



佳明  
GRAND MING

# GRAND MING GROUP HOLDINGS LIMITED 佳明集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1271

## 股份發售



獨家保薦人



獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人



## 重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。



# GRAND MING GROUP HOLDINGS LIMITED

## 佳明集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 股份發售

股份發售的發售股份總數	:	100,000,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)
公開發售股份數目	:	10,000,000股股份(可予調整)
配售股份數目	:	90,000,000股股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
發售價	:	不超過每股發售股份1.11港元及預期不低於每股發售股份0.90港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費(須於申請時繳足，多繳款項可於最終定價時退還)
面值	:	每股股份0.01港元
股份代號	:	1271

獨家保薦人



獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本招股章程全部或任何部份內容而產生或依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。本招股章程連同本招股章程附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」所述文件，已遵照公司條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程的內容概不負責。

預期發售價將由獨家牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)與本公司於二零一三年八月二日(星期五)或前後或訂約方可能協訂的較後時間(但無論如何不遲於二零一三年八月八日(星期四))協議釐定。倘獨家牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)與本公司因任何原因而未能於二零一三年八月八日(星期四)前就發售價達成協議，則股份發售將不會成為無條件，並告即時失效。除另行公佈外，發售價將不會高於每股發售股份1.11港元且現時預期不會低於每股發售股份0.90港元。獨家牽頭經辦人(代表包銷商)經本公司同意後，可於遞交公開發售申請截止日期上午或之前，隨時調低本招股章程所列提呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍(即每股發售股份0.90港元至每股發售股份1.11港元)。在此情況下，本公司將在切實可行的情況下盡快，但無論如何不遲於遞交公開發售申請截止日期上午前，於南華早報(以英文)及信報(以中文)及聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.grandming.com.hk刊登調低發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通知。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「股份發售的架構及條件」及「如何申請公開發售股份」各節。

有意投資者在決定投資前，應考慮本招股章程所載所有資料，尤其是「風險因素」一節所載風險因素。

根據公開發售股份的公開發售包銷協議所載終止條文，獨家牽頭經辦人(為其本身及代表公開發售包銷商)在若干情況下有權於上市日期上午八時正前隨時全權決定終止公開發售包銷商在公開發售包銷協議下的責任。終止條文條款的進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節「終止理由」一段。閣下務須參閱該節以瞭解進一步詳情。

發售股份尚未亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，亦不得在美國境內向美籍人士或為其賬戶或利益發售、出售、質押或轉讓，惟根據美國證券法登記規定獲豁免或以不受美國證券法登記規定規限的交易進行者除外。

二零一三年七月三十日

## 預期時間表 (附註1)

二零一三年

透過指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)

使用網上白表服務完成

電子認購申請的截止時間 (附註2) ..... 八月二日 (星期五) 上午十一時三十分

開始辦理公開發售申請登記 (附註3) ..... 八月二日 (星期五) 上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格及向

香港結算發出電子認購指示

的截止時間 (附註4) ..... 八月二日 (星期五) 中午十二時正

透過網上銀行轉賬或

繳費靈付款轉賬完成

網上白表申請付款的截止時間 ..... 八月二日 (星期五) 中午十二時正

截止辦理公開發售申請登記 (附註3) ..... 八月二日 (星期五) 中午十二時正

預期定價日期 (附註5) ..... 八月二日 (星期五)

在南華早報 (以英文) 及信報 (以中文)

及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及

本公司網站 [www.grandming.com.hk](http://www.grandming.com.hk) 公佈發售價、

公開發售的申請水平、配售的踴躍程度及

申請結果以及公開發售股份的分配基準 ..... 八月八日 (星期四) 或之前

透過多種渠道 (如本招股章程「如何申請公開發售股份」

一節「分配結果」一段所述) 公佈公開發售的分配結果

(連同獲接納申請人的身份證明文件號碼 (如適用)) ..... 自八月八日 (星期四) 起

可於 [www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result) 透過「按身份證搜索」

查閱公開發售分配結果 ..... 自八月八日 (星期四) 起

就公開發售下全部或部份獲接納申請寄發股票 (附註6) ..... 八月八日 (星期四) 或之前

就公開發售下全部獲接納申請 (如適用) 或全部或部份

不獲接納申請寄發網上白表電子退款指示／退款

支票 (附註6及7) ..... 八月八日 (星期四) 或之前

預期股份開始於聯交所主板買賣 ..... 八月九日 (星期五) 上午九時正

---

## 預期時間表 (附註 1)

---

附註：

- (1) 所有日期及時間均指香港日期及時間。股份發售的架構詳情(包括有關條件)載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。如本預期時間表有任何變動，則將於南華早報(以英文)及信報(以中文)刊發公告。
- (2) 閣下不得於截止遞交申請當日上午十一時三十分後透過指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 向網上白表服務供應商遞交申請。倘閣下於上午十一時三十分前已遞交申請並從指定網站取得申請參考編號，則閣下可於截止遞交申請當日中午十二時正(即截止辦理申請登記的時間)前繼續辦理申請手續(完成繳付申請款項)。
- (3) 倘於二零一三年八月二日(星期五)上午九時正至中午十二時正任何時間八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號在香港生效，則該日不會開始辦理申請登記。進一步資料載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段。如二零一三年八月二日(星期五)並無開始和截止辦理申請登記，則本節所提及的日期可能會受到影響。我們將會就此作出公告。
- (4) 向香港結算發出電子認購指示申請認購公開發售股份的申請人，應參閱本招股章程「如何申請公開發售股份」一節「如何向香港結算發出電子認購指示提出申請」一段有關詳情。
- (5) 預期發售價將於二零一三年八月二日(星期五)或前後釐定，惟無論如何將不遲於二零一三年八月八日(星期四)。倘因任何原因，獨家牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)與本公司未能於二零一三年八月八日(星期四)前就發售價達成協議，則股份發售將不會進行。
- (6) 申請認購公開發售下1,000,000股或以上公開發售股份的申請人如已在其申請表格上表明擬親身領取任何退款支票(如適用)及/或股票(如適用)，則可於二零一三年八月八日(星期四)上午九時正至下午一時正前往我們的香港股份過戶登記處親身領取。申請認購1,000,000股或以上公開發售股份並選擇親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。申請認購1,000,000股或以上公開發售股份並選擇派人領取的公司申請人必須由授權代表攜同蓋有公司印章的授權書前往領取。在領取時必須出示為我們的香港股份過戶登記處所接納的身份證明文件及(如適用)授權文件。未獲領取的股票(如適用)及退款支票(如適用)將以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。
- (7) 如屬申請全部或部份不獲接納，及如屬申請獲接納而最終釐定的發售價低於申請時應繳付的價格，則會發出退款支票或電子自動退款指示。倘閣下以單一銀行賬戶支付申請款項透過網上白表服務提出申請，則閣下的電子自動退款指示(如有)可寄發至閣下申請款項的銀行賬戶。倘閣下以多個銀行賬戶支付申請款項透過網上白表服務提出申請，則閣下的退款支票可透過普通郵遞方式寄送至閣下向指定網站([www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk))發出的申請指示內所述的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。退款將以支票方式退回閣下，或倘閣下為聯名申請人，抬頭人則為閣下申請表格上排名首位的申請人。閣下所提供的香港身份證號碼/護照號碼的部份字符(或閣下如屬聯名申請人，則為排名首位申請人香港身份證號碼/護照號碼的部份字符)，可能會列印於閣下的退款支票(如有)。為安排退款，該等資料亦可能轉交予第三

---

## 預期時間表 (附註1)

---

方。閣下的銀行可能會在兌現閣下的退款支票(如有)前要求核對閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下填寫的香港身份證號碼／護照號碼不準確，可能會導致閣下的退款支票延誤或無法兌現。

發售股份的股票將僅於(i)股份發售已在各方面成為無條件及(ii)本招股章程「包銷」一節「終止理由」一段所述終止權未獲行使的情況下，方會於上市日期上午八時正成為有效的憑證。投資者倘於收到股票或於股票成為有效前根據公開分配詳情買賣股份，所有風險概由彼等自行承擔。

有關股份發售的架構詳情(包括有關條件)，請參閱本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。



---

## 目 錄

---

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程及申請表格所載內容的資料。閣下不應將並非載於本招股章程或申請表格的任何資料或聲明視為已獲我們、任何獨家保薦人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、任何包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、代表或聯屬人士或參與股份發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。我們的網頁 [www.grandming.com.hk](http://www.grandming.com.hk) 所載資料不構成本招股章程一部份。

	頁次
預期時間表 .....	i
目錄 .....	iv
概要 .....	1
釋義 .....	11
技術詞彙 .....	22
前瞻性陳述 .....	25
風險因素 .....	26
有關本招股章程及股份發售的資料 .....	44
董事及參與股份發售的各方 .....	48
公司資料 .....	50
規例 .....	52
行業概覽 .....	76
歷史、發展及重組 .....	95
業務 .....	103
與控股股東的關係 .....	193
關連交易 .....	203
主要股東 .....	207

---

## 目 錄

---

	頁次
董事及高級管理層 .....	209
股本 .....	218
財務資料 .....	221
未來計劃及所得款項用途 .....	283
包銷 .....	285
股份發售的架構及條件 .....	295
如何申請公開發售股份 .....	303
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 物業估值 .....	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 .....	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料 .....	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件 .....	VI-1

---

## 概 要

---

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概要，應連同本招股章程全文一併閱讀。由於本節為概要，故並無載列對閣下可能重要的所有資料。閣下決定投資發售股份前務須閱覽包括我們的財務資料及附註在內的整份招股章程。任何投資均涉及風險。投資發售股份的若干特有風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資發售股份前務請仔細閱讀該節。

### 概覽

我們為香港一家具規模的建築承建商，集中作為主承建商為本地大型物業發展商提供住宅物業發展項目的樓宇建造服務。我們亦發展我們持作投資物業的數據中心大樓及作為批發主機代管供應商開展數據中心物業租賃業務，而我們主要出租數據中心大樓內的架空地台空間及負責保養支援機電工程設施以及保安工作，使租戶經營其本身的數據中心。

自一九九七年以來，我們一直向香港物業發展商提供樓宇建造服務。我們已成功建立一個包括知名物業發展商在內的客戶基礎，並與該等發展商維持長期業務關係。我們亦積累大量建築專門技術及知識，令我們能夠善用該等經驗建造自己的數據中心大樓，並且能夠符合容納高端數據中心所需支援機電設施的嚴格工地要求（有關要求的進一步詳情，請參閱「技術詞彙」一節「高端數據中心」一段）。有關專門技術亦使我們能在數據中心大樓內進行改動及加建工程以及樓宇設施工程，以確保我們提供租賃的物業滿足客戶的要求及規格。

