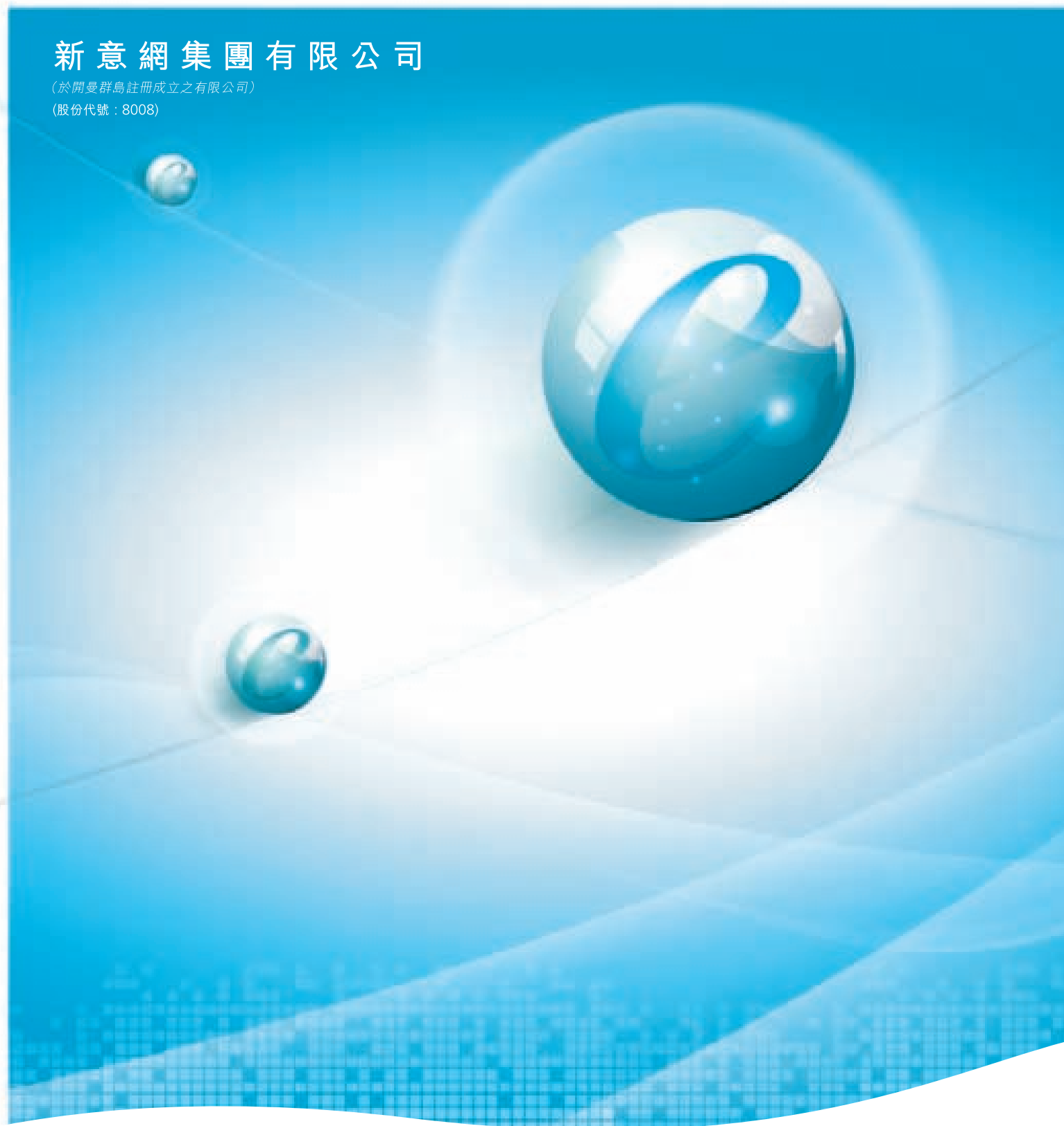


新意網集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8008)



年報

2008-2009 ▶▶



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

創業板的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。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老練投資者。

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聯交所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。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本報告(「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。

本報告乃遵照聯交所《創業板證券上市規則》(「創業板上市規則」)的規定而提供有關新意網集團有限公司(「本公司」)的資料。本公司各董事(「董事」)願共同及個別對此負全責。各董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信：(i)本報告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導成分；(ii)並無遺漏任何事實致使本報告所載任何內容產生誤導；及(iii)本報告內表達之一切意見乃經審慎周詳的考慮後方作出，並以公平合理的基準和假設為依據。

目錄

03	財務摘要及總結
04	公司資料
05	業務組合
06	主席報告書
08	管理層討論與分析
10	董事及高級管理人員簡介
20	董事會報告書
45	企業管治報告
53	獨立核數師報告
54	綜合收益表
55	綜合資產負債表
56	資產負債表
57	綜合權益變動表
58	綜合現金流量表
59	綜合財務報表附註
100	集團持有物業概要



財務摘要

截至以下日期季度	2009年 6月30日 千港元	2009年 3月31日 千港元	2008年 12月31日 千港元	2008年 9月30日 千港元
收益	133,523	127,060	134,638	127,075
銷售成本	(74,181)	(63,873)	(71,839)	(69,576)
毛利	59,342	63,187	62,799	57,499
其他收入	7,916	1,435	3,275	3,632
營運開支*	67,258 (9,290)	64,622 (8,527)	66,074 (9,369)	61,131 (9,240)
營運溢利	57,968	56,095	56,705	51,891

* 銷售、一般及行政費用

財務總結

業績

	截至6月30日止年度				
	2009 千港元	2008 千港元	2007 千港元	2006 千港元	2005 千港元
收益	522,296	406,397	323,133	276,332	248,068
年度溢利	184,421	267,118	203,766	357,423	146,231

資產及負債

	於6月30日				
	2009 千港元	2008 千港元	2007 千港元	2006 千港元	2005 千港元
總資產	2,954,506	2,605,355	2,346,906	3,470,618	3,270,736
總負債	(581,910)	(335,805)	(220,439)	(156,197)	(163,085)
總權益	2,372,596	2,269,550	2,126,467	3,314,421	3,107,651

公司資料

董事會

執行董事

郭炳聯(主席)
郭炳湘
郭炳江
詹榮傑(行政總裁)
陳鉅源
黃奕鑑
蘇仲強
董子豪
黃振華

非執行董事

張永銳

獨立非執行董事

李安國
金耀基
黃啟民

公司秘書

陳建柱

監察主任

黃奕鑑

審核委員會

黃啟民(委員會主席)
李安國
金耀基
張永銳

薪酬委員會

金耀基(委員會主席)
李安國
黃啟民
張永銳
詹榮傑

提名委員會

李安國(委員會主席)
金耀基
黃啟民
張永銳
詹榮傑

授權代表

詹榮傑
陳建柱

註冊辦事處

P.O. Box 309, Ugland House
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港柴灣
柴灣道399號
MEGATOP
MEGA-iAdvantage

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 Fulcrum Group (Cayman) Limited
Butterfield House, 68 Fort Street
P.O. Box 609
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東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(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
三井住友銀行

股票代號

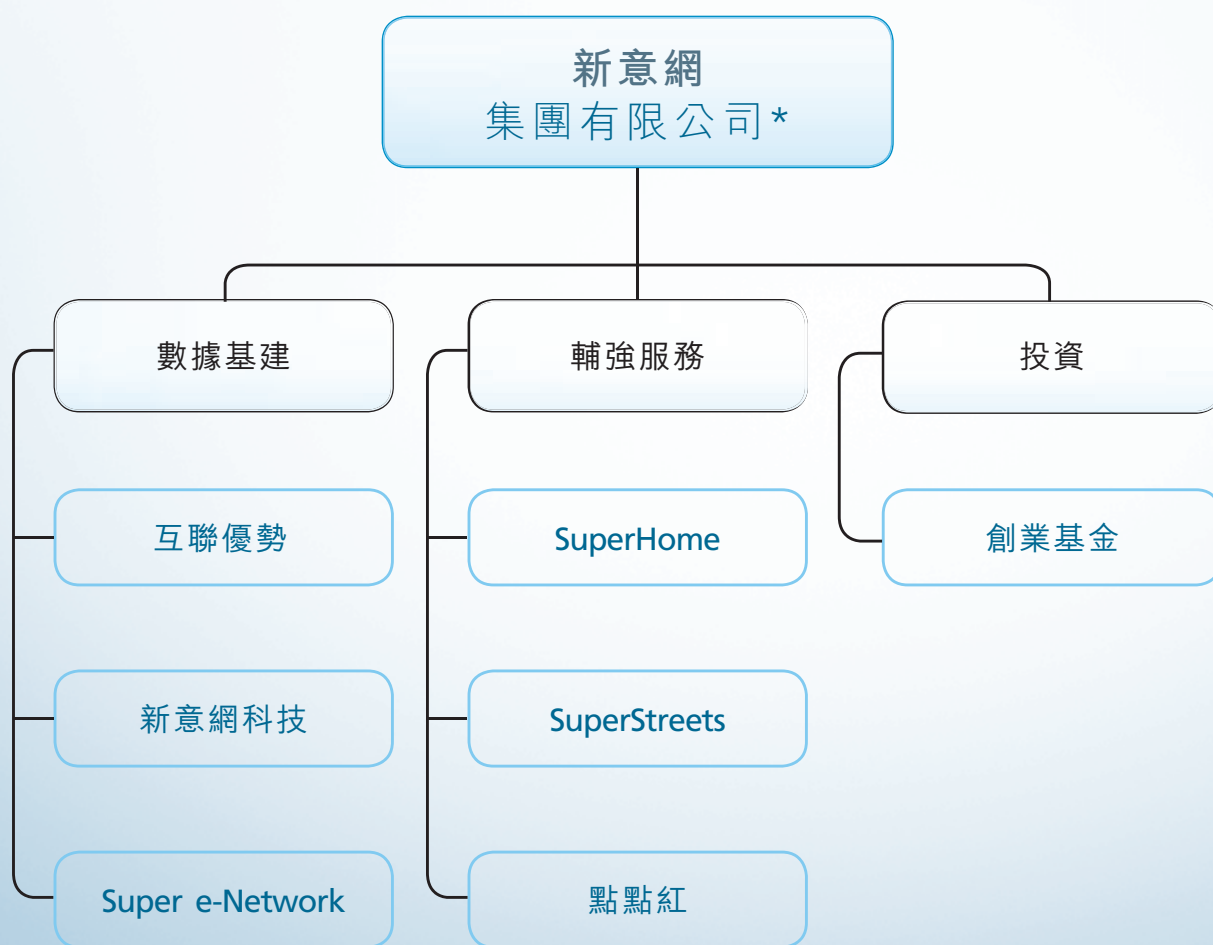
8008

網址

www.sunevision.com

業務組合

本集團於2009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。

主席報告書

新意網於2008–09財政年度持續錄得盈利，公司股權持有人應佔溢利為1.829億港元。

撇除投資物業公平價值變動之影響，可撥歸公司股東基礎溢利為1.768億港元，較上個財政年度增加約14%。

財務摘要

年內收益為5.223億港元，較上個財政年度增加28.5%，反映集團旗下兩項主要業務，包括數據中心和網絡末段接駁業務的收益有所增加，以及集團成功在上一個財政年度的良好基礎上取得理想發展。受惠於收益增加及銷售成本控制理想，年內毛利增加至2.428億港元。本年度的毛利率維持約46%。

其他收入，即經營業務以外的收益，為1,630萬港元，較上個財政年度下調約310萬港元，主要是利息收入較低所致。

在持續嚴謹的成本控制措施下，營運開支下調至3,640萬港元，較上個財政年度減少11.5%。本年度的營運溢利為2.227億港元。

集團一如以往，於2009年6月30日，委託獨立測量師為旗下投資物業按當時市值進行估值，錄得一次過重估盈餘共410萬港元，較上個財政年度的1.19億港元大幅下降，反映實際市場情況。

於本財政年度內，集團檢討旗下科技投資的表現，錄得年內約1,300萬港元的減值。按照以往慣例，上市科技投資股權的價值按市價計算。於2009年6月30日，集團持有的科技投資項目股權之賬面值為3,370萬港元。

經過上述調整及撇除稅項與少數股東權益後，公司股權持有人應佔溢利為1.829億港元。於2009年6月30日，股東權益為23.598億港元，折合為每股1.16港元。集團的財政狀況保持穩健，持有現金和有息證券總值約5.733億港元。

董事會建議就截至2009年6月30日止年度派發末期股息，數額為每股0.06港元。



業務檢討

互聯優勢繼續全力發展現時各個項目，並致力引進業務新機會，加強與跨國及本地企業的關係。互聯優勢繼續對其優質基礎設施進行投資，並強化其中立數據中心的設施及服務，以鞏固市場地位。其世界級的設備及超卓的服務水平，正好符合環球金融、電訊、資訊科技、跨國企業及公共服務等客戶日益提高的要求。本年度數據中心的整體租用率約77%。

集團的網絡末段接駁業務持續為其商業及住宅用戶提供優質服務。年內，其與地產相關的科技業務及消費輔強服務繼續為客戶提供卓越的增值服務。

根據2009年2月的公佈，集團與獨立第三者達成協議出售柯達大廈二期兩層樓面，交易預計於下一個財政年度完成。

展望

新意網擁有完善的數據基建組合及出色的服務業務，有助公司持續取得盈利及不斷發展。互聯優勢將繼續致力發掘新機會，以進一步提升數據中心的租用率，而集團的網絡末段接駁業務及與地產相關的科技業務，將繼續善用與母公司的密切關係，全力發揮優勢。

新意網銳意保持高水平的企業管治。由獨立董事出任主席的董事會委員會有效協助董事會執行職務。集團深信在經營業務的同時，堅守優良管治及履行社會責任，長遠而言定能為集團及股東帶來最大的利益。

集團將繼續審慎控制成本，採取穩健業務策略，以面對環球經濟持續帶來的壓力。

最後，本人謹此感謝董事會、管理層及各位員工的全力支持和努力，以及對股東長期以來的信任表示衷心謝意。

主席
郭炳聯

香港，2009年9月3日

管理層討論與分析

總覽

新意網連續六年錄得盈利，於2008–09財政年度的公司股權持有人應佔溢利為1.829億港元。收入增加至5.223億港元，集團及旗下各業務單位均一直嚴格控制成本，成效理想。

業務檢討

數據基建

互聯優勢

互聯優勢維持在香港中立數據中心服務的主要地位，及繼續在中國內地發展業務。互聯優勢的客群基礎保持穩定，其切合需要的設施及優質服務，能滿足客戶的嚴格要求，有效協助他們於外判工作、業務營運持續及核心任務運作之需要。互聯優勢會繼續提供優良的技術，全面滿足客戶的嚴格需求。於回顧期終結時，數據中心的整體租用率約為77%。

互聯優勢積極尋求拓展業務的機會，其電訊網絡中立的數據中心憑著優良設施及服務吸引新客戶，包括金融、電訊、資訊科技及公共行政機構。

新意網科技

在困難、具挑戰性及不明朗的經濟環境下，新意網科技仍然維持高競爭力，並成功於財政年度內取得15份總值約4,500萬港元的合約，包括設計及安裝衛星電視天線共用系統(SMATV)、網絡佈線及保安監察系統。

Super e-Network

Super e-Network成功開拓四個新地點，為商場提供無線LAN基建服務，以及在一個住宅項目新增寬頻網絡。Super e-Network 繼續優化其服務及尋找新機會，以進一步擴展在不同範疇的寬頻及無線上網服務。

輔強服務

集團的輔強服務為屋苑及用家提供方便及多元化的線上服務，為住宅樓宇買家提供具競爭力的按揭轉介服務，以及其他與地產相關的服務。

投資

創業基金

集團的創業基金維持審慎及穩健的投資策略，並繼續審慎評估各個投資機會，在預期能得到合理回報的情況下，集團才會投入資金。回顧期內，集團檢討旗下科技投資的股權表現，並錄得約1,300萬港元的減值。於2009年6月30日，集團持有的科技投資項目股權之賬面值為3,370萬港元。



其他財務討論及分析

集團奉行審慎的財務管理策略，資產與負債情況穩健，而流動資金及財務資源均充裕。於2009年6月30日，集團所持的現金及有息證券總值約5.733億港元。集團的負債比率於同日（按淨債項相對股東權益計算）為零。

於2009年6月30日，公司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1.05億港元。集團的核心業務位於香港，其資產主要以港元或美元結算，受匯率波動影響不大。集團於2009年6月30日並無抵押任何資產。同時，集團於本財政年度內亦無重大收購或出售旗下附屬機構或聯營公司。

