及「#」之公司分別在香港及中國註冊成立外，所有附屬公司均於英屬維爾京群島註冊成立。該於中國成立之附屬公司為中外合資企業，經營期由2000年6月12日起計30年。
- (iii) 除另有說明者外，附屬公司之已發行及繳足股本均為普通股。
- (iv) 遞延股份實際上並無權利收取股息或接收該公司之任何股東大會通告或出席股東大會或於會上投票或於該等公司清盤時可獲任何分派。
- (v) 除註明「#」之公司在中國經營業務外，所有附屬公司為私人有限公司，主要營業地點為香港。

上表列示董事認為主要影響本集團業績或資產及負債之附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之詳情將會使篇幅過於冗長。

於本年底或本年內任何時間，各附屬公司概無任何未償還之債務證券。

35. 通過財務報表

載於第42頁至第83頁之財務報表於2006年9月6日獲董事會通過並授權刊發。

集團持有物業概要

於2006年6月30日

詳情	用途	租賃年期	地段編號
土地及樓宇			
香港 柴灣 柴灣道399號 及新業街1號 MEGA-iAdvantage	工業／辦公室大樓	長期(附註)	內地段30號
九龍 觀塘 觀塘道388號 創紀之城二期 36樓1至19號單位	其他指定用途	中期	內地段733號
新界 荃灣 楊屋道145－159號 JUMBO-iAdvantage	工業	中期	丈量約份443號地段 476號
投資物業			
九龍 觀塘 觀塘道388號 創紀之城二期 31至33、35及37樓1至19號單位	其他指定用途	中期	內地段733號
香港 北角 健康東街39號 柯達大廈第二期 48個工場單位	商業	長期	內地段705號及其 延伸部份

附註： 該物業由政府批租，由1963年1月1日起為期75年，並可續期75年。

新意網集團有限公司

MEGATOP, Mega-iAdvantage
香港柴灣柴灣道399號

www.sunevision.com