### 我們的業務模式及業務重點

於往績記錄期，建築業務及數據中心物業租賃業務是本集團的主要業務分部。自我們成立以來，建築業務就是我們不可分割的業務組成部份，於往績記錄期為我們貢獻了大部份營業額，介乎約76.4%至87.6%不等。然而，鑒於其業務性質因項目而各異，且建造業的市場競爭激烈，於往績記錄期，我們難以將建築業務的盈利能力維持在較高水平。為使本集團業務多元化以開拓我們能夠實現較高毛利率的業務，我們於二零零七年利用我們在樓宇建造領域的經驗進軍數據中心物業租賃業務。儘管於往績記錄期，數據中心物業租賃業務對本集團總營業額的貢獻僅約12.4%至23.6%，但其毛利率一直高於我們的建築業務，且協助產生往績記錄期約70.6%至88.3%的毛利總額。此業務亦為我們提供穩定的收入來源，因為我們已與客戶訂立年期介乎5至20年不等的長期協議。我們投資物業的公平值收益（包括我們的數據中心大樓（名為iTech Tower）及我們位於葵涌作為發展第二座數據中心大樓的打磚坪土地）於往績記錄期內為我們的純利貢獻約42.2%至81.5%。考慮到(i)我們於往績記錄期內的大部份純利來自投資物業公平值收益；(ii)於往績記錄期內，我們的數據中心物業租賃業務對本集團貢獻的毛利率（超過70%）遠較我們的建築業務（約2.2%至6.4%）的毛利率高；(iii)我們的建築業務於往績記錄期內產生的大部份直接成本均為分判費用、建築材料成本、工地開銷及保險成本，該等成本會隨著建築業務的收益而變動；及(iv)我們於往績記錄期內的一般及行政開支相對較低，故我們的董事認為即使本集團未能於完成手頭所有現有



## 概 要

項目後一段合理時間內獲得新建築合約，亦不會對本集團的財務業績造成任何重大不利影響。

日後，我們將繼續以建築業務及數據中心物業租賃業務為本集團的業務重點。我們的董事相信，於第二座數據中心大樓落成後（我們現時預計將於二零一六年八月前後落成），第二座數據中心大樓開始運營將對我們數據中心物業租賃業務的營業額及我們的現金流產生積極性影響，原因是可租用作數據中心的架空地台空間增加。

下表載列按我們兩個業務分部分類的營業額、直接成本、毛利及毛利率：

		截至三月三十一日止年度					
		二零一一年		二零一二年		二零一三年	
		千港元	佔營業額 百分比	千港元	佔營業額 百分比	千港元	佔營業額 百分比
<b>營業額</b>	建築業務						
	樓宇建造	341,797	74.6	879,771	83.1	571,583	73.9
	改動、翻新及裝修						
	現有樓宇	7,983	1.8	47,073	4.5	68,529	8.8
	小計	349,780	76.4	926,844	87.6	640,112	82.7
數據中心物業							
租賃業務		108,181	23.6	131,218	12.4	133,588	17.3
<b>總計</b>		<u>457,961</u>	<u>100.0</u>	<u>1,058,062</u>	<u>100.0</u>	<u>773,700</u>	<u>100.0</u>
			佔直接 成本		佔直接 成本		佔直接 成本
<b>直接成本</b>		千港元	百分比	千港元	百分比	千港元	百分比
建築業務	樓宇建造	336,112	92.2	860,898	91.5	539,834	85.2
	改動、翻新及裝修						
	現有樓宇	2,784	0.7	45,871	4.8	59,065	9.3
	小計	338,896	92.9	906,769	96.3	598,899	94.5
數據中心物業							
租賃業務		25,836	7.1	34,496	3.7	34,749	5.5
<b>總計</b>		<u>364,732</u>	<u>100.0</u>	<u>941,265</u>	<u>100.0</u>	<u>633,648</u>	<u>100.0</u>
<b>毛利及毛利率</b>		毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
		千港元	%	千港元	%	千港元	%
建築業務	樓宇建造	5,685	1.7	18,873	2.1	31,749	5.6
	改動、翻新及裝修						
	現有樓宇	5,199	65.1	1,202	2.6	9,464	13.8
	小計	10,884	3.1	20,075	2.2	41,213	6.4
數據中心物業							
租賃業務		82,345	76.1	96,722	73.7	98,839	74.0
<b>總計</b>		<u>93,229</u>	<u>20.4</u>	<u>116,797</u>	<u>11.0</u>	<u>140,052</u>	<u>18.1</u>

### 我們的建築業務

我們通常擔任樓宇建築項目以及現有樓宇改動、翻新及裝修項目的主承建商。我們獲知名本地發展商聘請作為多個住宅物業發展項目的主承建商。根據Ipsos報告的資料，香港

## 概 要

住宅物業建造業極為分散，五大樓宇承建商合共佔二零一二年業內私人住宅物業樓宇建造服務總收益不足25%，而於同年，按收益計，本集團佔市場份額總額約1.3%。

作為主承建商，我們負責建築項目的整體管理。我們集中於項目管理、工程設計及編製技術建議報告、制訂詳細工程計劃、主要建築材料採購、與客戶或其顧問進行溝通及對分包商承建的工程進行質量控制。下表載列於最後實際可行日期仍在進行的建造合約概要：

項目性質	合約詳情	地盤面積 (概約平方米)	預期建築期	合約價值 (概約)	於最後實際 可行日期 已認證工程 (%)
<b>樓宇建築項目</b>					
住宅	干諾道西 (西環住宅發展)	1,697	二零一三年一月至 二零一四年九月	約657百萬港元	7.18%
<b>改動、翻新及裝修項目</b>					
翻新	洗手間翻新工程 (大學校園)	不適用	二零一三年七月至 二零一三年九月	約1.2百萬港元	無
改動及加建	洗手間升級及 通風系統安裝 (大學校園)	不適用	二零一三年七月至 二零一三年九月	約0.46百萬港元	無
翻新	接待處翻新工程	不適用	二零一三年七月至 二零一三年八月	約0.25百萬港元	無

### 我們的數據中心物業租賃業務

我們於二零零七年開始從事數據中心物業租賃業務。我們的數據中心物業租賃業務集中於發展及建造我們本身的數據中心大樓及作為高端數據中心批發主機代管供應商出租我們的數據中心大樓內的架空地台空間。在向客戶交付物業後，我們負責保養數據中心大樓的支援機電工程設施及保安，以確保我們租出的物業持續符合客戶的規格及要求。根據Ipsos報告，於二零一二年，按收益計，我們為香港數據中心物業租賃行業十大供應商之一，佔市場收益總額約2.0%，而十大供應商則於二零一二年佔香港市場收益總額約67.7%。

我們現時在香港荃灣擁有一座數據中心大樓iTech Tower，乃經我們由工業大廈改建而成，架空地台空間總計約為53,200平方呎。iTech Tower內安裝的若干主要機電系統乃按照高端數據中心標準設計。自二零一一年第一季度起及直至最後實際可行日期，iTech Tower的租用率為100%，共有6間數據中心在其中經營。於二零一二年十一月，我們購買了一幅位於香港葵涌的打磚坪土地，以發展我們的第二座數據中心大樓。購買打磚坪土地已於二零一三年二月完成，且我們其中已悉數支付代價的全部金額118百萬港元。發展我們第二座數據中心大樓的建築工程已於二零一三年七月開始而該發展預期將於二零一六年八月前後完成。待我們的第二座數據中心大樓全面投入運作後，我們現時預期其將提供額外架空地台空間約45,000平方呎。預期我們的第二座數據中心大樓發展成本約為682百萬港元，並擬將透過股份發售所得款項淨額、我們的經營現金流量及銀行貸款撥付。

### 競爭優勢

我們認為，我們建築業務的競爭優勢主要在於我們是一家經營逾15年並具有穩固市場地位的主承建商，與我們的分包商及供應商保持穩定關係以及與本地知名發展商有長期業務關係。就我們的數據中心物業租賃業務而言，我們的競爭優勢在於擁有發展及建造數據中心大樓的建築專業知識，以及多年向跨國企業提供高端數據中心架空地台空間的實證往績。

### 業務策略

我們進一步強化建築業務的主要策略是提升建築業務的營運效率及服務質素，如採用投標及成本數據管理軟件。為強化我們在本地數據中心物業租賃市場的業務基礎，我們計劃發展新的數據中心大樓、持續提升我們iTech Tower的設施及加強我們「iTech Tower」品牌的認可度。

### 我們的客戶、分包商及供應商

就我們的建築業務而言，我們已與我們的主要客戶建立長期及穩定的業務關係，該等客戶為知名本地發展商，當中部分已與我們建立逾五年的業務關係。於往績記錄期直至最後實際可行日期，我們建築業務的客戶基礎較小，合共擁有18名客戶，但這並非本集團的個別情況，因為根據Ipsos報告，香港的住宅物業市場由少數本地發展商主導。我們的數據中心物業租賃業務依賴少數客戶。於最後實際可行日期，我們已就租賃iTech Tower的所有架空地台空間與三名客戶訂立協議，全部均為在香港設有辦事處的跨國公司。

截至二零一三年三月三十一日止三個年度，來自本集團五大客戶的收益(包括建築業務及數據中心物業租賃業務)合共分別佔我們總營業額約88.6%、94.3%及97.4%。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度各年來自最大客戶(為一家知名本地發展商及我們建築業務的客戶)的收益分別佔我們於有關年度總營業額約54.5%、69.7%及61.2%。

我們將大部份建築工程委託予分包商，包括札鐵、混凝土施放、塗灰批盪瓦片鋪砌及機電工程。截至二零一三年三月三十一日止三個年度，本集團的分判成本佔我們的直接成本分別約48.6%、80.1%及73.2%。我們的建築業務使用的主要材料包括鋼筋及混凝土。於同期，本集團的五大供應商(均為分包商或建築材料的供應商)分別佔我們的總採購額約42.4%、42.9%及42.8%，而本集團的最大供應商(均為分包商或建築材料的供應商)分別佔我們的總採購額約15.4%、15.6%及17.3%。

### 風險因素

我們的經營涉及許多非我們所能控制的風險，包括(i)我們來自建築業務的現金流或會出現波動，因為我們在收到客戶付款之前須向供應商及分包商作出付款，因而在項目初期階段一般會產生淨現金流出；(ii)我們建築業務所收取的費用及利潤率未必會固定不變，因為我們的建築業務以項目為基準開展，無法保證我們始終能夠以具競爭力的價格投標；(iii)我們

---

## 概 要

---

可能無法為新數據中心大樓的發展物色合適的地點及有效管理其發展，而發展新數據中心大樓是我們的其中一個主要業務策略；(iv)我們的數據中心物業租賃業務依賴少量客戶；及(v)客戶要求我們的數據中心物業符合我們與其訂立的協議所訂明的標準及要求，而不能符合彼等的要求或會導致我們的收費減少或被申索損害賠償。投資我們的股份前，閣下應閱覽本招股章程「風險因素」一節。