僱員

集團於2009年6月30日共聘用189名全職僱員。集團致力挽留人才及鼓勵員工發揮才能，並於適當情況下調整薪酬，以對員工的貢獻作出嘉許及順應勞工市場的變化。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、醫療保障及公積金等福利，皆維持於合適水平。集團並為僱員提供各類培訓課程及發展機會，藉此提升僱員的知識及技能。

展望

憑藉多年來建立的良好基礎上，新意網將繼續積極爭取更佳盈利及業務增長。互聯優勢將致力提高數據中心的租用率，同時開拓業務增長的機遇。新意網科技及Super e-Network將進一步拓展新據點以提供其優質服務。此外，集團會繼續全力滿足顧客的需求，同時謹慎監控業務及營運，以應付未來經濟不明朗所帶來的影響。

董事及高級管理人員簡介

執行董事

郭炳聯（56歲）

主席

郭先生於2000年1月29日獲聘任為本公司之主席及執行董事。他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。

郭先生是新鴻基地產發展有限公司（根據證券及期貨條例第XV部，新鴻基地產為本公司的主要股東）副主席兼董事總經理。他亦是數碼通電訊集團有限公司主席、載通國際控股有限公司和富聯國際集團有限公司之非執行董事，以及渣打銀行（香港）有限公司之獨立非執行董事。

於社會公職方面，郭先生為香港地產建設商會董事、香港總商會理事及香港中文大學校董會副主席。他曾任香港港口發展局成員。郭先生是本公司執行董事郭炳湘先生及郭炳江先生之親弟。

除上文所披露外，郭先生在過去三年並無在公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）中擔任任何董事職務，亦與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

郭先生與本公司已訂立服務協議，由2003年3月1日起為期三年，並於往後繼續生效，直至任何一方向對方發出不少於六個月的書面通知終止協議為止，惟須根據本公司之章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退並膺選連任。他與本公司訂立之服務協議並無訂定固定董事酬金，其董事袍金乃由股東於股東週年大會上釐定，而其董事年終薪金乃由董事會參考其貢獻的時間、努力及專業知識而釐定及批准，並會每年檢討，而年終管理花紅金額（如有）乃由董事會自行酌定並不時按本公司、其附屬公司及聯繫公司的營運業績以及董事的工作表現釐定。截至2009年6月30日止之財政年度，郭先生可獲董事酬金總額約為40,001港元，包括董事袍金為40,000港元。

郭炳湘（58歲）

郭先生於2000年1月29日獲聘任為本公司執行董事。他獲英國倫敦大學帝國理工學院榮譽理學博士並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。他是新鴻基地產發展有限公司（根據證券及期貨條例第XV部為本公司的主要股東）和載通國際控股有限公司之非執行董事，以及威信停車場管理（控股）有限公司和鴻昌進出口有限公司之董事。

董事及高級管理人員簡介



他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前主席。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。

郭先生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。郭先生是郭炳江先生及郭炳聯先生之兄長。

除上文所披露外，郭先生在過去三年並無在公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）中擔任任何董事職務，亦與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

郭先生與本公司已訂立服務協議，由2003年3月1日起為期三年，並於往後繼續生效，直至任何一方向對方發出不少於六個月的書面通知終止協議為止，惟須根據本公司之章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退並膺選連任。他與本公司訂立之服務協議並無訂定固定董事酬金，其董事袍金乃由股東於股東週年大會上釐定，而其董事年終薪金乃由董事會參考其貢獻的時間、努力及專業知識而釐定及批准，並會每年檢討，而年終管理花紅金額（如有）乃由董事會自行酌定並不時按本公司、其附屬公司及聯繫公司的營運業績以及董事的工作表現釐定。截至2009年6月30日止之財政年度，郭先生可獲董事酬金總額約為30,001港元，包括董事袍金為30,000港元。

郭炳江（57歲）

郭先生自2000年1月29日出任本公司執行董事。郭先生是新鴻基地產發展有限公司（根據證券及期貨條例第XV部為本公司的主要股東）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。郭先生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。他是香港管理專業協會會士。

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及其執行委員會成員，並獲政府委任為外匯基金諮詢委員會委員、建造業議會成員及策略發展委員會委員；以及臨時最低工資委員會非官方成員。郭先生於2007年7月獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章，以表揚其對社會作出之傑出貢獻。

郭先生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、香港總商會工業事務委員會、方便營商諮詢委員會及持續發展委員會之委員。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。

董事及高級管理人員簡介

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。

郭先生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。

郭先生是郭炳湘先生之親弟及郭炳聯先生之兄長。

除上文所披露外，郭先生在過去三年並無在公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）中擔任任何董事職務，亦與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

郭先生與本公司已訂立服務協議，由2003年3月1日起為期三年，並於往後繼續生效，直至任何一方向對方發出不少於六個月的書面通知終止協議為止，惟須根據本公司之章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退並膺選連任。他與本公司訂立之服務協議並無訂定固定董事酬金，其董事袍金乃由股東於股東週年大會上釐定，而其董事年終薪金乃由董事會參考其貢獻的時間、努力及專業知識而釐定及批准，並會每年檢討，而年終管理花紅金額（如有）乃由董事會自行酌定並不時按本公司、其附屬公司及聯繫公司的營運業績以及董事的工作表現釐定。截至2009年6月30日止之財政年度，郭先生可獲董事酬金總額約為30,001港元，包括董事袍金為30,000港元。

詹榮傑（46歲）

行政總裁及授權代表

詹先生自2006年7月起出任為本公司之執行董事。他於2008年6月起獲委任為本公司之署理行政總裁，並於2008年12月1日獲調任為行政總裁。他亦是本公司薪酬委員會及提名委員會成員。他在2000年2月加入本集團之前，曾於國際會計師事務所、金融機構，及香港主要電訊集團工作。他現為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、澳洲註冊會計師公會，及加拿大公認管理會計師公會之會員。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。

除上文所披露外，詹先生在過去三年並無在公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）中擔任任何董事職務。他與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

本公司並無與詹先生訂立任何服務合約亦無固定董事職務任期，惟須根據本公司章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退並膺選連任。他的董事袍金乃由股東於股東週年大會上釐定，而其董事年終薪金乃由董事會參考其貢獻的時間、努力及專業知識而釐定及批准，並會每年檢討，而年終管理花紅金額（如有）乃由董事會自行酌定並不時按本公司、其附屬公司及聯繫公司的營運業績以及董事的工作表現釐定。截至2009年6月30日止之財政年度，詹先生可獲35,000港元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約2,443,850港元。



陳鉅源（63歲）

陳先生自2000年1月29日起出任本公司之執行董事。他現任新鴻基地產發展有限公司（「新鴻基地產」，根據證券及期貨條例第XV部為本公司的主要股東）之執行董事及新鴻基地產之附屬公司新鴻基地產代理有限公司之執行董事。他於1973年加入新鴻基地產集團，現專責收購土地及工程策劃。陳先生畢業於香港中文大學聯合書院。他於2007年獲香港公開大學頒授榮譽大學院士榮銜。

除上文所披露外，陳先生在過去三年並無在公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）中擔任任何董事職務，亦與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

陳先生與本公司已訂立服務協議，由2003年3月1日起為期三年，並於往後繼續生效，直至任何一方向對方發出不少於六個月的書面通知終止協議為止，惟須根據本公司之章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退並膺選連任。他與本公司訂立之服務協議並無訂定固定董事酬金，其董事袍金乃由股東於股東週年大會上釐定，而其董事年終薪金乃由董事會參考其貢獻的時間、努力及專業知識而釐定及批准，並會每年檢討，而年終管理花紅金額（如有）乃由董事會自行酌定並不時按本公司、其附屬公司及聯繫公司的營運業績以及董事的工作表現釐定。截至2009年6月30日止之財政年度，陳先生可獲30,000港元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約12,000港元。

黃奕鑑（57歲）

監察主任

黃先生於2000年1月29日獲聘任為本公司執行董事。他於新鴻基地產集團服務達28年，他自1996年起擔任新鴻基地產發展有限公司（根據證券及期貨條例第XV部為本公司的主要股東）之執行董事，他將於2010年1月1日起辭任此職位，並轉任非執行董事。黃先生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。他於2008年11月20日辭任路訊通控股有限公司之副主席及非執行董事。他持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。

黃先生現為香港青年旅舍協會主席，亦為香港特別行政區政府推廣義工服務督導委員會、兒童發展基金督導委員會及推動使用電動車輛督導委員會委員，以及香港中文大學新亞書院校董和香港公開大學校董及候任校董會司庫。

除上文所披露外，黃先生在過去三年並無在公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）中擔任任何董事職務，亦與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

董事及高級管理人員簡介

黃先生與本公司已訂立服務協議，由2003年3月1日起為期三年，並於往後繼續生效，直至任何一方向對方發出不少於六個月的書面通知終止協議為止，惟須根據本公司之章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退並膺選連任。他與本公司訂立之服務協議並無訂定固定董事酬金，其董事袍金乃由股東於股東週年大會上釐定，而其董事年終薪金乃由董事會參考其貢獻的時間、努力及專業知識而釐定及批准，並會每年檢討，而年終管理花紅金額（如有）乃由董事會自行酌定並不時按本公司、其附屬公司及聯繫公司的營運業績以及董事的工作表現釐定。截至2009年6月30日止之財政年度，黃先生可獲30,000港元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約12,000港元。

蘇仲強（60歲）

蘇先生自2000年1月29日起出任本公司之執行董事。他於1978年加入新鴻基地產集團，目前為新鴻基地產發展有限公司之附屬公司新鴻基地產代理有限公司之執行董事。他亦是Sunco Resources Limited之董事；根據證券及期貨條例第XV部，Sunco Resources Limited為本公司的主要股東。蘇先生於1999年取得地產代理（個人）牌照。他取得多倫多大學數學系科學碩士學位。

除上文所披露外，蘇先生在過去三年並無在公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）中擔任任何董事職務。他與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

蘇先生與本公司已訂立服務協議，由2003年3月1日起為期三年，並於往後繼續生效，直至任何一方向對方發出不少於六個月的書面通知終止協議為止，惟須根據本公司之章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退並膺選連任。他與本公司訂立之服務協議並無訂定固定董事酬金，其董事袍金乃由股東於股東週年大會上釐定，而其董事年終薪金乃由董事會參考其貢獻的時間、努力及專業知識而釐定及批准，並會每年檢討，而年終管理花紅金額（如有）乃由董事會自行酌定並不時按本公司、其附屬公司及聯繫公司的營運業績以及董事的工作表現釐定。截至2009年6月30日止之財政年度，蘇先生可獲30,000港元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約12,000港元。

董子豪（50歲）

董先生自2000年1月29日起出任為本公司之執行董事，他於新鴻基地產集團服務達22年。他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。目前他是新鴻基地產發展有限公司之附屬公司新鴻基地產代理有限公司之執行董事及互聯優勢有限公司之主席。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）。他畢業於香港大學建築學系。

除上文所披露外，董先生在過去三年並無在公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）中擔任任何董事職務。他與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。



董先生與本公司已訂立服務協議，由2003年3月1日起為期三年，並於往後繼續生效，直至任何一方向對方發出不少於六個月的書面通知終止協議為止，惟須根據本公司之章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退並膺選連任。他與本公司訂立之服務協議並無訂定固定董事酬金，其董事袍金乃由股東於股東週年大會上釐定，而其董事年終薪金乃由董事會參考其貢獻的時間、努力及專業知識而釐定及批准，並會每年檢討，而年終管理花紅金額（如有）乃由董事會自行酌定並不時按本公司、其附屬公司及聯繫公司的營運業績以及董事的工作表現釐定。截至2009年6月30日止之財政年度，董先生可獲30,000港元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約12,000港元。

黃振華（60歲）

黃先生自2000年1月29日起出任為本公司之執行董事，現任新意網科技服務有限公司（「新意網科技」）行政總裁。他自1993年初獲委任為新意網科技行政總裁並累積了豐富的基礎網絡技術經驗。黃先生曾出任新意網點點紅有限公司董事總經理，於1999年7月，統率一組資訊科技專業人士，開展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。他是新鴻基地產發展有限公司之附屬公司新鴻基地產代理有限公司之執行董事，並曾於星展銀行及香港鐵路有限公司任職高層。黃先生於1976年獲新加坡國立大學頒發房產管理理學士學位，現為註冊測量師及香港註冊房屋經理，他同時是新加坡測量及估價師學會會員。

除上文所披露外，黃先生在過去三年並無在公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）中擔任任何董事職務。他與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

黃先生與本公司已訂立服務協議，由2003年3月1日起為期三年，並於往後繼續生效，直至任何一方向對方發出不少於六個月的書面通知終止協議為止，惟須根據本公司之章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退並膺選連任。他與本公司訂立之服務協議並無訂定固定董事酬金，其董事袍金乃由股東於股東週年大會上釐定，而其董事年終薪金乃由董事會參考其貢獻的時間、努力及專業知識而釐定及批准，並會每年檢討，而年終管理花紅金額（如有）乃由董事會自行酌定並不時按本公司、其附屬公司及聯繫公司的營運業績以及董事的工作表現釐定。截至2009年6月30日止之財政年度，黃先生可獲30,000港元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約12,000港元。

董事及高級管理人員簡介

非執行董事

張永銳（59歲）

張先生自2000年1月29日起出任為本公司之非執行董事。他是本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。張先生亦為數碼通電訊集團有限公司、上海置業集團有限公司、大生地產發展有限公司及天津發展控股有限公司之非執行董事以及雅居樂地產控股有限公司、合興集團控股有限公司之獨立非執行董事。他於2007年10月1日辭任大福證券集團有限公司之非執行董事及於2007年7月25日辭任正興(集團)有限公司之獨立非執行董事及於2009年6月3日辭任中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事。

他是稅務上訴委員會委員、香港公益金之董事、香港公開大學副主席及香港董事學會之副主席。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取得會計系商學學士學位，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。他亦是英國及新加坡之註冊律師。

除上文所披露外，張先生在過去三年並無在公眾公司(其證券於香港或海外任何證券市場上市)中擔任任何董事職務。他與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

本公司並無與張先生訂立任何服務合約，他的任期由2009年1月1日至2011年12月31日為期三年，惟須根據本公司章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退並膺選連任。他的董事袍金乃由股東於股東週年大會上釐定，而其董事年終薪金乃由董事會參考其貢獻的時間、努力及專業知識而釐定及批准，並會每年檢討，而年終管理花紅金額(如有)乃由董事會自行酌定並不時按本公司、其附屬公司及聯繫公司的營運業績以及董事的工作表現釐定。截至2009年6月30日止之財政年度，張先生可獲120,000港元作為出任本公司董事之董事袍金。



獨立非執行董事

李安國（54歲）

李教授自2000年1月29日起出任為本公司之獨立非執行董事。他亦是本公司提名委員會主席及審核委員會和薪酬委員會成員。李教授是中華網科技公司之獨立非執行董事。他是香港大學（「香港大學」）工程學院副院長及電機電子工程學系訊息工程講座教授。李教授於加入香港大學之前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。李教授亦曾為多個國際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。於2002年，他獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。

除上文所披露外，李教授在過去三年並無在公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）中擔任任何董事職務。他與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

本公司並無與李教授訂立任何服務合約，他的任期由2009年1月1日至2011年12月31日為期三年，惟須根據本公司章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退並膺選連任。他的董事袍金乃由股東於股東週年大會上釐定，而其董事年終薪金乃由董事會參考其貢獻的時間、努力及專業知識而釐定及批准，並會每年檢討，而年終管理花紅金額（如有）乃由董事會自行酌定並不時按本公司、其附屬公司及聯繫公司的營運業績以及董事的工作表現釐定。截至2009年6月30日止之財政年度，李教授可獲120,000港元作為出任本公司董事之董事袍金。

金耀基（74歲）

金教授於2007年1月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。他亦是本公司薪酬委員會主席及審核委員會和提名委員會成員。他是香港中文大學社會學系榮休講座教授。

他曾任香港中文大學新亞書院院長(1977–1985)、社會學系講座教授(1983–2004)、香港中文大學副校長(1989–2002)及香港中文大學校長(2002–2004)等職。此外，他曾在麻省理工學院 the Centre of International Studies (1976)、University of Heidelberg (1985)及University of Wisconsin (1986)擔任訪問教授。他亦當選為台灣中央研究院院士(1994)。