### 過往不合規事件

於往績記錄期及最後實際可行日期，本集團曾未能遵守若干香港適用法例及法規並被刑事，包括：(i)未能於偉豐置業註冊成立後十八個月內召開首次股東週年大會；(ii)未能於佳盛建築首次股東週年大會召開時提呈損益賬及資產負債表；(iii)佳盛建築及偉豐置業非故意地違反有關於指定期限內向公司註冊處提交通知的監管規定；(iv)未能採取充分的預防性措施以確保我們的建築業務作業時僱員的健康及安全；(v)於十九個月期間未能在每日出勤記錄加入我們直接僱用的地盤員工資料，當中載有建築地盤的註冊建造業工人的資料，而其後未能在每週呈交予建造業工人註冊主任的地盤每日出勤報告內加入我們直接僱用的地盤員工資料及(vi) iTech Tower的違章建築工程。此外，本集團曾經涉及和正涉及就我們建築地盤工人的人身傷害針對本集團提出的多項民事索償、訴訟及潛在索償。

此外，就於二零一一年及二零一二年三月三十一日賬面值分別約77.1百萬港元及11.1百萬港元的若干短期銀行貸款而言，由於我們的長期銀行貸款於個別結算日分類為流動負債，本集團並不符合若干財務契諾的規定。儘管出現違約，有關銀行並無要求即時償還該等短期銀行貸款，且他們已就該等違約行為授出豁免權。於二零一三年三月三十一日，由於我們於二零一二年九月取得銀行發出有關完全刪除貸款協議內按要求還款條款的確認函，主要長期銀行貸款的非即期部份約561.0百萬港元由流動負債重新分類為非流動負債。於最後實際可行日期，已不存在其他與我們銀行貸款有關的違反財務契諾的情況。

### 財務資料摘要

我們於往績記錄期間的經營保持盈利。我們的營業額截至二零一二年三月三十一日止年度增加約131.0%，而截至二零一三年三月三十一日止年度減少約26.9%。於往績記錄期間我們的營業額波動的主要因為我們於往績記錄期的絕大部分營業額均源自我們的建築業務，鑒於建築業務的以項目為基礎的性質，每年都可能會出現週期性變化，以致我們於各有關年度承接的建築項目數量、規模及進度均有所不同。我們建築業務的收益於截至二零一二年三月三十一日止年度增加約165.0%，而截至二零一三年三月三十一日止年度減少約30.9%。

截至二零一二年三月三十一日止年度，我們的數據中心物業租賃業務的收益增加約21.3%，主要由於我們的租金收入增加，而租金收入增加是由於我們的iTech Tower內有額外物業租出。截至二零一三年三月三十一日止年度我們源自數據中心物業租賃業務的收益增加約1.8%，主要是由於我們的租金相關收入增加所致。



## 概 要

我們於截至二零一二年三月三十一日止年度的毛利增加約25.3%，於截至二零一三年三月三十一日止年度進一步增加約19.9%。我們於往績記錄期間的毛利增加主要是由於我們數據中心物業租賃業務的應佔收益及毛利增加以及其較高的毛利潤率所致。我們的毛利率由截至二零一一年三月三十一日止年度的約20.4%降至截至二零一二年三月三十一日止年度的約11.0%，主要是因為於此期間，數據中心物業租賃業務應佔的營業額部份減少，而該業務的毛利率較高。我們的毛利率由截至二零一二年三月三十一日止年度的約11.0%增至截至二零一三年三月三十一日止年度的約18.1%，主要是因為我們建築業務的毛利率增加。

我們於截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度的純利率分別約為9.6%及19.3%，比較而言，我們於截至二零一一年三月三十一日止年度錄得較高純利率約54.1%，主要是由於該年度的投資物業公平值收益較高。我們投資物業的公平值收益佔我們於往績記錄期間純利的絕大部份。於往績記錄期，我們投資物業公平值的增加主要是由於我們將當時存在的工業大樓改建為我們的iTech Tower的進展、我們在香港的每月租金收入增加及香港物業市場發展。iTech Tower乃根據獨立專業估值師使用貼現現金流量法進行估值，於二零一三年三月三十一日的估值主要假設及基準如下：

主要假設	相應假設基準
<ul style="list-style-type: none"><li>• 平均租金增長率：4.5%</li><li>• 租約到期後產生的代理人津貼或市場推廣費用及空置虧損：零</li><li>• 平均開支增長率：2.6%</li><li>• 貼現率及期末資本化率：分別為6%及4.5%</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 參考物業市場的歷史增長率</li><li>• 考慮到長期租賃年期及假設租客於屆滿後重續租約</li><li>• 參考消費價格指數的變動</li><li>• 參考市場上近期行業交易的平均市場收益率，並計及物業的規模、租期、市場推廣能力、改善質量及資本收益潛力</li></ul>

我們位於葵涌用作發展第二座數據中心大樓的打磚坪土地的公平值，乃根據獨立專業估值師採用直接比較法進行估值，直接比較法乃根據鄰近類似物業的近期可資比較市場交易後經調整(考慮到有關可資比較市場交易的日期、地點、規模及現場佈局)而定。

### 選定合併收益表項目

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元
營業額	457,961	1,058,062	773,700
毛利	93,229	116,797	140,052
經營溢利	278,440	139,752	190,044
投資物業公平值變動	201,922	43,000	67,395
除稅前溢利	256,891	113,429	165,959
年度溢利	247,703	101,936	148,981
年內經扣除投資物業 公平值變動的經調整純利	45,781	58,936	81,586



## 概 要

### 選定資產負債表項目

	於三月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元
流動資產	345,367	413,095	302,251
流動負債	997,280	1,008,765	194,795
流動(負債)／資產淨值	(651,913)	(595,670)	107,456
淨資產	1,090,472	1,157,392	1,290,404
總資產	2,103,247	2,211,858	2,292,427

### 流動(負債)／資產淨值

於二零一一年及二零一二年三月三十一日，我們錄得流動負債淨額分別約651.9百萬港元及595.7百萬港元。有關流動負債淨額狀況主要由於我們的長期銀行貸款被分類為流動負債，於二零一一年及二零一二年三月三十一日分別約為714.3百萬港元及666.5百萬港元，主要用來支持發展iTech Tower，鑒於相應貸款協議載有按要求償還條款，使銀行享有無條件權利，可按貸款協議所載在不考慮任何其他條款及到期的規定的情況下隨時要求還款。我們於二零一二年九月取得銀行發出有關完全刪除我們的主要長期貸款的相關貸款協議中有關按要求償還條款的確認函，而於二零一三年三月三十一日，有關貸款的非即期部份約561.0百萬港元由流動負債重新分類至非流動負債。因此，我們於二零一三年三月三十一日錄得流動資產淨值約107.5百萬港元。

### 現金流量

截至二零一一年三月三十一日止年度，我們自經營活動的現金流出淨額約57.6百萬港元，主要由於營運資金變動前的經營現金流量約80.6百萬港元，部份由貿易及其他應收款項增加約69.5百萬港元以及貿易及其他應付款項減少約64.6百萬港元所抵銷。貿易及其他應收款項大幅增加主要是由於我們惠福道(上蓋)項目確認大量應收款項，因有關進度付款證書於臨近該年度年結日發出，以及應收我們數據中心物業租賃業務的客戶之一的租金增加。截至二零一一年及二零一三年三月三十一日止年度，我們自投資活動產生的現金流出淨額分別約63.1百萬港元及123.4百萬港元，主要由於各自發展iTech Tower及我們第二座數據中心大樓的資本開支所致。截至二零一二年三月三十一日止年度，我們融資活動所用的現金

## 概 要

淨額約186.6百萬港元，主要歸因於償還銀行借款淨額約139.3百萬港元、支付利息及其他借款成本約32.2百萬港元以及向前控股公司佳明控股支付股息約16.5百萬港元。下表概述我們的合併現金流量：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
經營活動(所用)／所得現金淨額	(57,635)	246,022	21,315
投資活動(所用)／所得現金淨額	(63,126)	582	(123,374)
融資活動所得／(所用)現金淨額	114,620	(186,592)	80,765
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(6,141)	60,012	(21,294)
年初的現金及現金等價物	22,890	16,749	76,761
年末的現金及現金等價物	16,749	76,761	55,467

### 上市開支

本公司將承擔的上市開支總額估計約為27.6百萬港元，其中約9.4百萬港元乃與向公眾發行新股份直接有關，並將從權益扣減入賬，而約18.2百萬港元將於本集團的損益列支。上市開支約8.3百萬港元於本集團截至二零一三年三月三十一日止年度的損益列支，而約9.9百萬港元預期將於本集團截至二零一四年三月三十一日止年度的損益列支。

### 主要財務比率

	於三月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
流動比率	0.3	0.4	1.6
資本負債比率	77.4%	61.2%	64.8%
負債與權益比率	75.8%	54.6%	60.5%
應收貿易賬款的周轉天數	91	59	78
應付貿易賬款的周轉天數	83	50	59

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
毛利率	20.4%	11.0%	18.1%
純利率	54.1%	9.6%	19.3%
股本回報率	25.6%	9.1%	12.2%
總資產回報率	12.7%	4.7%	6.6%
利息償付比率	11倍	4倍	6倍

### 本集團於往績記錄期後的近期發展

我們的業務模式、收益及成本架構自二零一三年三月三十一日以來一直維持不變。根據我們未經審核的管理賬目，截至二零一三年五月三十一日止兩個月我們未經審核的營業額較截至二零一二年五月三十一日止兩個月為低。

截至二零一三年五月三十一日止兩個月，源自我們建築業務分部的未經審核收益較截至二零一二年五月三十一日止兩個月減少約41.7%。我們建築業務的收益減少，乃主要由於我們於各自期間內所進行的建築項目數目及進度有所不同所致。我們截至二零一三年五月三十一日止兩個月的建築業務的毛利率與截至二零一二年五月三十一日止兩個月的毛利率相比仍保持穩定。於二零一三年三月三十一日後直至最後實際可行日期，我們獲授三個合約價值總額約1.9百萬港元的現有大樓改動及加建工程以及翻新項目，預期將於二零一三年內完成。

截至二零一三年五月三十一日止兩個月，源自我們數據中心物業租賃業務分部的未經審核收益較截至二零一二年五月三十一日止兩個月增加約1.8%。我們數據中心物業租賃業務的收益增加，主要由於從我們的客戶收取的電費金額增加以致我們的租金相關收入增加所致。截至二零一三年五月三十一日止兩個月我們數據中心物業租賃業務的毛利率與截至二零一二年五月三十一日止兩個月的毛利率相比仍保持穩定。於最後實際可行日期，我們的iTech Tower的出租率維持在100%，且並無客戶於往績記錄期後終止彼等與我們訂立的協議。

就我們所知，自二零一三年三月三十一日以來直至最後實際可行日期，香港的建造業及數據中心物業租賃行業的整體經濟及市場條件概無出現對我們的業務經營或財務狀況造成重大不利影響的重大變動。我們的董事確認，直至本招股章程日期，我們自二零一三年三月三十一日（即我們最近期經審核財務報表的編製日期）以來的財務或貿易狀況或前景並無其他重大不利變動。

### 控股股東資料

緊隨股份發售及資本化發行（惟不計及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份）完成後，由陳先生全資擁有的BVI (CHAN)將持有270,000,000股股份，佔本公司經擴大已發行股本67.5%。

### 發售統計數字

上市時的市值	:	360百萬港元至444百萬港元
發售規模	:	初步為本公司經擴大已發行股本的25.0%（不包括因行使超額配股權而發售的股份及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）
超額配股權	:	最多為根據股份發售初步提呈的發售股份總數的15.0%

---

## 概 要

---

每股股份發售價	:	每股股份0.90港元至1.11港元
一手交易股數	:	4,000股股份
發售架構	:	配售佔90%，公開發售佔10% (可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)

### 所得款項用途

扣除包銷佣金及有關股份發售的估計開支後，我們估計在任何超額配股權獲行使之前，本公司自股份發售所得的款項淨額將約為73.4百萬港元 (假設發售價為每股股份1.01港元，即本招股章程所載建議發售價範圍的中間價)。我們擬將所得款項淨額作以下用途：

計劃：	佔所得款項淨額 概約百分比或金額
• 我們在香港的第二座數據中心大樓的發展成本	65.0%或47.7百萬港元
• 新建築項目的初始費用	24.5%或18.0百萬港元
• 銷售與市場推廣活動	0.5%或0.4百萬港元
• 一般營運資金	10.0%或7.3百萬港元

### 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值

本公司股東應佔未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值<sup>(附註)</sup>：

— 按每股股份的發售價0.90港元計算	3.40港元
— 按每股股份的發售價1.11港元計算	3.45港元

附註：有關所用假設及計算方法的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」一節。

### 股息及股息政策

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，我們宣派及已付的股息金額分別為1.0百萬港元、16.5百萬港元及20.0百萬港元。過往派息的記錄未必能夠作為日後董事會宣派或派付股息的水平的參考或基準。我們目前擬建議於股份發售後就上市後每個財政年度 (為免生疑問，即自截至二零一四年三月三十一日止年度開始) 以中期股息或末期股息形式向我們的股東分派不少於我們溢利30% (不計投資物業公平值收益或虧損) 的股息。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節「股息及股息政策」一段。

## 釋 義

除非文義另有所指，否則於本招股章程內下列詞彙具有以下涵義。若干其他詞彙於本招股章程「技術詞彙」一節作出解釋。

「申請表格」	指	個別的 <b>白色</b> 申請表格、 <b>黃色</b> 申請表格及 <b>綠色</b> 申請表格或其統稱(視乎文義而定)
「建築署」	指	香港政府建築署
「組織章程細則」或「細則」	指	我們於二零一三年七月二十三日有條件採納並經不時修訂的組織章程細則，其概要載於本招股章程附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	董事會轄下審核委員會
「董事會」	指	我們的董事會
「建築事務監督」	指	屋宇署署長(定義見建築物條例)
「屋宇署」	指	香港政府屋宇署
「建築物條例」	指	香港法例第123章《建築物條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理日常銀行業務的日子(星期六或星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「BVI (CHAN)」	指	Chan HM Company Limited，於二零一二年七月三十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股份由本公司控股股東陳先生擁有
「BVI (Grand Tech Construction)」	指	GTC Holdings Ltd.，於二零一二年八月三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「BVI (LAU)」	指	Lau CW Company Limited，於二零一二年七月三十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股份由劉先生擁有



---

## 釋 義

---

「BVI (Wellford Properties)」	指	Wellford Properties Holdings Ltd.，於二零一二年八月三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	本招股章程「歷史、發展及重組」一節「股份發售及資本化發行」一段所述，於股份發售完成後因將本公司股份溢價賬的進賬數額2,999,900港元撥充資本而發行合共299,990,000股股份
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者的身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者的身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人的身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「主席」	指	董事會主席
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言及就地域參照而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「公司法」或「開曼公司法」	指	開曼群島法律第22章公司法（一九六一年第3號法例，經綜合及修訂）
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「本公司」或「我們」	指	佳明集團控股有限公司，於二零一二年八月十四日在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司

---

## 釋 義

---

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義及除文義另有所指外，指陳先生及BVI (CHAN)
「彌償保證契據」	指	控股股東以本公司為受益人(為其本身及作為本文所述附屬公司的受託人)簽立日期為二零一三年七月二十三日的彌償保證契據，詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節「遺產稅、稅項及其他彌償保證」一段
「不競爭契據」	指	日期為二零一三年七月二十三日的不競爭契據，由控股股東以本公司為受益人而訂立，有關詳情載於本招股章程「與控股股東的關係」一節「不競爭承諾」一段
「董事」	指	本公司董事
「機電工程署」	指	香港政府機電工程署
「環境影響評估條例」	指	香港法例第499章《環境影響評估條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「環境保護署」	指	香港政府環境保護署
「環運局」	指	香港政府環境運輸及工務局，原為香港政府的一個決策局，於政府總部決策局重組後其若干職責現由環境局、運輸及房屋局以及發展局承擔
「環運局手冊」	指	環運局於二零零五年七月頒佈的承建商管理手冊－修訂版B
「消防處」	指	香港政府消防處
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「一般建築承建商牌照」	指	根據建築物條例獲屋宇署署長允許納入註冊一般建築承建商名冊

---

## 釋 義

---

「政府」或「香港政府」	指	香港政府
「佳明控股」	指	佳明控股有限公司，於一九八四年三月十三日在香港註冊成立的有限公司
「盛輝」	指	盛輝集團有限公司，於二零零四年一月二十六日在香港註冊成立的有限公司
「佳盛建築」	指	佳盛建築有限公司，於一九九五年八月三十一日在香港註冊成立的有限公司，於重組後為本公司的間接全資附屬公司
「佳盛企業」	指	佳盛企業發展有限公司，於一九九五年六月二十九日在香港註冊成立的有限公司
「綠色申請表格」	指	由網上白表服務供應商填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及我們的附屬公司或，如文義所指，就本公司成為我們現時附屬公司的控股公司前的期間而言，則指本公司的現時附屬公司或該等附屬公司或其前身經營的業務(視情況而定)
「GTC Vision」	指	GTC Vision Limited (前稱Grand Tech Enterprise Group Ltd.)，於二零一二年八月三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「網上白表」		透過指定網站 <a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a> 遞交網上申請，以閣下自身名義申請將予發行的公開發售股份
「網上白表服務供應商」	指	於指定網站 <a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a> 所指明，本公司指定的網上白表服務供應商
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港會計準則」	指	香港會計準則

---

## 釋 義

---

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括香港會計準則)
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「房委會」	指	香港房屋委員會
「房屋署」	指	香港政府房屋署
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士並無關連(定義見上市規則)的人士
「Ipsos」	指	Ipsos Hong Kong Ltd.，一間獨立市場研究公司
「Ipsos報告」	指	我們委託Ipsos編撰發佈日期為二零一三年七月三十日的報告，內容有關建造業及數據中心物業租賃行業以及其他事項
「發行授權」	指	股東就發行新股份給予董事的一般無條件授權，進一步詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節「股東於二零一三年七月二十三日通過的書面決議案」一段
「地政總署」	指	香港政府地政總署
「勞工處」	指	香港政府勞工處
「最後實際可行日期」	指	二零一三年七月二十一日，即本招股章程付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份在聯交所主板上市
「上市日期」	指	股份獲准在聯交所上市及開始買賣的日期，預期為二零一三年八月九日或前後

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「陳先生」	指	陳孔明先生，本公司的主席及執行董事兼控股股東，擁有BVI (CHAN)100%權益，而BVI (CHAN)於上市前持有本公司90%權益
「劉先生」	指	劉志華先生，本公司的執行董事兼行政總裁，擁有BVI (LAU)100%權益，而BVI (LAU)於上市前持有本公司10%權益
「發售價」	指	根據股份發售將予認購或購買的股份的每股發售股份最終港元價格(未計及1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，將不會高於1.11港元並現時預期不低於0.90港元，該價格將按本招股章程「股份發售的架構及條件」一節「釐定發售價」一段所述而釐定
「發售股份」	指	公開發售股份及配售股份
「政府資訊科技總監辦公室」	指	香港政府政府資訊科技總監辦公室
「超額配股權」	指	本公司將根據配售包銷協議向配售包銷商授出的選擇權，據此，獨家牽頭經辦人(為其本身及代表配售包銷商)可要求本公司按發售價配發及發行最多15,000,000股額外新股份，佔根據股份發售初步提呈發售股份的15%，以(其中包括)補足配售的超額分配(如有)
「超額配發股份」	指	本公司根據超額配股權可能須按發售價發行的最多15,000,000股股份
「配售」	指	根據本招股章程及配售包銷協議所載條款及條件及其規限下，配售包銷商按發售價(另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)有條件配售配售股份以換取現金，詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節「釐定發售價」一段



---

## 釋 義

---

「配售股份」	指	由本公司根據配售按發售價初步提呈以供認購的90,000,000股新股份(可按本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所述予以調整)連同(除文義另有所指外)因行使超額配股權而發行的任何股份
「配售包銷商」	指	由獨家牽頭經辦人牽頭的一組包銷商，預期將訂立配售包銷協議
「配售包銷協議」	指	將由(其中包括)本公司及獨家牽頭經辦人(為其本身及代表配售包銷商)於定價日期或前後就配售訂立的有條件配售協議
「規劃署」	指	香港政府規劃署
「定價日期」	指	釐定發售價的日期，預期將為二零一三年八月二日(星期五)(香港時間)或前後，且無論如何不遲於二零一三年八月八日(星期四)
「公開發售」	指	如本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所述，本公司根據本招股章程及有關申請表格所載條款及條件及其規限下，按發售價(另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)提呈公開發售股份以供香港公眾人士認購
「公開發售股份」	指	本公司根據公開發售按發售價初步提呈以供認購的10,000,000股新股份(可按本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所述予以調整)
「公開發售包銷商」	指	名列本招股章程「包銷」一節的公開發售包銷商
「公開發售包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、獨家牽頭經辦人及公開發售包銷商就公開發售訂立日期為二零一三年七月二十九日的公開發售包銷協議

---

## 釋 義

---

「差餉物業估價署」	指	香港政府差餉物業估價署
「建造業工人註冊主任」	指	根據建造業工人註冊條例第36(1)條委任的註冊主任
「S規例」	指	《美國證券法》S規例
「關聯方」	指	具有本招股章程附錄一所載會計師報告B節附註1(w)「關聯方」一段載列的涵義
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組安排，詳情載列於本招股章程「歷史、發展及重組」及附錄五「法定及一般資料」一節「集團重組」一段
「購回授權」	指	股東給予董事以購回股份的一般無條件授權，進一步詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節「股東於二零一三年七月二十三日通過的書面決議案」一段
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股份獎勵計劃」	指	本公司於二零一三年七月二十三日採納的股份獎勵計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節「股份獎勵計劃」一段
「股份獎勵計劃 特殊目的公司」	指	股份獎勵計劃信託人可根據本公司(作為委託人)與股份獎勵計劃信託人(作為受託人)訂立的信託契據的條文成立的特殊目的公司