金教授持有國立台灣大學法學士(1957)、國立政治大學政治學碩士(1959)及美國匹茲堡大學哲學博士(1970)。

董事及高級管理人員簡介

金教授曾於香港政府出任多個顧問職務，如香港廉政公署、香港法律改革委員會、香港政府中央政策組及大學教育資助委員會—研究資助局。他也是蔣經國國際學術交流基金會董事。於1994年金教授獲香港政府委任為非官守太平紳士。1998年更獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章及獲頒香港科技大學榮譽文學博士學位。於2005年獲頒香港中文大學榮譽法學博士學位。

除上文所披露外，金教授在過去三年並無在公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）中擔任任何董事職務。他與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

本公司並無與金教授訂立任何服務合約，他的任期由2007年1月1日至2009年12月31日為期三年，惟須根據本公司章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退並膺選連任。他的董事袍金乃由股東於股東週年大會上釐定，而其董事年終薪金乃由董事會參考其貢獻的時間、努力及專業知識而釐定及批准，並會每年檢討，而年終管理花紅金額（如有）乃由董事會自行酌定並不時按本公司、其附屬公司及聯繫公司的營運業績以及董事的工作表現釐定。截至2009年6月30日止之財政年度，金教授可獲120,000港元作為出任本公司董事之董事袍金。

黃啟民（59歲）

黃先生於2007年1月16日獲委任為本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核委員會主席及薪酬委員會和提名委員會成員。他是一位會計師，並於審計、上市集資及電腦審計方面擁有逾32年之經驗。在1999至2003年間，他是香港聯合交易所有限公司創業板上市委員會成員。黃先生在2005年6月30日退任香港羅兵咸永道會計師事務所的合夥人。他現時是馮經綸慈善基金有限公司及利豐(1906)慈善基金有限公司的董事。黃先生於2009年5月26日獲委任為證券及期貨事務監察委員會之非執行董事。他是香格里拉(亞洲)有限公司、SCMP集團有限公司及中國建設銀行股份有限公司之獨立非執行董事。他亦服務於多個政府委任之委員會及非牟利機構之董事局。

黃先生擁有香港大學之物理學學士及香港中文大學之工商管理學碩士，並為英國特許公認會計師會資深會員及香港會計師公會資深會員。

黃先生於2002年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士，並於2007年獲頒授銅紫荊星章及嶺南大學頒授榮譽院士。

除上文所披露外，黃先生在過去三年並無在公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）中擔任任何董事職務。他與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。



本公司並無與黃先生訂立任何服務合約，他的任期由2007年1月1日至2009年12月31日為期三年，惟須根據本公司章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退並膺選連任。他的董事袍金乃由股東於股東週年大會上釐定，而其董事年終薪金乃由董事會參考其貢獻的時間、努力及專業知識而釐定及批准，並會每年檢討，而年終管理花紅金額(如有)乃由董事會自行酌定並不時按本公司、其附屬公司及聯繫公司的營運業績以及董事的工作表現釐定。截至2009年6月30日止之財政年度，黃先生可獲120,000港元作為出任本公司董事之董事袍金。

高級管理人員

王陞 (42歲)

互聯優勢有限公司首席營運官

王先生負責全面領導本集團之數據中心服務及營運。他擁有逾19年在電訊業及有關資訊科技業務方面的豐富經驗。他於2001年1月加入互聯優勢有限公司之前，曾在電訊盈科有限公司於不同業務擔任管理及專業要職。王先生是一位註冊工程師，並持有香港中文大學電子及計算機科學理學士學位及香港科技大學工商管理碩士學位。

呂志偉 (50歲)

新意網科技服務有限公司總經理

呂先生負責全面領導本集團之音響電子、廣播接收、保安防盜及資訊基建業務，他擁有逾23年在防盜監察系統、數據網絡及衛星電視服務之營運、維修、合約及技術支援的工程管理經驗，他於1992年3月加入新意網科技服務有限公司之前，曾在數著名機構擔任工程管理及專業要職。

呂先生是一位註冊專業工程師、澳洲特許專業工程師、英國特許工程師、英國特許市務師、英國特許建造師、英國特許環境師及英國特許職業安全健康從業員。此外，彼亦為美國電機及電子工程師學會高級會員、香港工程師學會會員、英國特許屋宇設備工程師學會會員、英國機械工程師學會會員、英國防火工程師學會會員、英國工程及科技學會會員、英國電腦學會會員及澳洲工程師學會會員，並持有香港城市大學工程管理學理學碩士學位、美國南哥倫比亞大學工商管理碩士學位及香港理工大學消防及安全工程學理學碩士學位。

董事會報告書

董事會謹此將截至2009年6月30日止年度之報告書連同經審核財務報表呈覽。

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。本公司主要附屬公司(包括之詳情其個別主要業務)載於財務報表附註第33項內。

由海外業務所帶來收益及業績，對集團影響不大。本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2009年6月30日各業務分部詳情載於財務報表附註第5項內。

集團業績

本集團截至2009年6月30日止年度業績載於本年報第54頁綜合收益表內。

股息

本公司董事會(「董事會」)建議向於2009年10月30日辦公時間結束時名列於本公司股東名冊上之股東派發末期股息每股0.06港元(2008年：每股0.05港元)，總計截至2009年6月30日止之全年股息為每股0.06港元(2008年：每股0.05港元)。

集團財務摘要

本集團截至2009年6月30日止五個年度每年之財務摘要載於本年報第3頁。

儲備

本集團及本公司於年度內之儲備變動分別載於本年報第57頁及財務報表附註第24項內。

物業、機器及設備

有關本集團於年度內之物業、機器及設備之變動詳情載於財務報表附註第14項內。



物業

本集團於2009年6月30日持有之物業詳情載於本年報第100頁。

投資物業

投資物業於2009年6月30日重新估值，金額為4,107,000港元之公平值之增加已記錄於綜合收益表。

本集團於年度內之投資物業變動詳情載於財務報表附註第13項內。

銀行借貸

本集團於年度內並無任何銀行借貸。

資本性支出之利息

本集團於年度內並無將利息撥作資本性支出。

董事

於本年度內及截至本報告之日期，本公司之董事如下：

執行董事：

郭炳聯
郭炳湘
郭炳江
詹榮傑
陳鉅源
黃奕鑑
蘇仲強
董子豪
黃振華

非執行董事：

張永銳

獨立非執行董事：

李安國
金耀基
黃啟民

董事會報告書

根據本公司之公司章程細則第116條，郭炳江先生、陳鉅源先生、黃奕鑑先生、蘇仲強先生及董子豪先生將於即將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）輪值告退。黃奕鑑先生不擬於股東週年大會上膺選連任，但其他四位合資格之退席董事願意在股東週年大會上膺選連任。

1. 董事服務合約

執行董事

除詹榮傑先生外，各執行董事分別與本公司訂立服務協議。每項協議由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

李安國教授及張永銳先生之任期均為期不超過三年至2011年12月31日。金耀基教授及黃啟民先生之任期均為期不超過三年至2009年12月31日。

概無擬於股東週年大會上膺選連任之董事，與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內在不予賠償（法定賠償除外）的情況下終止之服務合約。

2. 董事於合約中之權益

於年度內，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26項「關連人士交易及結存」內。郭炳聯先生、郭炳湘先生及郭炳江先生擁有新鴻基地產之信託權益。

此外，張永銳先生為胡關李羅律師行顧問。該律師行於年度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，本公司或其附屬公司；或其控股公司或其任何同系附屬公司，並無一方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

本公司已分別收到李安國教授、金耀基教授及黃啟民先生按照創業板上市規則第5.09條有關其獨立性的年度確認函。而本公司仍然認為獨立非執行董事確屬獨立人士。



董事權益

於2009年6月30日，董事及本公司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（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例有關條文被假設或視為擁有之權益），以及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之權益，或根據創業板上市規則第5.46條至第5.67條已知會或須知會本公司及聯交所之權益如下：

1. 本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	持有股份數目				總數	股本 衍生工具內 持有相關 股份數目	總數	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				
郭炳聯	—	—	1,742,500 ¹	1,742,500	—	1,742,500	0.08	
郭炳湘	—	—	1,070,000 ¹	1,070,000	—	1,070,000	0.05	
郭炳江	—	—	1,070,000 ¹	1,070,000	—	1,070,000	0.05	
詹榮傑	—	—	—	—	50,000 ²	50,000	0	
黃奕鑑	100,000	—	—	100,000	—	100,000	0	
蘇仲強	—	543	—	543	67,000 ²	67,543	0	
黃振華	—	—	—	—	70,000 ²	70,000	0	
金耀基	500	—	—	500	—	500	0	

附註：

- 由於郭炳聯先生、郭炳湘先生及郭炳江先生為若干酌情信託之受益人，故此等權益按證券及期貨條例被視為彼等之權益。於此等股權中，1,070,000股本公司股份屬相同權益，並因此重複計算為該三位董事之權益。
- 此乃根據本公司之購股權計劃授予董事（其身份為實益擁有人）購股權之本公司相關股份權益（現被視為以實物交收非上市股本衍生工具）。購股權之詳情載於「購股權計劃」之章節內。

董事會報告書

2. 本公司相聯法團股份及相關股份之好倉

(a) 新鴻基地產

董事姓名	持有股份數目					股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	佔已發行 股份 百分比	
	家族權益 (配偶或 個人權益			公司權益 (受控制公司 之權益)	總數			
	(實益擁有人)	18歲以下之 子女權益)	其他權益					
郭炳聯	75,000	—	—	1,100,600,695 ¹	1,100,675,695	—	1,100,675,695	42.92
郭炳湘	75,000	—	—	1,099,407,322 ¹	1,099,482,322	—	1,099,482,322	42.88
郭炳江	1,976,281	304,065	—	1,097,457,014 ¹	1,099,737,360	—	1,099,737,360	42.89
陳鉅源	—	66,000	126,500 ²	—	192,500	—	192,500	0
黃奕鑑	165,904	—	—	—	165,904	—	165,904	0
蘇仲強	189,985	6,500	—	—	196,485	—	196,485	0

附註：

- 由於郭炳聯先生、郭炳湘先生及郭炳江先生為若干酌情信託之受益人，故此等權益按證券及期貨條例被視為彼等之權益。於此等新鴻基地產股權中，1,077,423,147股股份屬相同權益，並因此重複計算為該三位董事之權益。
- 此等股份乃由一間受控於陳鉅源先生之公司持有。

(b) 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 股份數目	總數	佔已發行 股份 百分比
	家族權益 (配偶或18歲 以下之 子女權益)		其他權益			
郭炳聯	—	2,237,767 ¹	2,237,767	—	2,237,767	0.42
李安國	5,000	—	5,000	—	5,000	0

附註：

- 由於郭炳聯先生為若干酌情信託之受益人，故此等權益按證券及期貨條例被視為彼擁有之數碼通股份權益。



- (c) 郭炳聯先生、郭炳湘先生及郭炳江先生於下列本公司相聯法團之股份中，各自持有以下權益：

相聯法團名稱	透過 法團持有	透過法團 持有佔已發行 股份百分比		法團 實質持有	實質持有 佔已發行 股份百分比
Splendid Kai Limited	2,500	25		1,500 ¹	15
Hung Carom Company Limited	25	25		15 ¹	15
Tinyau Company Limited	1	50		1 ¹	50
舉捷有限公司	8	80		4 ¹	40

附註：

1. 此等股份按證券及期貨條例被視作為郭炳聯先生、郭炳湘先生及郭炳江先生之權益。此股權屬相同權益，並因此重複計算為該三位董事之權益。該等股份由若干酌情信託擁有之法團持有，而按證券及期貨條例，郭炳聯先生、郭炳湘先生及郭炳江先生被視作為若干酌情信託之受益人。

除上文所披露者外，於2009年6月30日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券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該等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條須列入該條例所指登記冊內之權益或淡倉，或根據創業板上市規則第5.46條至5.67條所須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃

1. 本公司之購股權計劃

本公司已採納一項購股權計劃(「前購股權計劃」)，計劃主要條款概括刊載於本公司於2000年3月6日刊發之售股章程附錄五「法定及一般資料購股權計劃」內。本公司在2002年12月3日舉行之股東週年大會上通過股東普通決議案，採納另一項購股權計劃(「新購股權計劃」)及終止前購股權計劃。此安排已獲新鴻基地產(本公司之控股公司)之股東於2002年12月5日舉行之股東大會上批准通過有關普通決議案，並於同日正式生效。

(A) 前購股權計劃

自採納前購股權計劃以來，本公司已授出四批購股權；其中購股權行使價為每股10.38港元、3.885港元、2.34港元及1.43港元之行使時限已分別於2005年12月30日、2006年11月14日、2007年3月19日及2008年7月7日營業時間完畢時止失效。本公司不得再根據前購股權計劃授出購股權。

(B) 新購股權計劃

自採納新購股權計劃以來，本公司已授出兩批購股權。

行使價為每股1.59港元之購股權可根據有關計劃條款行使：

- (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之二之購股權；及
- (c) 於2006年11月29日起計三年內可行使餘下之購股權。

購股權之行使時限將於2009年11月28日營業時間完畢時止失效。

行使價為每股1.41港元之購股權之行使時限已於2008年11月9日營業時間完畢時止失效。

截至2009年6月30日止年度內並無根據新購股權計劃授出購股權。



(C) 授予董事之購股權

於2009年6月30日按新購股權計劃授予董事之購股權數目結餘情況，詳列如下：

董事姓名	授出日期	行使價 港元	行使期限 ¹	購股權數目				於2009年 6月30日 之結餘
				於2008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	
詹榮傑	29.11.2003	1.59	29.11.2003 to 28.11.2009	50,000	—	—	—	50,000
蘇仲強	29.11.2003	1.59	29.11.2003 to 28.11.2009	67,000	—	—	—	67,000
黃振華	29.11.2003	1.59	29.11.2003 to 28.11.2009	70,000	—	—	—	70,000
蘇承德 ²	29.11.2003	1.59	29.11.2003 to 28.11.2009	133,333	—	—	133,333	0

附註：

- 行使購股權須按購股權委員會決定於授出日期起計一週年，兩週年及三週年後分別行使各份購股權總數之三分之一。詳情載於本章節內第1(B)項。
- 蘇先生(前執行董事)已於2008年7月1日辭任。

(D) 授予本公司僱員的購股權

除以上披露之有關本公司董事及行政總裁購股權外，截至2009年6月30日止年度內，按僱傭條例所指的「連續合約」工作的本公司僱員按新購股權計劃獲授予之購股權數目結餘情況，詳列如下：

授出日期	行使價 港元	行使期限 ¹	購股權數目				於2009年 6月30日 之結餘
			於2008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	
29.11.2003	1.59	29.11.2003 to 28.11.2009	216,667	—	—	—	216,667

附註：

- 行使購股權須按購股權委員會決定於授出日期起計一週年，兩週年及三週年後分別行使各份購股權總數之三分之一。詳情載於本章節內第1(B)項。

除上述之參與者外，本公司自採納前購股權計劃及新購股權計劃以來並無授出任何購股權予其他人士而須根據創業板上市規則第23.07條作出披露。

2. 互聯優勢有限公司的購股權計劃

除前購股權計劃及新購股權計劃，本集團亦批准其全資附屬公司互聯優勢有限公司(「互聯優勢」)運作另一項購股權計劃，允許董事會向互聯優勢及其任何附屬公司之全職僱員及執行董事授出可認購互聯優勢股份之購股權，股份數目不得超逾互聯優勢不時已發行股本之10%(「互聯優勢購股權計劃」)。根據互聯優勢購股權計劃授出之購股權的行使時限，是由授出購股權當日起計，直至互聯優勢董事會釐定之日期或2010年2月28日(以較早者為準)止，並可按計劃內之條文提前終止。自採納互聯優勢購股權計劃以來，並無授出購股權予任何人士。

3. 購股權計劃之主要條款

前購股權計劃、新購股權計劃及互聯優勢購股權計劃（共稱為「該等計劃」）之主要條款如下：

- (i) 在2002年12月3日舉行之股東大會上動議通過普通決議案採納新購股權計劃以及終止前購股權計劃，及獲新鴻基地產股東於2002年12月5日批准後，本公司不得再根據前購股權計劃授出購股權。
- (ii) 該等計劃之目的為獎勵其參與者。
- (iii) 新購股權計劃之參與者包括(i)本集團任何成員公司的執行或非執行董事（或建議委任該職位的任何人士）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)本公司任何最高行政人員或主要股東；(iv)本公司董事、最高行政人員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。

前購股權計劃之參與者包括本公司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。

- (iv) 根據前購股權計劃及新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，不得超過批准新購股權計劃當日本公司已發行股份總數之10%。此10%限額可於獲本公司股東通過普通決議案後更新。前購股權計劃及新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本總數之30%（或根據創業板上市規則批准之較高百分率）。於2009年9月3日，購股權可予發行之股份數目為203,148,383股，佔本公司已發行股本約10%。