---

## 釋 義

---

「股份獎勵計劃信託人」	指	本公司不時委任就實施股份獎勵計劃管理股份及其他信託基金的信託人
「股份發售」	指	公開發售及配售
「購股權計劃」	指	本公司於二零一三年七月二十三日有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節「購股權計劃」一段
「股東」	指	股份持有人
「獨家賬簿管理人」、 「獨家牽頭經辦人」 及「信達國際證券」	指	信達國際證券有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）受規管活動的持牌法團
「獨家保薦人」	指	信達國際融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
「平方米」	指	平方米
「平方呎」	指	平方呎
「穩定價格操作人」	指	信達國際證券有限公司
「國家」或「中國政府」	指	中國政府，包括其所有下屬政府分支機關（包括省、市及其他地區或地方政府機構）及其執行部門，或如文義所指為其中任何一項
「借股協議」	指	預期將由穩定價格操作人與BVI (CHAN)於定價日期或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「打磚坪土地」	指	我們位於香港葵涌打磚坪街54至56號的地塊（丈量約份第444約地段326），用於發展我們第二座數據中心大樓

---

## 釋 義

---

「往績記錄期」	指	包括截至二零一三年三月三十一日止三個財政年度在內的期間
「包銷商」	指	公開發售包銷商及配售包銷商
「包銷協議」	指	公開發售包銷協議及配售包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及受其司法管轄的屬地
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「發展局工務科」	指	香港政府發展局工務科
「偉豐置業」	指	偉豐置業有限公司，於二零零六年三月七日在香港註冊成立的有限公司，於重組後為本公司的間接全資附屬公司
「白色申請表格」	指	要求有關公開發售股份將以申請人或申請人本身名義發行的公眾人士所用的申請表格
「焯創」	指	焯創有限公司，於二零一二年十月十九日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「科進」	指	科進香港有限公司，為獨立第三方及一間工程顧問及建築環境諮詢公司，就與銀行設施、交易大廳、數據中心、網頁寄存及主機代管項目相關的不間斷電源及基礎建設維修提供一體化設計及諮詢服務  科進為香港顧問工程師協會的成員，並合資格為多個政府或半政府機構(包括但不限於建築署、機電工程署及屋宇署)的核准諮詢工程師。
「黃色申請表格」	指	要求有關公開發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士所用的申請表格
「%」	指	百分比

---

## 釋 義

---

除非另有所指，否則本招股章程所載聲明乃假設超額配股權並無獲行使。

所有時間均指香港時間。

除非另有所指，否則本招股章程內對年度的提述均指曆年。

任何列表所列的總額與金額總計之間的任何差異，乃因以四捨五入法作調整所致。

---

## 技術詞彙

---

本技術詞彙載有本招股章程所用若干詞彙的解釋，該等詞彙與本公司有關，並就我們的業務或我們而於本招股章程使用。該等詞彙與其涵義未必與業內標準定義相符。

「改動及加建工程」	指	改動及加建工程，指對現有樓宇進行的建築工作，例如：毗鄰增建新的建築物；多建額外的樓層；拆除間隔牆，打通兩個或以上單位；單位分隔成數個小型單位；加建水缸及固定冷氣機或其他設備及機器的結構框架
「樓宇建造」	指	樓宇建造，主要涉及樓宇結構框架的下層結構及上蓋的工程建築，以及運用鋼筋混凝土外層、幕牆、金屬鍍層及／或大理石外層興建的外部樓宇外殼，具備外部建築特色、散熱器及遮陽板。同時為樓宇提供內部裝修工程、室內裝飾工程及住所設施，例如提供樓宇設備、機電裝置、水管及排水系統、外部園境建築及花木種植工程、地下公用設施及社區設施
「數據中心」	指	用於容納電腦系統及相關零部件（如數據通信及存儲系統）的設施。數據中心一般配有備用電源及環境控制系統（如空調設備、滅火系統）
「樓板」	指	現代建築的常見結構要素，通常用於構成地面及天花板



---

## 技術詞彙

---

「高端數據中心」	指	根據地政總署地政處發出的作業備考編號3/2012，指(a)為支援同時維修而設計的數據中心，使數據中心進行部件計劃維修期間數據中心的服務不會受到干擾，其亦是為提供行業普遍接受的高運作及服務水平而設計；及(b)一般包括(i)備用電訊服務；(ii)備用支援部件(包括但不限於發電機及製冷設備)；(iii)備用電力及製冷分配途徑；(iv)專用並經環境調節的電腦室空間；(v)專用製冷設備；及(vi)專用發電機及相關燃料槽。根據該作業備考，備用系統將能接管基本系統的功能，確保運作不受干擾；及專用設備只會用於數據中心營運而不會與非數據中心用途共用
「資訊通訊科技」	指	資訊通訊科技
「綜合管理系統」	指	綜合管理系統，將本公司業務在有關質量、健康及安全、環境、人員、金融及證券等各領域的所有組成部份綜合為一個連貫系統的管理系統
「ISO」	指	國際標準化組織的簡稱，總部設在瑞士日內瓦的非政府組織，負責制定及發佈國際標準(如管理體系標準)
「ISO 9000」	指	由ISO就質量管理體系設立的系列標準，企業需要展示其提供符合客戶要求及適用監管規定的產品的能力，旨在提升客戶滿意度。ISO 9001為該系列標準之一，而ISO 9001:2008提供了一套質量管理體系的標準化要求
「ISO 14000」	指	由ISO設立的环境管理系列標準，使公司能夠持續改善其環境表現，識別及控制其環境影響。ISO 14001為該系列標準之一，而ISO 14001:2004具體說明該環境管理體系的規定

---

## 技術詞彙

---

「資訊科技及通訊行業」	指	資訊科技及通訊行業
「主承建商」或 「總承建商」	指	直接與項目僱主訂立合約，並需為順利完成建築工程承擔全部責任的承建商。於建築地盤營運的主承建商或總承建商須就承接新建築工程的能力及責任根據建築物條例註冊
「OHSAS 18001」	指	職業健康安全管理體系的規定，用以管理與企業相關的健康及安全風險
「架空地台空間」	指	數據中心內的建築地台空間，用以提供數據中心服務，可以平方呎或平方米計量
「TIA」或 「美國電訊行業協會」	指	總部位於美國的行業協會，透過標準制訂、政策措施、市場情報及遵守全球環保監管代表全球資訊通訊科技行業
「TIA-942標準」	指	美國電訊行業協會就數據中心發佈／批准的電訊基礎建設標準，載有設計及安裝數據中心的要求及指引
「不間斷電源」	指	不間斷電源
「批發主機代管服務」	指	主要提供營運數據中心所需的空間，不包括運進伺服器及機櫃或接駁裝置工程。批發主機代管供應商通常購買或興建數據中心物業，並將數據中心大部份面積主要出租予數據中心營運商

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本招股章程載有前瞻性陳述，因其性質使然，有關陳述受重大風險及不明朗因素所影響，包括本招股章程所述風險因素。前瞻性陳述可透過如「可能」、「將會」、「應該」、「會」、「或會」、「相信」、「預期」、「預計」、「有意」、「計劃」、「繼續」、「尋求」、「估計」等用語或該等用語的否定語態或其他類似詞彙來識別。前瞻性陳述的例子包括(但不限於)我們對我們的預測、業務策略、前景及發展活動以及其他資本開支、融資來源、規例影響、涉及未來營運的預期、利潤、盈利能力及競爭所作的陳述。前述各項並非我們作出全部前瞻性陳述的盡錄清單。

前瞻性陳述乃以我們目前對我們的業務、經濟狀況及其他未來狀況的預期及假設為基礎。我們並不能保證該等預期及假設最終將屬實。由於前瞻性陳述與未來有關，其受到難以預料的不明朗因素、風險及情況變更影響。我們的業績或會與前瞻性陳述所預期者存在重大差異。其既非過往事實的陳述，亦非未來表現的擔保或保證。因此，我們懇請閣下不要依賴任何該等前瞻性陳述。可能引致實際業績與於前瞻性陳述內所述者存在重大差異的重要因素包括地區、國家或全球政治經濟、業務、競爭、市場及監管情況及以下各項：

- 我們的目標及策略；
- 我們把握市場趨勢及與我們的客戶及供應商保持商業合理關係的能力；
- 我們挽留核心團隊成員及招募合資格及經驗豐富的新團隊成員的能力；
- 我們維持有效品質監控系統的能力；
- 我們的前瞻性財務資料；及
- 本招股章程「風險因素」一節所述的其他因素。

我們在本招股章程作出的任何前瞻性陳述僅就其作出之日而作出。可能致使我們的實際業績有所差異的因素或事件可能不時出現，而我們不可能對其全部作出預測。根據適用法律、規則及規例的規定，我們概不會就公開更新任何前瞻性陳述(無論是否因新資料、未來發展或其他原因)承擔任何責任。本提示聲明對本招股章程所載的所有前瞻性陳述有所限制。

---

## 風險因素

---

有意投資者於作出有關本公司的任何投資決定前，應審慎考慮本招股章程載列的所有資料，尤其應考慮以下與投資本公司有關的風險及特別考慮因素。發生任何以下事件均可能會對我們造成損害。倘發生任何此等事件，股份的成交價可能下跌，閣下或會失去閣下全部或部份投資。

### 與我們的數據中心物業租賃業務有關的風險

#### 我們面臨與發展新數據中心大樓有關的風險

為滿足對我們的高端數據中心物業的日益增長需求及繼續支持我們的增長，我們計劃繼續物色機會以在香港發展新數據中心大樓。發展新數據中心大樓涉及選擇及收購適合的土地或物業、興建必要的基礎建設、安裝必要的設備及僱用必要的操作人員，而該等事宜均需要大量資源。發展我們第二座數據中心大樓的開支擬主要以股份發售所得款項淨額、銀行貸款融資及源自營運的現金流撥付，我們計劃將主要以債務融資為任何未來發展新數據中心大樓的有關開支撥付資金。然而，我們無法保證日後我們將能夠成功籌集足夠資金。倘我們無法籌集足夠資金，我們可能會延遲，或根據實際情況需要放棄發展新數據中心大樓，且可能會導致我們難以應對競爭壓力。即使我們能夠成功籌集足夠資金，日後我們建設新數據中心大樓的計劃亦或會因不可預測的事件而遭延遲。我們無法保證將及時選定適合地點及以合理成本或可接受的條款及條件收購相關樓宇或土地。我們亦無法保證我們會成功就在香港發展數據中心大樓及時從相關香港政府機構取得一切有關批准(包括批准契約修訂的申請)、同意或許可。此外，即使我們能選定適合地點、收購土地或適合改建成數據中心大樓的現成樓宇及取得一切所需的批准、同意或許可，但為有效管理新數據中心大樓的發展，我們將須繼續改進我們的經營效率及擴大我們的僱員基礎。然而，我們無法保證我們將能夠達成上述條件。倘日後我們未能達成任何上述有關發展新數據中心大樓的事宜，日後我們發展新數據中心大樓的計劃或會被延誤或放棄及我們的數據中心物業租賃業務的未來增長前景將受到重大不利影響。

因此，考慮到發展我們第二座數據中心大樓及以上情況，我們或不會按本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述的方式動用股份發售的所得款項，而所得款項用途的有關變動可能會對我們數據中心物業租賃業務的前景及未來增長造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

預期我們第二座數據中心大樓的發展成本約682百萬港元，部份成本擬以銀行貸款融資撥付。本集團已就發展第二座數據中心大樓獲得銀行融資570百萬港元，有關銀行融資可根據我們第二座數據中心大樓的建築階段提取。由於銀行貸款的增加，故提取上述作第二座數據中心大樓發展的融資可能日益增加我們的資產負債比率。此外，考慮到我們將不會於第二座數據中心大樓投入運作前從大樓獲得任何租金收入以及我們將會以經營所得現金流量融資撥付部份發展成本，故我們的流動資金狀況將會受到不利影響，從而會令我們更易受到不利經濟或行業狀況所影響，限制我們的靈活性並減低我們用以撥付未來擴展建築業務的可運用營運資金，以及影響我們的信貸狀況致使我們未來的財務成本增加，銀行或會在授予我們新貸款時要求我們同意限制性契諾並限制我們未來進行業務活動的靈活性。倘該等情況發生，我們的經營業績、前景及未來增長或會受到重大不利影響。此外，我們的董事參考建築業現時市況根據現有發展計劃及將會產生的估計發展成本估計第二座數據中心大樓的估計發展成本約682百萬港元。預期發展成本可能由於我們控制範圍以外的因素（例如由於建築材料及勞工供應突然短缺以致建築材料成本及分包成本增加）而增加，可能對我們的現金流量及盈利能力造成不利影響。

此外，於我們能夠開始在有關樓宇產生收益前將產生與發展我們的第二座數據中心大樓有關的巨額開支，而數據中心大樓可供租戶使用後仍需較長期間才能達到可實現收支平衡的出租率。我們無法保證我們將能夠準確預計客戶對有關架空地台空間的需求或我們將能夠吸引足夠數目的客戶租用有關物業。倘我們未能及時吸引客戶租用我們的新數據中心大樓，則我們的數據中心物業租賃業務的盈利能力可能會受到重大不利影響。

### 第二座數據中心大樓的發展將通過興建一座全新數據中心大樓進行，這可能涉及相對較長的發展時間

我們第二座數據中心大樓的發展將根據我們目前的發展計劃通過興建一座全新數據中心大樓進行。因此所需的施工時間，將較一座現有工業大樓改建成數據中心大樓為長。我們現時預期我們的第二座數據中心大樓第一期發展的建築時間將為兩年零五個月左右。我們僅花了約十二個月時間建成及改建當時現有的工業大樓，並在我們向首位客戶交付物業之前完成iTech Tower相關的改動及加建工程以及樓宇設施工程。

無法保證在第二座數據中心大樓竣工前市場需求將維持不變。此外，鑒於發展時間相對較長，我們制訂第二座數據中心大樓的發展計劃所依據的多項假設或會受到我們無法控制的因素的影響。倘實際經濟條件或影響市場需求或第二座數據中心大樓發展其他因素於



---

## 風 險 因 素

---

發展階段出現重大波動，我們的實際發展計劃會與本招股章程所述者存在重大出入。倘實際情況與我們的假設存在顯著差別，從而導致第二座數據中心大樓發展的發展計劃出現重大變動並產生額外成本，或市場需求在第二座數據中心大樓竣工前出現變動，我們的盈利能力、經營業績、前景及未來增長或會受到重大不利影響。

### 我們的數據中心物業租賃業務依賴少量客戶

於最後實際可行日期，我們已與三名客戶就租用位於iTech Tower的所有架空地台空間訂立年期由五年至二十年不等的長期協議。於往績記錄期，來自我們數據中心物業租賃業務的三名客戶的總收益分別佔我們數據中心物業租賃業務總收益約57.7%、25.1%及17.2%。我們無法保證我們現有客戶將於有關協議屆滿時與我們續簽現有協議。倘我們現有客戶不與我們續簽彼等的協議，而我們未能覓得新客戶，這可能會對我們數據中心物業租賃業務的營運及溢利造成重大不利影響。此外，即使我們現有客戶與我們續簽彼等的協議，或我們能夠覓得新客戶，我們無法保證彼等與我們訂立的協議不會於協議屆滿前終止，且我們亦無法保證我們能夠接受有關費用，或客戶將一直根據有關協議按時支付彼等的費用。倘出現此等情況，或會對我們數據中心物業租賃業務的經營業績及盈利能力造成重大不利影響。

### 違反或未能符合我們與客戶或其獲授權人的協議項下訂明的規定或會導致我們面臨收費減少或損失或損害申索

我們與客戶的大部份協議載有具體規定，倘本集團並未符合有關規定，本集團面臨損害申索。我們的客戶通常要求我們的數據中心物業符合我們與彼等訂立的協議項下訂明的有關標準及規定。倘本集團與我們客戶就數據中心物業發生任何爭端，而該爭端不能得到解決或無法達成解決方案，有關爭端或會導致客戶應付費用的減少或使本集團面對來自客戶的損失或損害申索或來自我們與客戶共同對其承擔責任的客戶的獲授權人的損失或損害申索，這或會對我們的流動資金及現金流量造成不利影響，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績、聲譽及我們數據中心物業租賃業務的前景造成重大不利影響。



---

## 風險因素

---

我們的數據中心大樓設施面臨某些超出我們控制範圍的情況造成的損害以及系統故障風險

我們數據中心物業租賃業務的成功取決於我們保護設施，使其免受因人為錯誤、火災、斷電、通訊故障、故意破壞公共財物的行為及類似事件而導致的損壞的能力。儘管我們已採取或將採取預防措施，發生預料不到的自然災害或其他不可預見性質的事件將影響租戶的數據中心的使用可靠性及可利用性或對我們數據中心物業租賃業務的相關設施造成嚴重損壞。同樣，人為錯誤或其他運作中斷等事件可能導致租戶的數據中心的運作中斷。倘發生任何此等事件，我們租賃的物業可能無法滿足客戶要求，從而可能對我們數據中心物業租賃業務的經營業績造成重大不利影響。我們無法保證我們的責任保險將足夠彌補上述事件導致的損失。

我們的數據中心物業租賃業務的經營目前位於單一數據中心大樓

我們的數據中心物業租賃業務的經營目前位於單一數據中心大樓。倘發生任何妨礙我們單一數據中心大樓的日常運作或對其造成災難性損壞的事故，本集團數據中心物業租賃業務的經營及財務業績或會受到重大不利影響。

獲得有關iTech Tower用於數據中心物業架空地台空間的豁免須遵守若干條件，且如未能符合有關條件，有關豁免可能遭撤銷

我們已就iTech Tower內用於數據中心物業的所有架空地台空間獲得永久臨時豁免。在遵守若干條件的情況下，iTech Tower的有關豁免為永久。有關條件包括(1)於經營資訊科技及電訊業前，從政府或法定機構取得就物業用於資訊科技及電訊業所規定所有所需的許可證、批准及許可；(2)於物業內維持及經營資訊科技及電訊業時在各方面遵守所有法律及規例。如地政總署署長裁定違反任何豁免條件，或用物用於違反任何法律或法規的任何用途，或並未從政府或法定機構所規定任何所需的許可證、批准及許可，則可能撤銷有關豁免。

我們遵守豁免條件及豁免持續生效須承受我們控制範圍以外的不確定因素，如香港法例及規例不時變動及收緊。未能確保香港法例及規例將不會變更及將會繼續符合豁免條件以及將會繼續維持有關豁免。如地政總署署長裁定未能遵守有關條件而有關豁免因此而撤銷，則可能重大不利影響本集團的經營及財務業績。

---

## 風險因素

---

**我們面臨主合約終止及主承包商於由我們擔任分包商以及我們的客戶並無因由下終止租賃協議的數據中心物業租賃收取費用的風險**

我們就兩份iTechTower物業(涉及iTech Tower約50.8%的總架空地台空間)租賃協議以客戶的分包商身份行事，而有關協議會因主合約的終止而終止。然而，本集團並非主合約的訂約方，主合約是否會終止，須視乎多項並非我們所能控制的因素，而且，其中一份主合約載有允許客戶的獲授權人在並無因由下給予客戶通知以終止與我們客戶的主合約的條款。無法保證主合約日後不會被訂約方終止。倘主合約終止，我們數據中心物業租賃的相關協議將因此而終止。此外，租賃我們的iTechTower物業的兩份協議(涉及iTech Tower總架空地台空間約29.2%)載有允許我們的客戶在並無因由下給予我們通知終止協議的終止條款。於往績記錄期，上述四份協議的租金收入合共應佔總收益的百分比相當於我們的數據中心物業租賃業務租金收入約佔總收益的77.9%。如終止該等協議，或會對我們的盈利能力、業績或經營及前景產生重大不利影響。

此外，根據租賃我們的iTechTower物業(我們以客戶的分包商身份行事)的協議，客戶據此應付予我們的費用視乎我們客戶自其持牌人收取的相應金額而定。進一步詳情請參閱「業務」一節「客戶」一段。無法保證我們的客戶的持牌人不會拖欠付款，從而導致我們客戶付款給我們時出現的拖欠情況，故在此情況下，我們的盈利能力和經營業績或會受到重大不利影響。

**我們面對資源豐富的地產公司的潛在競爭，該等地產公司有將旗下的工業大廈改建為數據中心大樓**

我們主要透過改建現有工業大廈發展iTech Tower。此亦為我們在香港發展新數據中心大樓的業務策略之一：透過物色合適土地作興建新數據中心大樓或物色適合改建為數據中心大樓的現有工業大廈。如該等資源豐富的地產公司計劃進軍香港數據中心物業租賃業務，則該等公司亦將有能力將在香港的旗下組合內的工業大廈使用我們採納的方法(從地政總署獲得永久臨時豁免)改建為數據中心大樓。香港政府的獎勵計劃鼓勵改建工業大廈為數據中心大樓(有關香港政府獎勵的進一步詳情，請參閱「行業概覽」一節「香港政府的支持及獎勵」一段)，該等資源豐富的地產公司進入有關市場可能會加劇市場競爭，從而可能對我們的香港數據中心物業租賃業務的未來增長前景及市場份額造成不利影響。如我們面對資源豐富的香港地產公司的激烈競爭，則亦可能對我們的經營業績造成不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