互聯優勢購股權計劃可授予認購互聯優勢股份之數目最多不得超過互聯優勢不時已發行股份總數的10%。於2009年9月3日，互聯優勢之發行股本為4港元，而互聯優勢購股權計劃自採納以來，並無購股權授予任何人士。



- (v) 根據新購股權計劃，任何一名參與人士在任何十二個月內獲授予之購股權（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，不得超過本公司已發行股份總數之1%。於2009年9月3日，本公司已發行股份總數為2,031,483,833股。

根據前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股數超過本公司根據該等計劃已發行及仍可發行股份總數的25%，則不可向該位參與者授出購股權。

- (vi) 根據新購股權計劃授出的購股權可於董事會授出購股權後之購股權行使期內隨時行使，購股權行使期由董事會按其絕對酌情權釐定，並由董事會知會各承授人購股權可予行使之行使期，該行使期不得遲於購股權授出日期後十年。

前購股權計劃可於本公司董事會通知承授人於不少於三年的期間內，隨時遵照前購股權計劃的條款行使，有關時限須由授出購股權當日至本公司董事會釐定的日期或2010年2月28日（以較早者為準）止；及根據載於計劃內提早終止之條文。

互聯優勢購股權計劃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當日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；及根據載於計劃內提早終止之條文。

- (vii) 根據新購股權計劃，該購股權可予行使前，承授人既毋須達到任何表現目標，亦無規定購股權行使前之最短持有期限。

根據前購股權計劃及互聯優勢購股權計劃之有關條款，購股權可於由有關公司之董事會知會各承授人於一段期間內任何時間行使。

- (viii) 根據該等計劃，當承授人接納授出之購股權，必須於授出之日起計二十八日內支付1港元，此款項將不獲退還。

- (ix) 前購股權計劃及新購股權計劃之購股權認購價為下列三者中之最高者為準：

- 本公司股份在授出日期（須為營業日）於聯交所每日報價表所列之收市價；

董事會報告書

- 本公司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之平均收市價；及
- 本公司股份之面值。

根據互聯優勢購股權計劃，行使購股權認購股份之認購價將由董事會釐定及通知承授人，該價格並不少於互聯優勢股份面值，惟倘承授人為互聯優勢任何於創業板或聯交所主板上市的控股公司的董事或其聯繫人士，認購價須按公平合理基準釐定，並且不少於互聯優勢最近期經審核每股股份的有形資產淨值。

(x) 新購股權計劃生效期至2012年12月3日。互聯優勢購股權計劃生效期至2010年2月28日。

4. 認購股份或債券之安排

除上述之購股權計劃外，本年度內本公司或任何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. 集團薪酬政策及長期獎勵計劃概述

(a) 薪酬政策

本公司薪酬政策之理念可綜合如下：

- 本公司定期實行市場基準調查以確保整體薪酬制度之競爭力
- 本公司採用以表現為本之政策，激勵員工發揮最佳表現
- 在釐定每位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
- 本公司亦提供公積金、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



- 本公司不時授出購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所作貢獻之聯繫
- 經濟因素及本公司的負擔能力亦為釐定本公司整體薪酬開支的考慮因素

(b) 獎勵計劃

為加強以表現為本的文化，本公司亦實行酌情支付花紅制。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以及員工個人表現。本公司仍然擁有發放花紅之決定權。

2. 釐定董事薪酬之標準

本公司之薪酬理念亦適用於董事。在釐定每位董事薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力和貢獻及公司的負擔能力。為確保執行董事能享有基本疾病及退休保障以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。本公司亦會授出購股權以加強由股價所反映之公司整體業績與董事所作貢獻之聯繫。

主要股東之權益

於2009年6月30日，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部已知會本公司及聯交所之權益，以及根據證券及期貨條例第336條已記錄在本公司備存之登記冊之權益，或已知會本公司之權益如下：

名稱	股份總數	佔已發行股份之百分比
Sunco Resources Limited ¹ （「Sunco」）	1,713,613,500	84.35
新鴻基地產 ²	1,713,613,500	84.35
HSBC Trustee (C.I.) Limited ³ （「HSBCTCI」）	1,714,683,500	84.41

附註：

1. Sunco乃1,713,613,500股之實益擁有人。
2. 由於Sunco乃新鴻基地產之全資附屬公司，故根據證券及期貨條例，新鴻基地產將被視為擁有Sunco所持有之1,713,613,500股本公司股份權益。
3. 根據證券及期貨條例，於該等本公司股份中，HSBCTCI由於其於1,077,423,147股新鴻基地產股份中被視作擁有該權益而被視為擁有新鴻基地產所持有之1,713,613,500股股份權益。上述股份為「董事權益」之章節內第2(a)項附註1所提及之股份。

董事會報告書

除上文所披露者外，於2009年6月30日，根據董事所知，概無人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

其他人士之權益

就任何本公司董事或最高行政人員所知，於2009年6月30日，除董事或本公司最高行政人員外，概無人士直接或間接擁有本集團任何其他成員公司已發行股本面值10%或以上權益並附帶權利可在任何情況下於股東大會上投票，或有關該等股本之任何購股權。

競爭性權益

本公司獨立非執行董事李安國教授為資訊科技發展之知名人士，彼並曾被委任多間機構及公司之職位，包括顧問及董事，該等機構及公司從事研究、發展及有關業務，故可能與本集團構成競爭。

除上文所披露者外，概無本公司董事或管理層股東或彼等其各自之聯繫人（根據創業板上市規則定義）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2009年6月30日止年度訂立重大關連人士之交易於財務報表附註第26項披露。

持續關連交易

截至2009年6月30日止年度內，本集團根據創業板上市規則進行以下交易以構成及／或將構成持續關連交易。

I. 2008年–2011年持續關連交易

於2008年5月16日，本公司與新鴻基地產或新鴻基地產保險有限公司（「新鴻基保險」）（視情況而定）重訂協議及新訂立多項須予批准交易及豁免批准交易之協議（兩者定義及詳情載於本公司2008年5月16日之公佈（「2008年公佈」）內），各為期三年，由2008年7月1日起至2011年6月30日結束。預期租賃安排（定義及詳情載於2008年公佈內）可能由2008年7月1日至各自下次續期屆滿期間。



須予批准交易、租賃安排及豁免批准交易（統稱為「2008年–2011年持續關連交易」）之詳情如下：

1. 須予批准交易

於2008年6月26日舉行的本公司股東特別大會獲獨立股東通過普通決議案批准重訂及新訂立的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2008年6月6日之致本公司股東通函）並依據其有關年期及上限如下：

(a) 本集團按項目基準為新鴻基地產集團（「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

Sunevision Super e-Network Limited（「Super e-Network」）及新意網科技服務有限公司（「新意網科技」）一直並將繼續、而本集團其他成員公司可能在未來按項目基準向新鴻基地產集團成員公司提供多種服務，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、門禁及其他保安系統、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2011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61,000,000港元。

於截至2009年6月30日止年度內，就網絡安排，本集團向新鴻基地產集團已收取之總服務費用約為36,204,293港元。

(b) 本集團按項目基準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保養及維修服務

Super e-Network及新意網科技一直並將繼續、而本集團其他成員公司可能在未來受新鴻基地產集團若干成員公司委託，按項目基準為於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、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」）。本集團就維修安排所提供之服務收取並將繼續收取費用。

預期本集團於截至2011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金額每年不會超逾74,000,000港元。

於截至2009年6月30日止年度內，就維修安排，本集團向新鴻基地產集團已收取之總服務費用約為49,578,683港元。

(c) 有關網絡安排之工作分包

就網絡安排（其中本集團按項目基準獲新鴻基地產集團委聘為主要承包商）而言，並非全部所涉及之工作均由本集團成員公司直接進行，而本集團將須分包個別項目所涉及之部分工作予其他分包商。有關主要承包商分包工作之安排乃正常及普遍市場慣例，而該等分包商包括新鴻基地產集團若干成員公司。自2007年1月起，本集團已不時委聘新鴻基地產集團成員公司進行部分與網絡安排有關而本集團須向他人分包之工作（「網絡分包安排」），並預期本集團將繼續委聘新鴻基地產集團有關成員公司進行有關工作。就此而言，由於網絡安排中若干部分之工作要求已在主要承包商協議中列明，而只有新鴻基地產集團若干成員公司（與委聘本集團以主要承包商身份提供服務之新鴻基地產集團成員公司不同）符合資格提供該等服務，故本集團無法就該等服務部分委聘其他獨立第三方服務提供者。例如，倘主要承包商協議列明只有某特定泊車系統應用於有關樓宇，而該泊車系統只可從新鴻基地產集團取得，則本集團將須委聘新鴻基地產集團有關成員公司為有關樓宇提供該特定泊車系統。至於網絡分包安排工作餘下的部分，新鴻基地產集團有關成員公司乃透過投標過程獲本集團挑選為服務提供者。新鴻基地產集團有關成員公司向本集團有關成員公司就提供該等服務收取並將繼續收取費用。

預期本集團於截至2011年6月30日止三個財政年度就網絡分包安排向新鴻基地產集團應支付之服務費用金額每年不會超逾9,400,000港元。

於截至2009年6月30日止年度內，就網絡分包安排，本集團向新鴻基地產集團已支付之總服務費用約為1,356,348港元。



(d) 有關維修安排之工作分包

就維修安排（其中本集團按項目基準獲新鴻基地產集團委聘為主要承包商）而言，並非所有涉及之保養及維修工作均由本集團成員公司直接進行，而本集團將須分包個別項目所涉及之部分工作予其他分包商。有關主要承包商分包工作之安排乃正常及普遍市場慣例，而該等分包商包括新鴻基地產集團若干成員公司。自2007年1月起，本集團已不時委聘新鴻基地產集團成員公司進行本集團須分包予他人之該等維修安排之部分工作（「維修分包安排」），並預期本集團將繼續委聘新鴻基地產集團有關成員公司進行該等工作。就此而言，由於維修安排中若干部分之工作要求已在主要承包商協議中列明，而只有新鴻基地產集團若干成員公司（與委聘本集團以主要承包商身份提供服務之新鴻基地產集團成員公司不同）符合資格提供該等服務，故本集團無法就該等服務部分委聘其他獨立第三方服務提供者。例如，與網絡分包安排類似，倘主要承包商協議列明只有某特定泊車系統（包括其維修服務）應用於有關樓宇，而該泊車系統（包括其維修服務）只可從新鴻基地產集團取得，則本集團將須委聘新鴻基地產集團有關成員公司為有關樓宇提供該泊車系統之保養及維修服務。至於維修分包安排中餘下部分工作，新鴻基地產集團有關成員公司乃透過報價獲本集團挑選為服務提供者。新鴻基地產集團有關成員公司向本集團有關成員公司就提供該等服務收取並繼續收取費用。

預期本集團於截至2011年6月30日止三個財政年度就維修分包安排向新鴻基地產集團應支付之服務費用金額每年不會超逾4,600,000港元。

於截至2009年6月30日止年度內，就維修分包安排，本集團向新鴻基地產集團已支付之總服務費用約為2,509,209港元。

2. 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華人民共和國(「中國」)之若干物業(「租賃安排」)。下文所載為有關北京租約及上海租約之資料。

A. 北京租約

協議日期及租期： 2006年6月9日 — 續約協議(就2006年5月1日至2009年4月30日之租期(即上次租期))而言，有權續約四次，每次為期三年

2009年4月24日 — 續約協議(就2009年5月1日至2012年4月30日之租期(即現行租約)而言)，有權續約三次，每次為期三年

下一續期為2012年5月1日至2015年4月30日

物業： 中國北京市東城區王府井大街138號新東安市場第1座第8層809室部分及811至817室

業主： 北京新東安有限公司，為新鴻基地產之全資附屬公司

租戶： 中科互聯優勢

租金： 就截至2009年6月30日止年度而言，由2008年7月1日至2009年4月30日期間(即上次租期完結之日)，月租為12,645美元，以及由2009年5月1日至2009年6月30日期間；月租為人民幣91,044元；

由2009年7月1日至2012年4月30日(即現行租期將完結之日)期間，月租為人民幣91,044元；

(如行使另外三次續約選擇權)每次續期三年(即由2012年5月1日至2015年4月30日、由2015年5月1日至2018年4月30日及由2018年5月1日至2021年4月30日)之租金將為公開市值租金；及

全部租金不包括空調費、管理費及其他費用



空調及物業管理費： 2009年4月30日後之費用將由訂約方根據協議釐定，而現時之費用總額為每月人民幣26,976元

用戶： 此項物業部分用作本集團之辦公室，主要用作分租予獨立第三方之數據中心

B. 上海租約

協議日期及租期： 2006年3月23日 — 續約協議（由2006年4月1日至2009年3月31日之租期（即上次租期）），有權續約三次，每次為期三年，受法例及規例限制

2009年4月1日 — 續約協議（就2009年4月1日至2012年3月31日）附帶條件為於最後一年之續租期（由2011年4月1日生效）期間，有權進一步調整物業大小，並且有權續約兩次，每次為期三年

下一續期為2012年4月1日至2015年3月31日

物業： 中國上海市盧灣區淮海中路381號上海中環廣場第37層

業主： 上海中環廣場房地產有限公司，為新鴻基地產擁有80%權益之附屬公司

租戶： 中科互聯優勢

租金： 就截至2009年6月30日止年度而言，由2008年7月1日至2009年3月31日（即上次租期完結之日），月租為27,739美元，以及由2009年4月1日至2009年6月30日，月租為人民幣227,099.89元；

於2009年7月1日至2012年3月31日（即現行租期將完結之日）期間，月租為人民幣227,099.89元；

（如行使另外兩次續約選擇權）每次續期三年之租金將為公開市值租金；及

全部租金不包括空調費、管理費及其他費用

董事會報告書

空調及物業管理費： 2009年3月31日後之費用將由訂約方根據協議釐定，現時之費用總額為每月人民幣13,999.50元

用戶： 此項物業部分用作本集團之辦公室，主要用作分租予獨立第三方之數據中心

預期本集團根據租賃安排於由各自下次續期開始日期至2009年6月30日期間、截至2011年6月30日止兩個財政年度及由2011年7月1日至各自下次續期屆滿日期期間應繳付之租金和空調及物業管理費總額將不會超逾以下金額：

	應繳付之租金和空調及物業管理費概約金額			
	由各自下次 續期開始日期至 2009年6月30日 港元	截至2010年 6月30日止 財政年度 港元	截至2011年 6月30日止 財政年度 港元	由2011年7月1日 至各自下次續期 屆滿日期 港元
北京租約	475,000	2,989,000	3,138,000	2,746,000
上海租約	1,871,000	7,860,000	8,253,000	6,499,000
總計	2,346,000	10,849,000	11,391,000	9,245,000

上表載列就北京租約及上海租約續期應繳付之金額，該等金額乃根據北京租約及上海租約之現行租金和空調及物業管理費水平、按照現時及預期分別於北京及上海之租賃市場於續訂租期時之預期租金和空調及物業管理費升幅以及考慮預期人民幣升值之影響後達致。

於截至2009年6月30日止年度而言，由有關北京租約及上海租約於2008年7月1日至各自上次租期屆滿之日期間（即由2009年4月30日至2009年3月31日）已向新鴻基地產集團支付的租金和空調及物業管理費總額分別約為1,301,238港元及2,192,475港元。

於截至2009年6月30日止年度而言，由有關北京租約及上海租約於現行租期生效之日期間（即由2009年5月1日及2009年4月1日）已向新鴻基地產集團支付的租金和空調及物業管理費總額分別約為269,938港元及820,218港元。



3. 豁免批准交易

(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2011年6月30日止三個財政年度就廣告及電子商貿安排所收取之服務費用總額每年不會超逾5,100,000港元。

於截至2009年6月30日止年度內，就廣告及電子商貿安排，本集團向新鴻基地產集團已收取之總服務費用約為1,676,522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／或機櫃數目及租用期後，向新鴻基地產集團有關成員公司收取及將會繼續收取與本集團向其他獨立第三方客戶收取之租金比率相若之租金。

預期本集團於截至2011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租金金額每年不會超逾2,900,000港元。

於截至2009年6月30日止年度內，就機房及機櫃租賃安排，本集團向新鴻基地產集團已收取之租金金額約為2,432,333港元。

(c) 新鴻基地產集團向本集團提供物業管理服務

新鴻基地產之全資附屬公司啟勝管理服務有限公司是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。樓宇經理由有關樓宇之業主委聘，根據有關樓宇公契條款履行職責，保障有關樓宇之所有業主利益。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繳付物業管理費，繳費水平與有關樓宇之其他業主根據有關樓宇公契繳付之水平相同(「樓宇管理服務」)。