### 我們的數據中心物業租賃業務的經營歷史有限

我們的數據中心物業租賃業務的經營歷史有限及我們於二零零七年才開始從事數據中心物業租賃業務。考慮我們數據中心物業租賃業務的前景須計及公司於初期發展階段經常會遇到的風險及不明朗因素。

### 全球金融危機對我們的目標客戶造成負面影響

二零零八年全球金融危機及近期歐洲主權債務危機引發資本市場的出現重大波幅及全球市場衰退。由於我們的目標客戶為跨國數據中心營運商、通訊公司及金融機構，而彼等可能因市場波動而受到不利影響，因此對高端數據中心的需求可能減少。此外，倘若干我們現有客戶因財務緊縮而終止與我們的協議，本集團的經營及財務業績或會受到不利影響。

### 我們的數據中心物業租賃業務經營所在的市場技術發展迅速，且客戶需求不斷變化

我們的數據中心物業租賃業務經營所在的市場技術發展迅速，而且客戶需求不斷變化。我們未來的成功將取決於我們適應迅速發展的技術、適應不斷發展的行業標準的新設備及設施的能力以及我們因應不斷發展的市場需求而持續改進租戶的數據中心的使用可靠性及可利用性的能力。我們無法保證將能夠適應該等發展及變化。倘我們未能適應，或會對我們的數據中心物業租賃業務的前景及未來增長造成重大不利影響。

### 我們的數據中心物業租賃業務可能面臨來自其他擁有更豐富資源的公司的競爭

香港政府曾於截至二零一三年三月三十一日止財政年度的財政預算中宣佈，香港政府將會支持香港發展成為區域數據中心樞紐。與此同時，香港政府亦宣佈，將就鼓勵使用現有工業大廈或工業地塊發展數據中心物業租賃推出兩項措施，即免收將工業大廈改作數據中心的豁免書費用，及根據實際發展密度評估將工業地塊改作發展數據中心的契約修訂。我們無法保證新市場參與者，包括與我們規模相當並擁有更多資源的參與者，不會進入香港數據中心物業租賃市場。上述新市場參與者進入香港市場或會對我們的數據中心物業租賃業務的未來增長前景及市場份額造成重大不利影響。倘我們失去我們的競爭優勢，我們的經營業績或會受到不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

### 與我們的建築業務有關的風險

#### 我們的現金流或會因我們的項目所採用的付款慣例而有所波動

就本集團為主承建商的建築項目而言，在收到我們客戶的付款之前須向我們的供應商及分包商作出付款的項目初期階段一般會產生淨現金流出。我們的客戶將參考工程完成的進度向我們支付工程進度款，而有關工程及付款由我們客戶聘用的建築師核證。因此，一項特定項目的現金流會隨著工程向前推進而在一般項目過程中逐漸從初期階段的淨現金流出轉變為累計淨現金流入。截至二零一一年三月三十一日止年度，我們的經營活動現金流出淨額約為57.6百萬港元。

我們同時進行若干項目，而在一般業務過程中，一項特定項目的現金流出乃以其他項目的現金流入撥付。倘於某一特定時間點，一項特定項目或若干項目的現金流出不能以我們其他項目的現金流入撥付，我們對應的現金流狀況連同我們的財務狀況或會受到不利影響。

#### 我們面對與投標過程有關的風險，倘我們欲保持投標價格的競爭力，我們的盈利能力或會降低

我們所承接的項目乃通過招標方式按個別項目基準授出並取得新建築工程。我們必須經過一個競爭性招標過程。倘我們無法成功標出有競爭力的投標價格或維持與我們現有客戶的業務關係，我們的收益及經營業績將受到不利影響。

此外，我們建築業務的盈利能力取決於我們的投標價格，而投標價格基於將產生的估計成本加溢價釐定。倘針對估計成本作出顯著溢價，我們的投標價格的競爭力或會降低。另一方面，倘我們設定的投標價格太低，則當我們所承接的建築工程實際所需工期及成本可能因多項並非我們所能控制的因素(如勞工短缺)而超過我們於遞交投標申請時所估計的金額，我們的盈利能力或會受到重大不利影響。

#### 未能完全遵守建造合約項下規定的時間表或會導致我們承擔算定損害賠償

我們的建造合約通常作出具體的完工時間表規定，倘我們未能遵守上述時間表規定，我們將須承擔算定損害賠償。有關算定損害賠償通常按照相關合約就每延遲一天完工所規定的費率徵收。因此，倘我們未能遵守上述相關合約的時間表規定，我們或須支付算定損害賠償，因而對我們的流動資金及現金流以及我們的財務狀況、經營業績及聲譽造成不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

鑒於我們的建築業務以項目為基礎，所收取的費用及我們的利潤率可能不固定且並非屬經常性質

鑒於我們的建築業務以項目為基礎，及相關建築項目的費用及利潤率獨立於我們的投標價格，而投標價格或會受建造合約條款、合約年期長短、預計建築工程成本及總體市況等因素的影響，我們無法保證我們始終能夠以具競爭力的價格投標，而倘我們的投標價格無競爭力，我們建築業務的經營業績將受到不利影響。即使我們的投標定價具競爭力，但鑒於建築工程的性質及建築項目實際施工過程中可能會遇到勞工成本增加及建築材料成本出現偏差情況等在投標階段無法預料到的困難，我們因而無法保證我們建築業務項目的盈利能力能夠維持或估計盈利能力可達到特定水平。

此外，由於我們按個別項目競投建築項目，故自該等項目產生的收益屬非經常性質。因此，我們無法保證我們能夠繼續維持我們與現有客戶的業務關係，亦無法保證我們的現有客戶於完成當前建築項目後將繼續彼等與我們的業務關係。建造合約產生的收益乃根據我們對相關建築項目整體結果的估計以及建築工程完工百分比確認。就營業總額、期限及成本而言計算的合約實際收入可能因此高於或低於我們的估計。

**倘未能在建築地盤成功實行安全措施，或會發生人身傷害、財產損失或傷亡事故**

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，本集團曾經及現時牽涉多項針對本集團建築業務的民事索償、訴訟及潛在索償，其中包括：(i)僱員根據僱員補償條例索取的補償及根據普通法針對本集團提出的人身傷害索償；及(ii)分包商索償。進一步詳情請參閱「業務」一節「法律訴訟及合規」一段。

我們規定及監管我們的分包商遵守及實行我們經營建築業務的所有安全措施及程序。然而，我們無法保證分包商不會違反任何規則、法例或規例。倘因我們的分包商未能在我們的建築地盤實行安全措施而發生人身傷害、財產損失或傷亡事故，可能會引起訴訟，這將對我們的聲譽及財務狀況造成不利影響。

此外，我們無法保證日後不會推出新條例及規例，亦無法保證我們將能夠遵守所有該等新條例及規例。倘我們未能遵守任何該等新條例及規例，我們建築業務的經營或會受到不利影響。



---

## 風 險 因 素

---

由於建築材料成本波動，實施建築項目時產生的實際成本於遞交投標後可能偏離我們投標時作出的初步估計

建築材料成本及分包開支佔我們的大部份直接成本。於往績記錄期，建築材料成本及分包開支合共分別佔我們截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度各年建築業務直接成本總額約77.4%、90.4%及82.1%。我們與分包商訂立的分判協議一般為固定價格合約，分包費用在我們開展建築項目時預先釐定。然而，儘管我們於為建築項目投標定價時估計建築材料成本，實際成本在建築項目施工執行期間可能會波動。遞交標書時的估計材料成本與完成項目的實際成本之間的任何差異或會影響我們的財務表現及盈利能力。

我們依賴少數並無向我們作出長期承諾且可能隨時終止彼等與我們的合作關係的客戶

就我們的建築業務而言，我們於往績記錄期內及截至最後實際可行日期依賴少數客戶。我們建築業務截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度的客戶總數分別為13、13及10名客戶。同期，來自我們建築業務五大客戶的收益分別約為343.4百萬港元、924.2百萬港元及639.6百萬港元，分別佔我們建築業務總收益約98.2%、99.7%及99.9%。

我們建築業務的經營業績將繼續依賴(i)我們繼續向客戶取得建築項目的能力；(ii)客戶的財務狀況及商業成就；及(iii)會對香港建造業產生影響的各種因素。我們無法保證能夠維持或增進與建築業務主要客戶的關係，且彼等可能隨時終止與我們的合作關係。倘向建築業務客戶獲取的建築項目有任何重大延誤或被終止或數目或合約價值減少，均有可能導致我們建築業務的收益大幅減少，從而對我們的經營業績造成重大不利影響。

此外，我們建築業務的主要客戶乃以合約為基礎，而並無向我們作出長期承諾。此外，與主要客戶的合作關係並非獨家，且很大程度上需依靠公司的商譽。我們無法保證將能夠令客戶基礎層面多元化。倘我們的主要客戶大量削減、延遲或終止其交予我們的建築項目，我們或無法及時按類似條款向其他客戶取得建築項目。倘我們建築業務的現有客戶出現上述任何情況，我們的業務、財務狀況及經營業績均可能會受到重大不利影響。



---

## 風 險 因 素

---

### 我們建築業務項目的工程為勞動密集型，且勞工供應未必一直穩定

我們的建築項目的工程為勞動密集型。然而，我們無法保證勞工供應將一直穩定。倘我們或我們的分包商未能及時招募足夠的勞工，或倘勞工成本顯著上升，我們可能無法按預期預算及時間表完成項目工程，而我們建築業務的經營及盈利能力可能受到不利影響。

### 我們建築業務項目的工程可能會受到不利天氣狀況的影響

由於我們部份的建築項目是在戶外進行，暴雨、熱帶氣旋及持續降雨等不利天氣狀況可能會中斷或在其他方面影響我們的建築工程作業。倘不利天氣狀況造成延誤，隨後我們可能必須加快工程進度，方令工程得以按計劃依時完工，而有關加快工程進度一般會產生額外成本，因而對我們建築業務的盈利能力產生不利影響。倘建築項目竣工出現延誤，我們可能須支付算定損害賠償或罰款，從而可能會對我們建築業務的經營業績產生不利影響。

### 我們建築業務的勞工可能發起工業行動或罷工

建築工程一般劃分為多個不同的工序，每一個工序均需要具備高度專業化技能的勞工。因此，任何一個工序進行工業行動均會干擾我們建築業務的建築工程的進度。於往績記錄期，我們的建築項目並無遇到任何罷工行動。然而，我們無法保證勞工不會發起以提高工資或縮短工作時間等為訴求的工業行動或罷工。該等工業行動或罷工可能會對我們的盈利能力及經營業績造成不利影響。

### 我們可能不會及時獲悉數支付我們建築業務的工程進度款及保固金

我們通常按月向我們的客戶收取建築業務的工程進度款。付款金額參照已完工及經核證建築工程的價值釐定。此外，我們客戶預留部份工程進度付款（相當於工程進度付款的5%至10%）作為保固金。我們於往績記錄期內並無因該付款慣例而錄得壞賬。然而，我們無法保證我們的客戶將會及時悉數向我們支付我們建築業務的工程進度款，或將會及時悉數向我們支付有關保固金或任何未來保固金。倘我們的客戶未能及時悉數就我們的建築工程作出付款，我們日後的流動資金狀況可能會受到不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