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、位於新界荃灣之JUMBO-iAdvantage及位於香港柴灣之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繳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/租戶之收費比率相同。

預期本集團於截至2011年6月30日止三個財政年度就物業管理安排應支付之服務費用金額每年不會超逾9,930,000港元。

於截至2009年6月30日止年度內,就物業管理安排,本集團向新鴻基地產集團已支付之服務費用約為9,688,568港元。

(d) 新鴻基地產集團成員公司向本集團提供地產代理服務

本集團一直向獨立租戶出租本集團擁有之若干物業,包括香港北角柯達大廈二期及九龍觀塘創紀之城。就此而言,本集團已經及將會繼續委聘新鴻基地產代理有限公司(「新鴻基地產代理」)、康業物業代理有限公司及/或啟勝地產代理有限公司(均為新鴻基地產之全資附屬公司)向新鴻基地產集團有關成員公司提供地產代理、租約管理、發單及租金收款服務(「地產代理安排」)。本集團就代表本集團有關成員公司促使及締結租約以及提供有關租約之租約管理、發單及租金收款服務向新鴻基地產代理、康業物業代理有限公司及/或啟勝地產代理有限公司繳付佣金。該佣金須由本集團每月繳付,並以有關租約月租之某百分比計算。

預期本集團於截至2011年6月30日止三個財政年度就地產代理安排向新鴻基地產集團應支付之服務費用金額每年不會超逾2,700,000港元。

於截至2009年6月30日止年度內,就地產代理安排,本集團向新鴻基地產集團已支付之服務費用金額約為1,147,503港元。

(e) 新鴻基保險向本集團提供保險服務

本集團多間成員公司現時向或透過新鴻基保險為本集團成員公司及其委聘之若干獨立第三方分包商投保(「保險安排」)。由於工程/建築業之要求嚴格及保險之保費不斷上升,若干分包商可能難以自行安排投購足夠保險以符合有關分包工程之要求,而在該等情況下,本集團可能會透過促使向其提供所需保險保障加以協助。董事確認上述為分包商安排保險保障之安排於工程/建築業內並不罕見。



預期本集團於截至2011年6月30日止三個財政年度就保險安排向新鴻基保險應支付之保費金額每年不會超過2,810,000港元。

於截至2009年6月30日止年度內，就保險安排，本集團向新鴻基保險已支付保險之保費約為1,266,994港元。

(f) 新鴻基地產集團向本集團提供技術服務

本集團向若干屋苑客戶提供寬頻服務，連帶本集團亦向該等客戶提供有關維修及保養服務。就此而言，本集團聘用並將繼續聘用新鴻基地產集團成員公司僱用之若干員工向該等本集團客戶提供有關維修及保養服務，包括但不限於處理查詢及進行寬頻互連之實地配置（「技術服務安排」）。本集團就提供此等服務向新鴻基地產集團繳付並將繼續繳付服務費用。

預期本集團於截至2011年6月30日止三個財政年度就技術服務安排向新鴻基地產集團應支付之服務費用金額每年不會超過1,800,000港元。

於截至2009年6月30日止年度內，就技術服務安排，本集團向新鴻基已支付之總服務費用約為1,519,088港元。

II. 持續關連交易—新都會廣場租賃

於2009年2月5日，新意網科技（作為租戶）與新鴻基地產代理（作為業主Tonthai Investment Enterprises Limited（「Tonthai」，為新鴻基地產之全資附屬公司）之代理人）訂立有關物業（位於葵涌地段第395號新都會廣場一座46樓4601及4620-4625室）之租賃協議，租期由2009年3月9日起，為期三年（「新都會廣場租賃」，詳情載於本公司於2009年2月5日刊發的公佈內（「2009年公佈」））。

新都會廣場租賃之月租為107,472港元（不包括空調和物業管理費及差餉）並由新意網科技應繳付以及其每月之空調及管理費用為15,673港元（於新都會廣場租賃生效期間，須予調整）。根據新都會廣場租賃，由2009年3月9日至2009年6月30日期間、截至2010年6月30日及2011年6月30日止之各個財政年度、以及由2011年7月1日至2012年3月8日期間，新意網科技向Tonthai應繳付之全年租金、空調及物業管理費總額將分別受限於500,000港元、1,500,000港元、1,550,000港元及1,200,000港元。此等上限金額之釐定乃根據新都會廣場租賃內之租金、空調及物業管理費，以及於新都會廣場租賃生效期間，對空調及物業管理費進行預計後而作出之調整。

截至2009年6月30日止年度內，按新都會廣場租賃由新意網科技向Tonthai已支付的租金，空調及物業管理費總金額約為1,329,822港元。

董事會報告書

2008年–2011年持續關連交易及新都會廣場租賃已由本公司獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事已確認2008年–2011年持續關連交易及新都會廣場租賃乃(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。

本公司核數師已確認2008年–2011年持續關連交易及新都會廣場租賃(a)乃經由董事會批准；(b)乃按照本公司的定價政策而進行(如有)；(c)乃根據有關交易的協議條款進行；及(d)並無超逾2008年公佈及2009年公佈所披露的上限。

本公司確認以上披露之2008年–2011年持續關連交易及新都會廣場租賃符合創業板上市規則第二十章有關持續關連交易之釋義，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

於截至2009年6月30日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

重要合約

於截至2009年6月30日止年度內，本集團與新鴻基地產集團(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26項「關連人士交易及結存」。除上文所披露者外，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

於年度內，本集團五大供應商合計佔本集團營運成本約24%，而最大供應商新鴻基地產集團則佔營運成本額約16%。

於年度內，本集團五大客戶佔本集團營業額約40%，而最大客戶新鴻基地產集團則佔總營業額約17%。

截至2009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，詳情載列於前文董事權益之章節內。



除上文所披露者外，概無董事、彼等各自聯繫人及本公司股東（就董事所知擁有超過5%本公司已發行股本者）於截至2009年6月30日止財政年度擁有本集團五大客戶之任何權益。

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。於本年度內，本集團支付之退休福利計劃供款為1,840,857港元（2008年：1,590,269港元）。

本公司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%。

2009年並無沒收供款用作抵銷2009年供款額。於資產負債表之日並無沒收供款用作扣減未來數年應付之供款額。

企業管治

本公司已採納之企業管治報告載於本報告第45至52頁。

董事會報告書

公眾持股量

基於本公司從公開而公眾可得到之資料及在董事知悉資料的範圍內，董事確認於本報告日期本公司保持創業板上市規則規定之足夠公眾持股量。

董事會代表

主席

郭炳聯

香港，2009年9月3日



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其中一個目標。本集團深信憑著盡責及誠實的態度經營業務，可以充份達成本集團長遠利益及增加股東的利益。

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。於截至2009年6月30日止財政年度內，本集團均遵守創業板上市規則附錄十五企業管治常規守則。董事會繼續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

董事會負責監察本集團之管理層（「管理層」）。全體董事均能付出足夠時間及精神以處理本集團的事務。

於2009年6月30日，董事會由十三名董事組成，包括主席、八名執行董事、一名非執行董事以及三名獨立非執行董事，董事之個人資料刊載於第10至19頁董事及高級管理人員簡介部分內。

董事會認為四位非執行董事（其中三位為獨立非執行董事）能給予執行董事及非執行董事之間一個合理之平衡，而董事會認為此平衡將繼續提供足夠之檢查及協調作用使本集團及其股東之利益得到保障。非執行董事為本集團帶來多元化的專業知識及經驗，並在董事會中擔任重要的角色，以確保符合股東最佳利益。他們透過提供具有建設性的意見和評價對本集團制定策略及政策發展作出貢獻。他們並且負責參與董事會會議；處理潛在利益衝突；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。他們透過參與會務，為董事會（及彼等參與之委員會）提供其技能、專業知識及不同背景的經驗，使管理過程得以嚴格地檢討及監控。

本公司充份遵守創業板上市規則第5.05(1)及(2)條，已委任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。本集團接獲每位獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認函，本集團並認為該等董事就創業板上市規則第5.09條所列每項指引均為獨立。

本公司於所有刊載董事姓名的公司通訊中，皆說明所有獨立非執行董事身份。

企業管治報告

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)乃兄弟關係。除上文所披露者外，董事會成員之間概無家屬或其他重大關係。

每名新委任的董事皆獲得根據創業板上市規則、證券及期貨條例及其他監管規定所制訂有關責任及職責之資料。法例之更新及規例之修訂將不時給予董事以作通知。董事已知悉有關創業板上市規則於2009年1月1日生效之主要修訂。

董事會會議

董事會常規會議皆由董事親身出席並於2009年6月30日止財政年度內共召開四次。董事會常規會議的書面通知於會議前至少十四天發送給所有董事，全體董事皆有機會出席並提出商討事項列入會議議程。

於董事會常規會議中，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，亦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。

公司秘書協助主席為每次董事會會議準備議程，並確保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會議日期前不少於三天送交全體董事。他亦就每次董事會會議作出詳細的會議記錄，並於任何董事在任何合理時間內提出要求時提供查閱。董事會會議結束後，於合理時段內盡快將會議記錄的稿件發送給全體董事提供意見。

於截至2009年6月30日止財政年度內，董事會常規會議舉行四次，以下是該等會議之出席記錄及出席率：

董事	出席會議次數／ 全部會議次數
執行董事	
郭炳聯	4/4
郭炳湘	0/4
郭炳江	0/4
詹榮傑	4/4
陳鉅源	4/4
黃奕鑑	4/4
蘇仲強	4/4
董子豪	2/4
黃振華	3/4
非執行董事	
張永銳	4/4
獨立非執行董事	
李安國	4/4
金耀基	3/4
黃啟民	4/4



主席確保管理層向董事會及其轄下委員會（下稱「董事會委員會」）於適當時候提供有關資料，使全體董事能夠在任何情況下掌握資料。董事如認為有需要或適當時可要求進一步查詢。他們亦可不受限制地向公司秘書索取意見和獲得支援，包括提供予董事有關董事會的文件及資料，以確保董事會程序得以遵從以及一切適用之法律及規例均獲得遵守。如董事認為有需要及於適當的情況下，可尋求獨立專業意見，其費用由本集團支付。

若有主要股東或董事在董事會將予商討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，董事會將就該事項舉行董事會會議。在交易中沒有利益衝突的獨立非執行董事將會出席有關董事會會議。

集團主席

本集團主席為郭炳聯先生，而本集團之行政總裁為詹榮傑先生。主席與行政總裁的角色有區分，並非由一人同時兼任，以確保權力不會集中於一位人士。集團主席負責董事會的經營管理，而行政總裁之角色則負責監管本集團各項不同業務。

主席負責領導董事會及確保董事會有效及順利運作。如此，主席可藉此確保建立及遵守良好的企業管治常規及程序，並確保全體董事在每次董事會會議前獲得適當的簡報及有關資訊。

主席亦鼓勵所有董事（包括獨立非執行董事）全力投入董事會及董事會委員會之會議。

董事培訓及支援

所有董事，包括非執行董事及獨立非執行董事，須不時保持作為公司董事的集體職責以及本集團經營的業務及活動。故此，本集團提供各方資訊及其他培訓計劃以增進及更新各董事的知識和技能。本集團亦持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全體董事，以確保董事遵守及提高對良好的企業管治常規之注意力。

上市發行人之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條至5.67條所轉載交易必守標準作為董事進行本公司證券交易的行為準則（於2009年1月1日或2009年4月1日修訂，視情況而定）。在向所有董事作出特定查詢後，每位董事均確認截至2009年6月30日止年度內皆有全面遵守交易必守標準，並沒有不遵守的情況。

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權力，以確保該等權力的轉授乃是合適及持續符合本集團之利益。

董事會成立之董事會委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（以上委員會均由非執行董事當主席），均有訂立各自特定的職權範圍，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、發現或建議，及在某些情況下，在作出行動前尋求董事會之批准。所有委員會已採納董事會會議所應用之常規及程式，並運用於各委員會會議。

審核委員會及問責

董事會有責任平衡、清晰及全面地評核本集團的表現及前景，董事認知其責任以持續營運為基準編製公司之賬目和其他涉及股價敏感資料的公佈及須予披露的其他財務資料，以提供本集團真確及公正之財政狀況。管理層會向董事會提供所有有關資料及紀錄，讓董事會可以對賬目及其他財務狀況之披露作出上述評審。

按照創業板上市規則第5.28條之規定，審核委員會於2000年成立，現時主席為獨立非執行董事黃啟民先生，其他成員包括李安國教授、金耀基教授及張永銳先生，而大部份之成員均為本公司之獨立非執行董事。

審核委員會主要之職權範圍包括檢討本集團之財務報告、內部監控及風險管理制度，以確保展示本集團真確及平衡的財政狀況及企業管治；向董事會提出建議；及檢討本集團已採納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職責範圍說明（董事會已按照於2009年1月1日修訂守則條文作出修改及採納），該範圍登載於本集團之網站。審核委員會獲得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。為使其運作與董事會會議及薪酬委員會及提名委員會相同，於每次會議結束後，公司秘書將於合理時段內盡快將會議記錄的初稿及最終定稿發送予審核委員會全體委員。



於截至2009年6月30日止財政年度內，審核委員會舉行四次會議，以下是個別委員之出席記錄：

委員會成員	出席會議次數／ 全部會議次數
黃啟民(委員會主席)	4/4
李安國	4/4
金耀基	4/4
張永銳	4/4

於截至2009年6月30日止年度內，審核委員會檢閱了本集團之年終、第一季度、中期及第三季度業績，並對財務報告及其他報告作出討論及批准。對本集團內部審核安排和計劃，委員會亦作了審閱及評論。

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。

於截至2009年6月30日止年度內，外聘核數師對本公司提供之服務所得酬金刊載於本報告第75頁。

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獨立非執行董事金耀基教授；其他成員包括李安國教授、黃啟民先生、張永銳先生及詹榮傑先生，而大部份之成員均為本公司之獨立非執行董事。

薪酬委員會之職責包括向董事會制定及建議薪酬政策，釐訂執行董事及本公司高級管理人員之薪酬，以及審閱及建議公司之購股權計劃、分紅機制、公積金及其他有關薪酬事宜。委員會就其計劃及建議諮詢主席及／或行政總裁，如認為有需要，亦可索取專業意見。委員亦可獲得其他資源以履行其職責。薪酬委員會之特定成文職權範圍登載於本集團之網站。

企業管治報告

於截至2009年6月30日止財政年度內，薪酬委員會舉行一次會議，以下是個別委員的出席記錄：

委員會成員	出席會議次數／
	全部會議次數
金耀基(委員會主席)	1/1
李安國	1/1
黃啟民	1/1
張永銳	1/1
詹榮傑(於2008年7月1日獲委任)	1/1

於截至2009年6月30日止年度內，薪酬委員會已審閱董事及高級管理人員的薪酬制度和董事費用酬金的相關事宜，並討論本集團的薪酬政策。本集團之薪酬政策刊載於董事會報告書第30至31頁。

提名委員會及董事之委任

提名委員會於2005年成立。委員會之主席乃本公司之獨立非執行董事李安國教授；其他成員包括金耀基教授、黃啟民先生、張永銳先生及詹榮傑先生，而大部份之成員均為本公司之獨立非執行董事。

提名委員會之職責包括制定提名政策，以及就董事之提名及委任和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選拔程序，審閱董事會之人數、架構及組成，及評核獨立非執行董事的獨立性。委員會獲得充足資源以履行其職責。提名委員會之特定成文職權範圍登載於本集團之網站。

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。提名委員會評估候選人，考慮因素如專業技術、相關經驗、個人道德標準及誠信。

於截至2009年6月30日止財政年度內，提名委員會舉行兩次會議，以下是個別委員的出席記錄：

委員會成員	出席會議次數／
	全部會議次數
李安國(委員會主席)	2/2
金耀基	2/2
黃啟民	2/2
張永銳	2/2
詹榮傑(於2008年7月1日獲委任)	2/2



於截至2009年6月30日止年度內，提名委員會對董事會的人數、架構及組成以及其相關事宜已作討論及審閱，其中包括向董事會提出於股東週年大會上有關重選退任董事的建議。

任期及重選

所有非執行董事之任期不超過三年。所有董事，包括執行董事和非執行董事，將會最少每三年輪流退任及在股東週年大會上重選。

根據本公司章程細則，如屬填補臨時空缺而被委任的董事之任期只能直至其接受委任後下次股東大會為止，並須經股東重選。

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對誤差或損失提供適當（但非全部）的保證，以及管理集團營運系統故障的風險。

該系統包括妥善成立的組織結構，對各級責任及權力有清晰定義，保障資產的不當使用，保持適當賬戶及確保遵照監管規定。

於截至2009年6月30日止年度內，董事會透過審核委員會經管理層及內部稽核經理和外聘核數師的協助，檢討本集團內部監控系統是否有效，包括及不限於財務監控、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、欺騙或其他缺陷而引致集團內部監控系統出現重大的不足。此外，董事會亦於2009年5月之董事會透過審核委員會考慮集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足並知悉本集團已運用合適水平及範圍的資源以履行本集團在會計及財務匯報職能。

內部稽核經理按照風險控制為基礎的方法，制定權衡風險的審核方案，對較高風險的部份予以優先和適當的審計頻率。內部稽核經理亦定期執行本集團的財務和運作檢查及提交主要的審核調查結果和管理弱項（如有）予審核委員會審閱。內部稽核經理亦會監察審核委員會回應時提出的建議之跟進行動。

與股東之關係

本公司承諾維持高水平之透明度，並源用公開與及時披露有關資料予股東之政策。這個承諾對於公平披露及透徹報導本集團活動之承諾可在多方面反映。

企業管治報告

董事會透過各種途徑致力鼓勵及維持與股東持續對話。本公司之股東大會是一個良好的溝通渠道，使董事會與本公司之股東會面和交換意見。全體董事均盡其最大之努力出席股東週年大會，以便回答本公司股東之提問。各審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員亦會出席股東大會並回答股東之提問。

董事會之主席以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席均有出席2008年11月20日舉行之股東週年大會（「2008年股東週年大會」）並回答提問。2008年股東週年大會之通函於不少於2008年週年股東大會前二十一天發送予各股東；通函內列明每項決議案之詳情，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）及其他有關資料。每項議程之個別決議案於2008年股東週年大會上作出動議，有關要求及進行按持股量投票表決方式之程序在2008年週年股東大會開始時已清楚說明。所有在2008年週年股東大會中提出之決議案以投票表決方式進行並獲通過；而結果登載於本公司及聯交所之網站。

本公司亦透過其年報、中期及季度報告與其股東溝通。所有該等報告均可從本公司網站下載。董事、公司秘書或其他適合之高級管理人員均會就股東及投資者之問題作出回應。

投資者關係

本集團持續促進及加強與投資者及有潛質的投資者關係，亦定期會見分析員，並經常參與發佈會，並於會上進行公司推介。

為了進一步加強溝通渠道，本公司將透過本公司之網站即時對外發放公佈、企業公告、及其他財務及非財務性的資料。

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)

本核數師行已審核列載於第54頁至99頁中新意網集團有限公司(「公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2009年6月30日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，選擇和應用適當的會計政策，及按情況作出合理的會計估計。

核數師的責任

本核數師行的責任是根據吾等的審核，根據雙方同意的款項，對該等綜合財務報表作出意見，並向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師行不會就本綜合報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。本核數師行已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師行的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師行考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

本核數師行相信，吾等所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

本行認為，上述的綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於2009年6月30日的財務狀況及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，2009年9月3日

綜合收益表

截至2009年6月30日止年度

	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
收益	4	522,296	406,397
銷售成本		(279,469)	(217,705)
毛利		242,827	188,692
其他收入	6	16,258	19,398
銷售費用		(6,820)	(6,952)
行政費用		(29,606)	(34,219)
自科技投資之收入		222,659	166,919
科技投資減值虧損之確認	8	—	14,069
投資物業公平值之增加		(12,982)	—
		4,107	119,000
稅前溢利		213,784	299,988
遞延稅費用	7	(29,363)	(32,870)
本年度溢利	8	184,421	267,118
應佔：			
公司股權持有人		182,911	261,568
少數股東權益		1,510	5,550
		184,421	267,118
股息：	10		
建議末期股息		121,889	101,574
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	11(a)		
— 基本		9.00 港仙	12.88 港仙
每股溢利(不包括扣除遞延稅項後的投資物業 公平值變動之影響)	11(b)		
(每股基礎溢利)			
— 基本		8.70 港仙	7.63 港仙

綜合資產負債表

於2009年6月30日

	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
非流動資產			
投資物業	13	713,000	932,000
物業及設備	14	1,207,956	1,118,449
投資	15	162,848	106,576
		2,083,804	2,157,025
流動資產			
投資	15	—	38,803
存貨	16	3,326	6,738
業務及其他應收賬項	17	59,545	65,367
應收合約工程客戶款項	18	8,820	9,116
銀行結餘及存款	19	549,011	328,306
分類為持作出售之資產	13	620,702 250,000	448,330 —
		870,702	448,330
流動負債			
業務及其他應付賬項	20	285,760	142,850
遞延收入		24,136	19,740
應付合約工程客戶款項	18	169	—
與分類為持作出售之資產有關之負債	13	310,065 50,061	162,590 —
		360,126	162,590
流動資產淨額		510,576	285,740
總資產扣除流動負債		2,594,380	2,442,765
非流動負債			
遞延稅項負債	21	99,288	89,986
遞延收入		122,496	77,808
應付附屬公司少數股東款項	22	—	5,421
		221,784	173,215
		2,372,596	2,269,550
資本及儲備			
股本	23	203,148	203,148
儲備		2,156,698	2,053,231
公司股權持有人應佔權益		2,359,846	2,256,379
少數股東權益		12,750	13,171
總權益		2,372,596	2,269,550

載於第54至99頁之財務報表於2009年9月3日獲董事會核准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事

郭炳聯
詹榮傑



資產負債表

於2009年6月30日

	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
非流動資產			
投資於附屬公司	12	312,857	208,572
應收附屬公司款項	12	2,085,714	2,085,714
		2,398,571	2,294,286
流動資產			
應收附屬公司款項	12	136,030	116,714
銀行結餘		42	43
		136,072	116,757
流動負債			
應計賬項		543	1,906
流動資產淨額		135,529	114,851
		2,534,100	2,409,137
資本及儲備			
股本	23	203,148	203,148
儲備	24	2,330,952	2,205,989
總權益		2,534,100	2,409,137

董事

郭炳聯

詹榮傑

綜合權益變動表

截至2009年6月30日止年度

	公司股權持有人應佔權益									
	股本	股份溢價	匯兌儲備	物業重估儲備	投資重估儲備	以股份支付之支出儲備	累計虧損	總計	少數股東權益	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2007年7月1日	203,148	2,536,033	930	98	32,625	487	(653,645)	2,119,676	6,791	2,126,467
投資公平值之變動	—	—	—	—	(33,460)	—	—	(33,460)	—	(33,460)
香港以外營運產生之匯兌差額	—	—	971	—	—	—	—	971	830	1,801
直接於權益內確認之收益及支出淨額	—	—	971	—	(33,460)	—	—	(32,489)	830	(31,659)
投資出售時公平值變動之變現	—	—	—	—	(959)	—	—	(959)	—	(959)
年內溢利	—	—	—	—	—	—	261,568	261,568	5,550	267,118
年內確認之總收益及支出	—	—	971	—	(34,419)	—	261,568	228,120	6,380	234,500
購股權之註銷	—	—	—	—	—	(75)	75	—	—	—
已付末期股息	—	—	—	—	—	—	(91,417)	(91,417)	—	(91,417)
於2008年6月30日	203,148	2,536,033	1,901	98	(1,794)	412	(483,419)	2,256,379	13,171	2,269,550
投資公平值之變動	—	—	—	—	15,222	—	—	15,222	—	15,222
香港以外營運產生之匯兌差額	—	—	(25)	—	—	—	—	(25)	(32)	(57)
直接於權益內確認之收益及支出淨額	—	—	(25)	—	15,222	—	—	15,197	(32)	15,165
投資出售時公平值變動之變現	—	—	—	—	(13,708)	—	1,800	(11,908)	—	(11,908)
投資之減值虧損	—	—	—	—	18,837	—	—	18,837	—	18,837
解散附屬公司之確認	—	—	4	—	—	—	—	4	2,451	2,455
年內溢利	—	—	—	—	—	—	182,911	182,911	1,510	184,421
年內確認之總收益及支出	—	—	(21)	—	20,351	—	184,711	205,041	3,929	208,970
購股權之註銷	—	—	—	—	—	(102)	102	—	—	—
已付末期股息	—	—	—	—	—	—	(101,574)	(101,574)	—	(101,574)
已付少數股東權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,350)	(4,350)
於2009年6月30日	203,148	2,536,033	1,880	98	18,557	310	(400,180)	2,359,846	12,750	2,372,596



綜合現金流量表

截至2009年6月30日止年度

	2009年 千港元	2008年 千港元
經營業務		
稅前溢利	213,784	299,988
調整：		
物業及設備之折舊	79,943	60,705
自科技投資之收入	—	(14,069)
匯兌差額	764	—
出售／贖回投資之收益	(5,990)	(940)
出售物業及設備之(收益)虧損	(36)	120
科技投資減值虧損之確認	12,982	—
利息收入	(9,372)	(16,383)
投資物業公平值之增加	(4,107)	(119,000)
營運資金變動前之經營現金流量	287,968	210,421
存貨減少(增加)	3,412	(3,053)
業務及其他應收賬項減少(增加)	4,506	(6,406)
應收合約工程客戶款項減少	296	1,322
業務及其他應付賬項增加	38,861	22,089
遞延收入增加	49,087	60,189
應付合約工程客戶款項增加(減少)	169	(197)
經營業務所得現金淨額	384,299	284,365
投資活動		
購入物業及設備	(169,497)	(157,954)
增添投資物業	(26,893)	—
出售／贖回投資所得款項	101,694	6,414
已收分類為持作出售之資產之訂金	30,000	—
已收利息	10,670	15,597
出售物業及設備所得款項	56	31
已收自科技投資之收入	—	14,069
投資活動所耗現金淨額	(53,970)	(121,843)
融資活動		
已付股息	(101,574)	(91,417)
已付少數股東股息	(4,350)	—
償還給少數股東	(2,970)	—
融資活動所耗現金淨額	(108,894)	(91,417)
現金及現金等值項目淨額之增加	221,435	71,105
於年初之現金及現金等值項目	328,306	256,751
外幣匯兌變更之影響	(730)	450
於年終之現金及現金等值項目，於銀行結餘及存款反映	549,011	328,306

綜合財務報表附註

截至2009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」。

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務載於附註33。

本綜合財務報表以港元列示，港元亦為本公司之功能貨幣。

2. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂及詮釋(「新HKFRSs」)如下：

HKAS 39 & HKFRS 7(修訂)	金融資產重新分類
HK(IFRIC)-INT 9 & HKAS 39(修訂)	附帶衍生工具
HK(IFRIC)-INT 12	服務特許權安排
HK(IFRIC)-INT 13	客戶忠誠計劃
HK(IFRIC)-INT 14	香港會計準則第19號：界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係

新HKFRSs對集團及公司本年度或以前年度之業績及財政狀況編製及呈列並無重大影響，因此無須對過往期間進行調整。



綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

2. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

本集團及本公司並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修改準則、修訂或詮釋。

HKFRSs(修訂)	香港財務報表準則之改進 ¹
HKFRSs(修訂)	香港財務報表準則之改進 — 2009年 ²
HKAS 1(經修訂)	財務報表之呈列 ³
HKAS 23(經修訂)	借貸成本 ³
HKAS 27(經修訂)	合併及單體財務報表 ⁴
HKAS 32 & 1(修訂)	可認沽金融工具及清盤時產生之負債 ³
HKAS 39(修訂)	合資格對沖項目 ⁴
HKFRS 1 & HKAS 27(修訂)	於附屬公司、共同控制機構或聯營公司之投資成本 ³
HKFRS 2(修訂)	歸屬條件及註銷 ³
HKFRS 2(修訂)	集團以現金結算之股份付款交易 ⁵
HKFRS 3(經修訂)	企業合併 ⁴
HKFRS 7(修訂)	就財務工具所作出披露之改進 ³
HKFRS 8	營運分部 ³
HK(IFRIC)-INT 15	房地產建造協議 ³
HK(IFRIC)-INT 16	海外業務投資淨額之對沖 ⁶
HK(IFRIC)-INT 17	向擁有人分派非現金資產 ⁴
HK(IFRIC)-INT 18	自客戶轉讓資產 ⁷

¹ 適用於二零零九年一月一日或其後開始的年度期間，惟對HKFRS 5(修訂)除外，其適用於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間

² 適用於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(視情況而定)或以後開始的年度期間

³ 於二零零九年一月一日或其後開始的年度期間生效

⁴ 於二零零九年七月一日或其後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一零年一月一日或其後開始的年度期間生效

⁶ 於二零零八年十月一日或其後開始的年度期間生效

⁷ 適用於二零零九年七月一日或其後之轉讓事項

採納HKFRS 3(經修訂)或會影響到本集團收購日期為2010年7月1日或以後之業務合併之會計處理法。HKAS 27(經修訂)將影響到本集團於某附屬公司之所有權權益出現變動時之會計處理法。除上文披露者外，本公司董事預期採納其他新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋將不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

3. 主要會計政策

誠如下列會計政策所述，本綜合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。

綜合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，綜合財務報表載列聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

綜合賬之基本原則

綜合財務報表包括本公司及受本公司控制之實體（其附屬公司）之財務報表。當公司有權管理該實體之財務及經營政策，並藉此從其活動中取得利益，控制權被確認。

於年內被收購或被出售的附屬公司，其業績自收購之生效日起或至出售之生效日止（按適用）列入綜合收益表內。

所有集團內之交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時對銷。

包括於綜合賬內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。少數股東在淨資產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於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。

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。

持作出售之非流動資產

倘非流動資產之賬面值將主要通過銷售交易而非通過持續使用收回，則該非流動資產將分類為持作出售項目。此項條件僅於出售機會相當高及資產（或出售組別）可於現況下即時出售，方被視為達成。

分類為持作出售項目之非流動資產按其資產過往賬面值及公平值減去銷售成本，以兩者中之較低者計算入賬。



綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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銷售稅項。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。而來自其他服務之收益乃於服務提供時確認。

(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成本佔總合約成本的百分比而計算。有關保養合約收入以直線法按合約的年期確認。

(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

金融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。

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。

物業及設備項目之折舊乃按其估計可使用年限及估計之剩餘價值，以直線法撇銷其成本值計算。

物業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。

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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收益表內列賬。

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值的差額計算)於取消確認該資產的年度在收益表中列賬。

建築合約

倘建築合約之結果可確實地予以評估，則收益及成本參考於結算日之合約完成階段確認，一般以該日所產生的合約成本佔合約估計總成本之比例計算，除非此方法並不能代表完成階段。合約工程改動、申索及獎勵以與客戶協定之數額為限。

倘工程合約之結果不可確實地予以估計，則僅會將已產生而有可能收回之合約成本確認為合約收益。合約費用在產生之期間確認為開支。

倘合約成本總額很可能超出合約收益總額，則預期虧損即時確認為開支。

倘現時已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度付款，該盈餘以應收客戶合約工程款項呈示。倘進度付款超出現時已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損，該盈餘以應付客戶合約工程款項呈示。於進行相關工程前收取之款項納入綜合資產負債表，作為一項負債，計為已收墊款。就已進行工程應收而客戶未支付之款項則納入綜合資產負債表業務及其他應收賬項下。

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綜合收益表確認。

本集團作為承租人

經營租約之應付租金按相關租約年期以直線法從綜合收益表扣除，已收取及應收取用以鼓勵訂立經營租約的優惠按租賃年期以直線法確認，作為減低期間租金支出。

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

3. 主要會計政策(續)

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匯兌差額均於彼等產生期間內於收益表中確認。

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。所產生之匯兌差額(如有)乃確認作權益之獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額於海外業務被出售之期間內於收益表內確認。

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」)支付之款項於僱員已提供服務而有權享有該等供款時列作開支扣除。

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，故與綜合收益表所列溢利不同。本集團及本公司之本年度稅項負債乃按結算日已實行或大致上已實行之稅率計算。

遞延稅項按綜合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確認，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由初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產及負債(業務合併除外)所產生，有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就產生自於附屬公司之投資的應課稅暫時差額確認，惟本集團可控制暫時差額之撥回以及暫時差額可能不會於可見未來撥回則除外。

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日檢討，並予以減值，以不具有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，除非遞延稅項關乎直接從權益扣除或直接計入之項目，在該情況下遞延稅項亦於權益中處理。

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。

金融工具

金融資產及金融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。除按公平值列入溢利或虧損的金融資產及金融負債外，收購或發行金融資產及金融負債之直接交易成本於入賬時加入金融資產之公平值或自金融負債之公平值扣除（如合適）。收購或發行按公平值列入溢利或虧損的金融資產或金融負債之交易成本於收益表即時確認。

金融資產

本集團及本公司之金融資產分為貸款及應收款項及可供出售之金融資產。所有金融資產之日常買賣乃按交易日基準確認及終止確認。日常買賣指須於按市場規則或慣例所確立之時間內交付資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法是計算金融資產已攤銷成本及於相關期間內分配利息收入的一種方法。實際利率即可將金融資產預計年期或一段較短時間內（如適合）估算現金收入完整折算成該資產現值的利率（包括所有構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓之部份而支付或收取的費用及扣減）。

利息收入是按實際利率基準確認。

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（包括業務應收及其他賬款、應收附屬公司款項、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（請參閱金融資產減值虧損之會計政策）。



3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

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貸款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，並在收益表中確認。

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（請參閱金融資產減值虧損之會計政策）。

金融資產之耗蝕

集團於各結算日評核金融資產有否出現減值虧損的跡象。當有客觀證據證明於首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致對該金融資產的未來估計之現金流構成影響，有關的金融資產將被減值。

於可供出售股本投資而言，顯著或長期的公平值下跌至低於其成本被視為減值虧損的客觀證據。

於其他金融資產而言，減值虧損的客觀證據包括：

- 債務人或交易對手出現重大財政困難；
- 拖欠利息或本金償還；
- 債務人可能會破產或進行其他財務重組。

部分金融資產如業務應收款項，未有被評為出現個別減值虧損的資產將被整體評核。應收款項組合出現減值虧損的客觀證據可包括集團以往收取款項的經驗，組合內拖欠欠款至超過30天信貸期次數之增加及與拖欠款項有關連之國際及地方經濟情況之轉變。

若有客觀證據證明按攤銷後的成本列賬的金融資產出現減值虧損，則以資產的賬面值與估計之未來現金流按原來的實際息率折算所得的現值兩者之間的差額作為虧損的金額，計入收益表。

若有客觀證據證明按成本列賬的金融資產出現減值虧損，則以資產的賬面值與估計之未來現金流按現時市場相若金融資產息率折算所得的現值兩者之間的差額作為虧損的金額，此等減值虧損不會在以後期間撥回。

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之耗蝕 (續)

減值從金融資產的賬面值直接減除，業務及其他應收賬項及應收附屬公司款項的賬面值則透過準備賬削減。準備賬賬面值的轉變於收益表確認，當業務及其他應收賬項及應收附屬公司款項無法收回，將於準備賬中撇銷。收回已撇銷金額於收益表中入賬。

以已攤銷成本列賬之金融資產，如減值虧損於以後之期間減少而該減少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收益表，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。

可供出售股本投資減值虧損不會在其後的會計期間撥回收益表，減值以後期間的公平值增加於權益中確認。就可供出售的債券投資而言，如果其後投資的公平值之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。

金融負債及股本工具

本集團及本公司發行之金融負債及股本工具乃根據合同安排之性質與金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具乃任何可證明於本公司扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之合同。

實際利率法

實際利率法是計算金融負債已攤銷成本及於相關期間內分配利息支出的一種方法。實際利率即可將金融負債預計年期或一段較短時間內(如適合)估算現金支出完整折算成該負債現值的利率。

利息支出是按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債(包括業務及其他應付款項及應付附屬公司少數股東款項)乃按實際利率法計算之已攤銷成本計量。



綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

股本工具

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。

取消確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或金融資產已被轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，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，將於收益表中確認。

當有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，金融負債將被取消確認。取消確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於收益表中確認。

遞延收入

經營租約出租互聯網服務中心及資訊科技設施的一次過設施建立收入列為遞延收入，以有關租約年期於收益表中確認。

以股份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(以股份支付之支出儲備)有相應增加以直線法列作開支。本集團於各結算日重新估計購股權最終歸屬之數量，並於收益表確認修訂原先估計之影響(如適合)，同時在以股份支付之支出儲備作相應之調整。

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。當購股權在歸屬期後被收回，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。

有形資產之減值虧損

本集團於各結算日檢討其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其可收回款額。減值虧損應立即確認為支出。

於回撥減值虧損時，資產之賬面值增至其經修訂估計可收回款額，但經增加後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。撥回之減值虧損即時確認為收入。

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

4. 收益

來自下列業務之收益：

	2009年 千港元	2008年 千港元
來自互聯網服務中心及資訊科技設施的收入 (包括服務收入87,331,000港元(2008年：58,083,000港元))	384,071	280,600
SMATV、CABD、鋪設電纜及保安系統之安裝及保養費 (包括安裝費收入38,595,000港元(2008年：31,185,000港元))	93,282	81,938
物業租金及樓宇管理服務	44,943	43,859
	522,296	406,397

5. 業務及地區分部

業務分部

業務分部資料獲選為主要呈報分部。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，包括有關系統之安裝及保養服務。

持有物業指本集團於能產生租金及其他相關收入之投資物業之權益。



綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

5. 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2009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
收益					
對外銷售	384,071	93,282	44,943	—	522,296
分部間銷售	7,553	1,634	2,135	(11,322)	—
總計	391,624	94,916	47,078	(11,322)	522,296
業績					
分部業績	167,426	18,999	37,386	—	223,811
未分配企業開支					(12,407)
利息收入					9,372
出售／贖回投資收益					5,990
科技投資減值虧損之確認					(12,982)
稅前溢利					213,784
遞延稅費用					(29,363)
本年度溢利					184,421

分部間銷售乃按適用之市價計算。

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

5. 業務及地區分部(續)

業務分部(續)

於2009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	未分配 千港元	綜合 千港元
資產					
分部資產	1,258,237	40,417	973,086	—	2,271,740
未分配企業資產					682,766
綜合總資產					2,954,506
負債					
分部負債	280,895	24,081	47,225	—	352,201
未分配企業負債					110,360
遞延稅項負債					119,349
綜合總負債					581,910
其他資料：					
物業及設備增添	168,796	665	26,893	36	196,390
物業及設備之折舊	78,891	1,018	—	34	79,943
投資物業公平值之增加	—	—	4,107	—	4,107
科技投資減值虧損	—	—	—	12,982	12,982



綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

5. 業務及地區分部(續)

業務分部(續)

截至2008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
收益					
對外銷售	280,600	81,938	43,859	—	406,397
分部間銷售	9,247	1,086	2,135	(12,468)	—
總計	289,847	83,024	45,994	(12,468)	406,397
業績					
分部業績	109,924	18,935	154,926	—	283,785
未分配企業開支					(15,189)
利息收入					16,383
出售投資收益					940
自科技投資之收入					14,069
稅前溢利					299,988
遞延稅費用					(32,870)
本年度溢利					267,118

分部間銷售乃按適用之市價計算。

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

5. 業務及地區分部(續)

業務分部(續)

於2008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	未分配 千港元	綜合 千港元
資產					
分部資產	1,176,984	44,719	936,362	—	2,158,065
未分配企業資產					447,290
綜合總資產					2,605,355
負債					
分部負債	204,105	15,725	15,238	—	235,068
未分配企業負債					10,751
遞延稅項負債					89,986
綜合總負債					335,805
其他資料：					
物業及設備增添	157,435	499	—	20	157,954
物業及設備之折舊	59,550	1,128	—	27	60,705
投資物業公平值之增加	—	—	119,000	—	119,000

地區分部

本集團之收益及業績大部份均來自香港，經營資產亦大部份位於香港。因此，並無呈列地區分部之分析。



綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

6. 其他收入

	2009年 千港元	2008年 千港元
利息收入	9,372	16,383
出售／贖回投資收益	5,990	940
其他	860	2,075
出售物業及設備之收益	36	—
	16,258	19,398

7. 遞延稅費用

	2009年 千港元	2008年 千港元
遞延稅項		
本年度	29,363	36,134
稅率改變之影響	—	(3,264)
	29,363	32,870

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。

於2008年6月26日，香港立法會通過「2008年收入條例草案」中包括法團利得稅率由17.5%減至16.5%，於2008-2009課稅年度生效。該減低稅率所帶來之影響已反映於截至2008年6月30日止年度之本年度稅項及遞延稅項內。

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

7. 遞延稅費用 (續)

年內遞延稅費用可與收益表所列溢利對賬如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
稅前溢利	213,784	299,988
按香港利得稅率16.5%計算之稅項	35,274	49,498
不獲扣減開支之稅務影響	2,460	1,895
非應課稅收益之稅務影響	(5,739)	(9,597)
使用以前未予確認遞延稅項資產之稅務影響	(2,632)	(5,662)
稅率減低而減低期初遞延稅項	—	(3,264)
本年度遞延稅費用	29,363	32,870

遞延稅項負債之詳情載於附註21。

8. 本年度溢利

	2009年 千港元	2008年 千港元
本年度溢利已扣除(經計入)：		
員工薪酬，包括董事酬金(附註9)	46,870	48,734
退休福利計劃供款	1,841	1,590
總員工薪酬	48,711	50,324
科技投資減值虧損	18,837	—
減：相應售出之科技投資收益調整	(5,855)	—
科技投資減值虧損之確認	12,982	—
核數師酬金	925	987
物業及設備之折舊	79,943	60,705
土地及樓宇經營租約已付之最低租金額	5,497	5,337
出售物業及設備之虧損	—	120
物業租金收入(扣除支銷4,817,000港元) (2008年：2,250,000港元)	(34,249)	(35,132)

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

9. 董事酬金及僱員薪酬

董事酬金

截至2008年及2009年6月30日止年度，已支付及應付本公司董事之酬金、退休金及補償金額如下：

董事姓名	截至 2009年 6月30日止 年度之				截至 2008年 6月30日止 年度之
	費用 千港元	基本薪金 及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總酬金 千港元
執行董事					
郭炳聯	40	—	—	—	40
郭炳湘	30	—	—	—	30
郭炳江	30	—	—	—	30
陳鉅源	30	12	—	—	42
黃奕鑑	30	12	—	—	42
蘇仲強	30	12	—	—	42
董子豪	30	12	—	—	42
黃振華	30	12	—	—	42
詹榮傑	35	2,093	250	101	2,479
蘇承德					
(已於2008年 7月1日離職)	—	—	—	—	—
非執行董事					
張永銳	120	—	—	—	120
獨立非執行董事					
李安國	120	—	—	—	120
金耀基	120	—	—	—	120
黃啟民	120	—	—	—	120
2009年總額	765	2,153	250	101	3,269
2008年總額	795	3,546	1,086	90	5,517

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

9. 董事酬金及僱員薪酬(續)

僱員薪酬

本集團五名最高薪人士當中，包括一名本公司董事(2008年：二名)酬金已如上述。其餘四名(2008：三名)最高薪人士之薪酬如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
薪金及福利	3,780	2,665
酌情花紅	326	689
退休福利計劃供款	187	128
	4,293	3,482

其餘最高薪人士之薪酬介乎以下範圍：

	2009年 僱員人數	2008年 僱員人數
少於1,000,000港元	3	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
	4	3

10. 股息

	2009年 千港元	2008年 千港元
於年內已付及確認作分派股息 上財政年度末期股息：每股 0.05港元(2008年：0.045港元)	101,574	91,417
建議股息 本財政年度末期股息：每股0.06港元(2008年：0.05港元)	121,889	101,574

於2009年9月3日之會議，董事建議派發2009年6月30日止年度每股0.06港元之末期股息。此建議之股息並無於截至2009年6月30日止年度之綜合資產負債表中列為應付股息。

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

11. 每股溢利

(a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄溢利乃根據公司普通股權持有人應佔溢利計算如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
計算每股基本溢利之溢利	182,911	261,568

	2009年 股數	2008年 股數
計算每股基本溢利之普通股數	2,031,483,833	2,031,483,833

由於本公司之購股權之行使價於此兩個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。

(b) 每股基礎溢利

集團以不包括投資物業公平值變動的公司股東應佔之基礎溢利176,799,000港元(2008：154,958,000港元)來計算每股基礎溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	182,911	261,568
投資物業公平值之增加	(4,107)	(119,000)
投資物業公平值變動之遞延稅項	(2,005)	14,385
投資物業公平值於年初之遞延稅項負債 因適用稅率下調之減少	—	(1,995)
公司股東應佔基礎溢利	176,799	154,958

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

12. 投資於附屬公司／應收附屬公司款項

	本公司	
	2009年 千港元	2008年 千港元
非上市股份(按成本)	—	—
視作注資	312,857	208,572
	312,857	208,572
應收附屬公司款項		
— 非流動資產	2,085,714	2,085,714
— 流動資產	136,030	116,714
	2,221,744	2,202,428

於2009年6月30日，應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，其中2,085,714,000港元(2008年：2,085,714,000 港元)不會在結算日起十二個月內還款，因此列為非流動項目。

部分於十二個月內未到期之應收附屬公司款項會按市場息率以實際利率法調整至其公平值。

有關本公司於2009年6月30日之主要附屬公司詳情載於附註33。

13. 投資物業／分類至持作出售之資產

	本集團 千港元
於2007年7月1日	813,000
收益表確認之公平值變動	119,000
於2008年6月30日	932,000
增添	26,893
收益表確認之公平值變動	4,107
轉撥至持作出售之資產	(250,000)
於2009年6月30日	713,000

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

13. 投資物業／分類至持作出售之資產(續)

於2009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以公開市價基準之估值釐定。估值乃參考同類物業最近之市場交易數據及／或以物業現有租約並充分考慮其約滿後租金重訂之收入潛力，以資本化計算。

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，並列為投資物業。

投資物業之賬面值如下：

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
在香港以下列租約持有之物業		
— 長期租約	301,000	472,000
— 中期租約	412,000	460,000
	713,000	932,000

本集團於2009年2月13日以300,000,000港元之代價，與買方達成協議出售部份長期租約投資物業。該投資物業因此以250,000,000港元之公平值，在結算日被分類為持作出售之資產，與此同時，投資物業公平值之變動直接反映於年度綜合收益表中。

於年內，集團收到被分類為持作出售之資產有關之30,000,000港元之銷售訂金，連同相關的20,061,000港元遞延稅項負債(列於附註21)，合共50,061,000港元，亦於2009年6月30日之綜合資產負債表中被分類為持作出售之資產有關之負債。

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

14. 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2007年7月1日	675,461	734,537	19,388	30,219	16,096	1,980	1,477,681
增添	—	157,133	—	282	326	213	157,954
出售／撇銷	—	(1,261)	(394)	(497)	(406)	(156)	(2,714)
匯兌調整	—	3,086	—	13	8	—	3,107
於2008年 6月30日	675,461	893,495	18,994	30,017	16,024	2,037	1,636,028
增添	—	168,555	—	259	457	226	169,497
出售／撇銷	—	—	(1,529)	(396)	(712)	(957)	(3,594)
匯兌調整	—	(84)	—	—	—	—	(84)
於2009年 6月30日	675,461	1,061,966	17,465	29,880	15,769	1,306	1,801,847
折舊及減值虧損							
於2007年7月1日	215,640	177,604	18,306	28,869	15,490	1,793	457,702
年度撥備	14,027	45,161	328	692	353	144	60,705
出售／撇銷	—	(1,261)	(394)	(348)	(404)	(156)	(2,563)
匯兌調整	—	1,720	—	12	3	—	1,735
於2008年 6月30日	229,667	223,224	18,240	29,225	15,442	1,781	517,579
年度撥備	14,027	64,557	313	461	389	196	79,943
出售／撇銷	—	—	(1,529)	(396)	(692)	(957)	(3,574)
匯兌調整	—	(57)	—	—	—	—	(57)
於2009年 6月30日	243,694	287,724	17,024	29,290	15,139	1,020	593,891
賬面值							
於2009年 6月30日	431,767	774,242	441	590	630	286	1,207,956
於2008年 6月30日	445,794	670,271	754	792	582	256	1,118,449

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

14. 物業及設備 (續)

上述物業及設備項目之折舊以直線法撇銷其成本值計算，所採用年率如下：

租賃物業	於租賃年期內撇銷
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 $\frac{1}{3}$ %

上述物業之賬面值包括：

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
在香港以下列租約持有之物業		
— 長期租約	303,776	314,435
— 中期租約	127,991	131,359
	431,767	445,794

由於租賃物業之成本不能可靠地分配為土地租賃付款和樓宇成本兩部分，因此租賃土地歸屬於物業及設備。

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

15. 投資

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
可供出售之投資：		
上市債務證券（公平值）		
— 於香港境外	129,121	98,195
上市科技投資（公平值）		
— 於香港	13,871	9,620
— 於香港境外	11,846	29,554
非上市科技投資（成本扣除減值）	8,010	8,010
	162,848	145,379
呈報用途之賬面值分析		
非流動	162,848	106,576
流動（1年內贖回之債務證券）	—	38,803
	162,848	145,379

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3%至9%（2008年：5%至7%），於2012年至2014年間期滿（2008年：2009年至2013年間）。於結算日，於香港境外上市之債務證券及科技投資以美元定值。



綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

16. 存貨

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
原料	2,770	2,759
在建工程	556	3,979
	3,326	6,738

17. 業務及其他應收賬項

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
業務應收賬項	39,823	47,075
減：呆賬撥備	(572)	(572)
	39,251	46,503
預付款項及按金	20,294	18,864
業務及其他應收賬項總計	59,545	65,367

本集團給予其業務客戶平均30日信貸期。於結算日，扣除呆賬撥備後之業務應收賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
0-60日	37,020	41,083
61日-90日	1,596	3,051
超過90日	635	2,369
	39,251	46,503

本集團的交易對手主要是新鴻基地產集團、國際知名金融機構、本地政府機構及信貸質素良好的大型公司。依據過往經驗，交易對手的拖欠率頗低。

本集團之業務應收賬項結餘包括賬面總值16,458,000港元(2008年：21,843,000港元)於結算日已逾期之應收賬款，而本集團並未就減值虧損計提撥備，因信貸質素並沒重大改變，該等款項應可收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

17. 業務及其他應收賬項 (續)

已逾期但未減值之業務應收賬項之賬齡

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
少於60日	14,227	16,423
61日–90日	1,596	3,051
超過90日	635	2,369
總計	16,458	21,843

呆賬撥備包括個別已減值之應收賬款結餘為572,000港元(2008年：572,000港元)，該筆款項已延遲付款。

18. 應收(付)合約工程客戶款項

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損 減：進度付款	38,960 (30,309)	32,731 (23,615)
	8,651	9,116
呈報用途分析：		
應收合約工程客戶款項	8,820	9,116
應付合約工程客戶款項	(169)	—
	8,651	9,116

於2009年6月30日，合約工程客戶持有保證金為3,039,000港元(2008年：2,076,000港元)。

19. 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。本集團之銀行結餘及存款年利率約為0.2%–0.4%(2008年：1%–3%)，於不超過1個月內到期。

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

20. 業務及其他應付賬項

業務應付賬項於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
60日或以內之業務應付賬項	27,434	3,080
超過60日之業務應付賬項	2,172	14
其他應付賬項	29,606	3,094
購入投資應付賬項	876	9,131
已收訂金及應計款項	104,874	—
	150,404	130,625
	285,760	142,850

業務應付賬項平均信貸期為30日。本集團有適當的財務風險管理制度以確保所有應付款項在信貸時限內。

21. 遞延稅項負債

本集團

已確認遞延稅項(負債)資產與其於本年及以往年度的變動如下：

	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2007年7月1日	(37,712)	(70,913)	51,409	100	(57,116)
稅率改變之影響	2,155	4,052	(2,937)	(6)	3,264
本年度收益表上的扣除	(13,365)	(15,501)	(7,262)	(6)	(36,134)
於2008年6月30日	(48,922)	(82,362)	41,210	88	(89,986)
本年度收益表上的扣除 (計入)	716	(9,653)	(20,456)	30	(29,363)
轉撥至與分類為持作出售之 資產有關之負債(附註13)	20,061	—	—	—	20,061
於2009年6月30日	(28,145)	(92,015)	20,754	118	(99,288)

於結算日，本集團未經確認之稅務虧損及其他可扣減暫時性差異為766,117,000港元(2008年：779,018,000港元)，其中8,291,000港元(2008年：14,214,000港元)於2010年12月31日前分期屆滿，而其他稅務虧損並無限期。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最終同意之稅務虧損。

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

22. 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。於年內，已償還全部款項。

23. 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2008年6月30日及2009年6月30日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
於2007年7月1日，2008年6月30日及2009年6月30日	2,031,483,833	203,148

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。

24. 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	總計 千港元
本公司				
於2007年7月1日	2,536,033	487	(445,556)	2,090,964
年內溢利及已確認之總收入	—	—	206,442	206,442
購股權之註銷	—	(75)	75	—
已付末期股息	—	—	(91,417)	(91,417)
於2008年6月30日	2,536,033	412	(330,456)	2,205,989
年內溢利及已確認之總收入	—	—	226,537	226,537
購股權之註銷	—	(102)	102	—
已付末期股息	—	—	(101,574)	(101,574)
於2009年6月30日	2,536,033	310	(205,391)	2,330,952

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

24. 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2,330,952,000港元(2008年: 2,205,989,000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細則限制,及緊隨建議分派或派發股息日期後,本公司須有能力按時償還其於日常業務過程中到期之債務。根據本公司之組織章程細則,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。

25. 以股份支付之交易

本公司已採納一項購股權計劃(「前購股權計劃」),計劃主要條款概括刊載於本公司於2000年3月6日刊發之售股章程附錄五「法定及一般資料購股權計劃」內。本公司在2002年12月3日舉行之股東週年大會上通過股東普通決議案,採納另一項購股權計劃(「新購股權計劃」)及終止前購股權計劃。此安排並已獲本公司之控股公司新鴻基地產之股東於2002年12月5日舉行之股東大會上批准通過有關普通決議案,並於同日正式生效。

自採納前購股權計劃以來,本公司已授出四批購股權,其中購股權行使價為每股10.38港元、3.885港元、2.34港元及1.43港元之行使時限已分別於2005年12月30日、2006年11月14日、2007年3月19日及2008年7月7日營業時間完畢時止失效。本公司不得再根據前購股權計劃授出購股權。

自採納新購股權計劃以來,本公司已授出兩批購股權。

行使價為每股1.59港元之購股權可根據有關計劃條款行使:

- (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之二之購股權;及
- (c) 於2006年11月29日起計三年內可行使餘下之購股權。

購股權之行使時限將於2009年11月28日營業時間完畢時止失效。

行使價為每股1.41港元之購股權行使時限已於2008年11月9日營業時間完畢時止失效。

於2009年6月30日年度內,並無新購股權計劃授出購股權。

於2008年及2009年6月30日,所有尚未行使之購股權均可行使。

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

25. 以股份支付之交易 (續)

於2009年6月30日，按前購股權計劃及新購股權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		佔發行股份之百分比率	
	2009年	2008年	2009年	2008年
前購股權計劃	—	—	—	—
新購股權計劃	403,667	537,000	0.0199	0.0264
總計	403,667	537,000	0.0199	0.0264

於年內按新購股權計劃本公司董事及僱員所持有之購股權的總變動情況，總列如下：

2008年6月30日止年度

授出日期	行使價 港元	購股權數目				
		於2007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2008年 6月30日 之結餘
董事：						
2003年11月29日	1.59	320,333	—	—	—	320,333
僱員：						
2003年11月29日	1.59	316,667	—	—	(100,000)	216,667

2009年6月30日止年度

授出日期	行使價 港元	購股權數目				
		於2008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2009年 6月30日 之結餘
董事：						
2003年11月29日	1.59	320,333	—	—	(133,333)	187,000
僱員：						
2003年11月29日	1.59	216,667	—	—	—	216,667

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

25. 以股份支付之交易 (續)

附屬公司之購股權計劃

除前購股權計劃及新購股權計劃，本集團亦批准其全資附屬公司互聯優勢有限公司(「互聯優勢」)運作另一項購股權計劃，允許本公司之董事會可向互聯優勢及其任何附屬公司之全職僱員及執行董事授出可認購互聯優勢股份之購股權，股份數目不得超逾互聯優勢不時已發行股本之10%(「互聯優勢購股權計劃」)。根據互聯優勢購股權計劃授出之購股權的行使時限，是由授出購股權當日起計，直至互聯優勢董事會釐定之日期或2010年2月28日(以較早者為準)止，並可按計劃內之條文提前終止。自採納互聯優勢購股權計劃以來，並無授出購股權予任何人士。

26. 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

	2009年 千港元	2008年 千港元
廣告及電子商貿交易收入	1,677	2,370
電纜及網絡租金費用	795	795
已付地產代理費	1,148	1,141
安裝、經營及提供鋪設網絡電纜之收入	36,204	30,054
網絡基建及保安系統維修及保養之收入	49,579	46,124
已付保險服務費	1,267	1,095
保養及修理網絡基礎設施及保安系統之費用	2,509	1,789
管理服務費用	2,000	2,000
網絡基礎設施及保安系統安裝費用	1,356	418
非核心增值服務收入	538	399
外判費用支出	960	960
已付物業管理費	9,689	8,900
已付租金	6,359	6,139
裝修服務支出	271	166
機房及機櫃租金收入	2,432	1,366
已付技術服務收費	1,519	1,038

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

26. 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：

	2009年 千港元	2008年 千港元
業務及其他應收賬項	21,507	23,864
應收合約工程客戶款項	8,422	9,010
業務及其他應付賬項	10,389	9,732

該等交易結存為無抵押、免息及平均信貸期為30日。

(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445,000港元(2008年：316,000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9之董事酬金即已付／應付主要管理人員之報酬。

薪酬委員會根據個人表現及市場趨勢而審核董事及主要管理人員之薪酬。

27. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保集團內公司能持續經營，同時以優化資本提升股東回報。集團的整體策略自往年並無變動。

集團資本主要由股權持有人應佔權益組成，包括股本及儲備。

本公司管理層定時檢討資本結構，當中包括考慮各類資本的成本及風險，基於管理層之意見，集團將平衡其整體資本結構。



綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

28. 金融工具

(A) 金融工具種類

	2009年 千港元	2008年 千港元
本集團		
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	588,262	374,809
投資	162,848	145,379
金融負債		
已攤銷成本	135,356	17,646

	2009年 千港元	2008年 千港元
本公司		
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	2,221,786	2,202,471

(B) 財務風險管理目的及政策

本集團及本公司之主要金融工具包括業務應收款項、銀行結餘及存款、可供出售之投資、應收附屬公司款項、業務及其他應付款項、及應付附屬公司少數股東款項。該等金融工具附帶之風險包括市場風險(匯兌風險，利率風險及其他價格風險)，信貸風險及流動資金風險。下文載列集團減低該等風險之措施。管理層監控及管理有關風險以確保實行適時及有效之措施。

市場風險

匯兌風險

本公司之附屬公司持有外幣計值之銀行結餘及存款，業務及其他應收款項，業務及其他應付款項，上市債務證券及上市科技投資，本集團須承受外幣匯兌風險。管理層透過緊密監控匯率變化，從而監控外幣匯兌風險。

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

28. 金融工具(續)

(B) 財務風險管理目的及政策(續)

市場風險(續)

匯兌風險(續)

於結算日，本集團以外幣計值之重大貨幣資產及貨幣負債之賬值如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
本集團		
資產		
美元		
— 投資	140,967	127,749
— 業務應收款項	1,746	3,131
— 銀行結餘及存款	311,504	200,281
	454,217	331,161
負債		
美元		
— 業務及其他應付款項	106,596	1,374
— 應付附屬公司少數股東款項	—	2,843
	106,596	4,217

本公司

於結算日，本公司並無以外幣計值之重大貨幣資產及貨幣負債。

因本集團大部份外幣計值資產及負債以美元計值，而港元於聯繫匯率制度下與美元掛鈎，本集團之外幣匯兌風險並不重大。

利率風險

本集團須承受定息債務證券有關之公平值利率風險(請參閱附註15有關該等債務證券詳情)。

本集團須承受有息銀行結餘及存款有關之現金流利率風險(請參閱附註19有關銀行結餘及存款之詳情)。集團管理層認為涉及金額並非顯著，所以並無編製敏感度分析。

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

28. 金融工具 (續)

(B) 財務風險管理目的及政策 (續)

市場風險 (續)

其他價格風險

本集團須承受上市科技投資及上市債務證券有關之價格風險，本集團之股本投資主要集中於資訊科技行業內之公司。

敏感度分析

以下之敏感度分析乃基於結算日之價格風險。

如有關投資之價格上升或下跌5%，投資的公平值將會變化，本集團之投資重估儲備將會增加或減少7,742,000港元(2008年：增加或減少6,868,000港元)。

信貸風險

本集團

於2009年6月30日，本集團所承受倘因交易對手未能履行其承擔之最大信貸風險(可導致本集團財務損失)經由本集團資產負債表所載列有關金融資產之賬面值產生。

為最大限度地降低信貸風險，本集團管理層已制定信貸審批之政策及其他監控措施，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業務應收款項之可收回金額及可供出售債券投資之信貸評級，以確保就不可收回金額之減值虧損已足夠。本公司之董事認為本集團之信貸風險已顯著地減少。

本集團之銀行結餘及存款信貸風險有限，因交易對手均為獲國際信貸評級機構評為高信貸評級之銀行。

本集團並無其他顯著集中之信貸風險，業務應收款項包含多個客戶，分散於不同行業。

本公司

於2009年6月30日，本公司所承受倘因交易對手未能履行其承擔之最大信貸風險(可導致本公司財務損失)經由本公司資產負債表所載列有關金融資產之賬面值產生。

本公司管理層認為信貸風險並不顯著。

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

28. 金融工具 (續)

(B) 財務風險管理目的及政策 (續)

流動資金風險

下表詳列本集團及本公司之金融負債之剩餘合約到期情況。該表按照非衍生金融負債之非折現現金流及集團須付款最早日期編製，包括利息及本金之現金流。

流動資金風險表

本集團

	加權 平均利率 百分比	少於 1個月 千港元	1-3個月 千港元	3個月至 1年 千港元	多於1年 千港元	非折現 現金流 總額 千港元	於2009年 6月30日 賬面值 千港元
2009 非衍生金融負債 業務及其他應付賬項	—	135,237	97	22	—	135,356	135,356

	加權 平均利率 百分比	少於 1個月 千港元	1-3個月 千港元	3個月至 1年 千港元	多於1年 千港元	非折現 現金流 總額 千港元	於2008年 6月30日 賬面值 千港元
2008 非衍生金融負債 業務及其他應付賬項	—	10,319	1,898	8	—	12,225	12,225
應付附屬公司少數 股東款項	—	—	—	—	5,421	5,421	5,421
		10,319	1,898	8	5,421	17,646	17,646

本公司於2008年及2009年6月30日並無金融負債。

(C) 公平值

金融資產及金融負債的公平值按以下釐定：

- 於活躍流動市場交易、並有標準條款和條件的金融資產，其公平值是參照市場之買入報價計算及
- 其他金融資產及金融負債之公平值按被廣泛認可之價格模型釐定，而該等模型是以公開市場成交的市價及利率折算之現金流分析為基礎。

董事認為於綜合財務報表按已攤銷成本列賬之金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

29. 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如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
1年內	6,050	4,080
第2至第5年（包括首尾2年）	6,905	348
	12,955	4,428

所議訂之租約年期平均為三年，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308,837,000港元（2008年：241,220,000港元）。所有物業於未來1年至11年（2008年：1年至12年）均已訂有租約。

於結算日，本集團已就下列之未來最低租金與租戶訂約：

	2009年 千港元	2008年 千港元
1年內	221,488	196,275
第2至第5年（包括首尾2年）	406,212	431,660
超過5年	160,702	112,010
	788,402	739,945

30. 資本承擔

	本集團	
	2009年 千港元	2008年 千港元
有關收購物業及設備已訂約但未在綜合財務報表作出撥備	5,937	85,729

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

31. 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例，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綜合收益表中扣除。

此外，本集團亦參與一項定額供款退休福利計劃，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1,841,000港元（2008年：1,590,000港元），並無沒收的供款（2008年：159,000港元）。

於結算日，並無沒收供款作扣除日後應付供款之用。

32. 或然負債

本公司

本公司為附屬公司之一般銀行信貸及其他履約擔保而承擔或然負債總額為105,000,000港元（2008年：105,000,000港元）。

33. 主要附屬公司之詳情

本公司之主要附屬公司於2008年及2009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 無投票權遞延股 — 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 無投票權遞延股 — 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

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

33. 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
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 無投票權遞延股 — 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 無投票權遞延股 — 2港元	100%	物業持有
SUNeVision Super e-Network Limited*	普通股 — 2港元 無投票權遞延股 — 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
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

綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止年度

33. 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
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 — 762,000,200港 元 無投票權遞延股 — 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) 無投票權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。

集團持有物業概要

於2009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／分類為持作出售之資產			
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

香港柴灣柴灣道399號
MEGATOP, MEGA-iAdvantage

www.sunevision.com