### 我們依賴我們的分包商完成我們的建築項目

我們將大部份建築工程委託予分包商。我們設有若干甄選及監管分包商的程序，包括保有一份定期更新的獲認可分包商名單，及訂立協議以明確訂明各方的權利及責任。經營多年來，我們與我們的分包商維持良好關係。然而，我們無法保證我們透過上述程序將能與監管我們自己員工一樣直接及有效監管該等分包商的表現。

此外，我們需要外判時未必能夠輕易物色到適合的分包商。倘我們無法僱用到合資格分包商，我們按時完成建築項目的能力可能會削弱。倘分包商未能提供合約項下規定的服務，我們通常將須以高於初步預計的價格從其他分包商獲得上述服務，這可能會對我們的盈利能力造成不利影響。倘分包商的表現不符合我們預期的標準，我們建築業務工程的質量可能受到不利影響，因而有損我們的聲譽並令我們面臨訴訟或損害賠償申索。

### 我們未必能就我們所進行更改工程的費率與客戶達成協議

建築工程的施工過程中，我們的客戶可能要求我們進行更改工程，這並不包含於與客戶訂立的合約範圍內。有關更改工程的條款及收費比率通常由我們與客戶或其顧問根據原建造合約的類似工程釐定。

然而，無法保證我們與客戶或其顧問能夠就釐定更改工程的費率達成協議。倘我們與客戶或其顧問釐定及協定的更改工程費用大幅低於我們結合任何工程更改令的影響後評估各項目損益的原先估計，則我們的經營業績可能受不利影響。倘無法達成協議且我們並無就更改工程獲得報酬，則或會與客戶產生合約糾紛，並因相關的建築項目而產生法律費用等額外成本，從而對我們的盈利能力、經營業績、流動性資金及財務狀況造成重大不利影響。

### 我們建築業務面對激烈競爭

香港的建造業有大量的市場參與者。我們認為在香港經營的所有建築公司均是我們建築業務的競爭對手。董事認為香港建造業的競爭在過去幾年日趨激烈。倘我們未能繼續維持我們在市場上的競爭力，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們須維持經營我們建築業務的資格及領有相關牌照，而獲取及續新該等資格及領取牌照發生任何延誤、遭吊銷或撤銷該等資格及牌照可能會嚴重妨礙我們的業務營運及影響我們的未來營業額及溢利

我們須維持經營資格及領有牌照以經營我們的建築業務。進一步詳情請參閱本招股章程「業務」一節「主要資格及牌照」一段。我們須遵守各政府部門施加的限制及條件以維持我們的資格及牌照。有關適用於我們的規定的更多資料，請參閱「規例」一節。倘我們未能遵守任何該等規例，我們的資格及牌照可能被暫時吊銷或甚至撤銷，或可能於資格及牌照的初步年期屆滿後續期時遭延遲或拒絕，這將直接影響我們承接相關工程的能力，從而減少我們日後的營業額及溢利。

### 香港物業市場下滑可能會對我們的建築業務及經營業績產生重大影響

我們的建築業務、其經營業績及前景在很大程度上由香港的房地產市場增長及相關政府政策推動。香港物業市場的任何不利發展及下滑將會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景產生重大不利影響。

### 有關我們整體業務的風險

我們的經營業績包括投資物業的公平值變動，而該等收益尚未變現，且可能不時波動

我們於個別結算日根據獨立物業估值師的估值按投資物業的估計公平值將其於我們的合併資產負債表中列賬。我們投資物業的估計公平值變動產生的損益將於我們的合併收益表中列為投資物業公平值變動。

我們投資物業的估計公平值根據獨立專業估值師使用涉及行使專業判斷及需要採用若干基準及假設的估值技巧進行的估值釐定。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度各年，我們投資物業的公平值收益分別約為201.9百萬港元、43.0百萬港元及67.4百萬港元，分別約佔我們於各個年度溢利的81.5%、42.2%及45.2%，該等公平值收益均為未變現的資本收益。我們投資物業的估計公平值將受到當時物業市場狀況的重大影響，並將隨市場波動而變化且無法保證我們投資物業的估計公平值日後將不會減少。如投資物業估值的主要假設及基準出現變動（如物業市場的任何衰退可能導致較低的假設平均租金增長率，而行業交易的市場收益率增加可能導致貼現現金流量法採用較高的假設貼

---

## 風 險 因 素

---

現率及期末資本化率)，則我們投資物業的估值公平值可能會下跌。有關說明估值方法所採納主要假設對各估值日我們數據中心大樓的估計公平值及往績記錄期我們的稅前溢利的向上／向下調整的影響的敏感度分析的詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節「投資物業公平值變動」一段。我們投資物業公平值的任何該等減少將降低我們的溢利，並可能對我們的經營業績產生重大不利影響。

**我們的保單未必能充分承保申索及訴訟產生的責任，且本集團應付的保費可能增加**

於最後實際可行日期，我們已為針對本集團的申索及訴訟產生的責任購買保險。有關其他詳情，請參閱「業務」一節「保險」一段。然而，無法保證我們目前的保險將就針對本集團的申索及訴訟產生的全部責任向我們提供充分保障。此外，本集團應付的保費取決於多項因素，包括我們所承接建築項目的範圍及合約金額以及與承保人的保險索償記錄。概不保證本集團今後應付的保費不會增加。倘我們須就不獲承保的損失負責或獲承保索償金額高於我們所購保險的承保限額，或本集團應付的保費大幅上漲，則可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

**我們於二零一三年六月三十日錄得負債約877.4百萬港元，可能會引致重大利息開支及與銀行貸款協議強加於我們的條件及限制性契諾有關的風險**

於二零一三年六月三十日，我們錄得負債約877.4百萬港元。我們能否支付定期利息及本金以及遵守銀行貸款協議就銀行借款施加於我們的限制性契諾將取決於我們未來的現金流量，而這將取決於當前的經濟及未來經營表現以及其他因素，其中許多因素並非我們所能控制。相關債務或會產生重大利息開支，因而或會對我們的經營業績及財務業績產生重大不利影響。銀行貸款協議亦或會向我們強加限制性契諾。倘我們無法遵守銀行貸款協議向我們施加的條件及限制性契諾，銀行或會要求我們立即償還相關銀行貸款，而這會對我們的流動資金狀況造成影響。

**我們的過往財務資料未必反映我們未來的表現**

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，我們建築業務所得收益分別約為349.8百萬港元、926.8百萬港元及640.1百萬港元，分別為建築業務的毛利貢獻約10.9百萬港元、20.1百萬港元及41.2百萬港元。另一方面，截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，我們數據中心物業租賃業務所得收益分別約為108.2百萬港元、131.2百萬港元及133.6百萬港元，分別為數據中心物業租賃業務的毛利貢獻約

---

## 風 險 因 素

---

82.3百萬港元、96.7百萬港元及98.8百萬港元。然而，該等過往財務資料僅為對我們過往表現的分析。該等過往財務資料並不反映我們未來的業務表現，亦不表示有任何正面關係。我們未來的業務表現並非取決於過往財務資料，而是取決於我們取得新業務機會將成本保持在最低水平的能力，以及其他可能不受我們控制的因素。

### 我們的業務受利率波動的影響

我們一直透過內部產生資金、來自股東的資金及銀行貸款融資為我們的業務營運提供資金。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，我們的銀行貸款分別約為837.1百萬港元、698.0百萬港元及828.1百萬港元。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，我們銀行貸款的年利率範圍分別介乎2.05%至6.00%、2.11%至6.00%及2.25%至6.00%，而這在很大程度上與基準貸款利率掛鈎，如香港銀行同業拆息或最優惠利率。

上市後銀行貸款融資將繼續為我們業務營運的主要資金來源之一。基準貸款利率如上調將增加我們的資金成本並對我們的財務表現產生不利影響。

### 我們的業務受適用規則及規例變動的影響

我們的業務及財務業績可能會受政府政策、相關法例及規例變動的不利影響。作為批發主機代管供應商及樓宇建造承包商，我們一直遵守若干適用法例及規例。例如，就我們的建築業務而言，我們須遵守適用的安全及環境保護法例、規例及規定。倘我們未能遵守任何適用安全及環境保護法例、規例或規定，我們或會受到罰款或其他處罰或須採取補救措施，繼而或會對我們的經營及財務狀況產生不利影響。有關進一步詳情請參閱本招股章程「規例」一節。

香港的監管機構或會不時修訂現有或採用新的適用於批發主機代管供應商及樓宇建造承包商的法例及規例。就此而言，我們無法保證能夠及時遵守相關改變或新規定。我們可能因遵守新的法例、規例及規定而產生額外成本，繼而可能會對我們的盈利能力產生不利影響。

### 我們於二零一一年及二零一二年三月三十一日錄得流動負債淨額

於二零一一年及二零一二年三月三十一日，我們有流動負債淨額分別約為651.9百萬港元及595.7百萬港元，主要原因為我們按要求償還長期銀行貸款，因此長期銀行貸款就會計目的被歸類為流動負債。有關進一步詳情請參閱本招股章程「財務資料」一節「流動（負債淨額）／資產淨值」一段。



---

## 風 險 因 素

---

我們無法保證未來任何期間不會有流動負債淨額。倘我們於若干貸款或相關款項到期時未能對若干貸款進行再融資或償還相關款項，有流動負債淨額的狀況可能使我們面臨流動資金風險。倘我們未能於借款到期時進行再融資，及我們亦未能於有關款項到期時如期償還，我們或會拖欠相關貸款，從而導致對其他貸款的交叉違約。在此情況下，我們的業務、流動資金、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

### 我們涉及糾紛或訴訟

我們面對由我們的客戶、分包商、僱員及其他工程方提出申索或訴訟的風險。此外，在進行建築項目工程的過程中，客戶或會要求我們進行額外工程，而倘我們未能就該等工程的費用、成本及範疇等方面與客戶或其建築師達成協議，我們或會與客戶出現合約糾紛，因而對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

於往績記錄期內，我們遇到因源自業務營運與建築業務相關的數宗針對本集團的申索及訴訟。該等申索及訴訟包括與建築工地上的建築工程有關的人身傷害及僱員賠償。有關進一步資料請參閱本招股章程「業務」一節「法律訴訟及合規」一段。倘任何針對我們提出的申索超出我們保險承保的範圍及／或承保限額，我們的財務狀況或會受到不利影響。

### 與在香港經營業務有關的政治及經濟風險

現時我們所有投資物業、設施及營運均位於香港。香港為中國的特別行政區，擁有其本身的政府及立法機構。根據基本法，香港在「一國兩制」原則下有權享有中國政府賦予的高度自治權。然而，並不能保證香港將持續享有中國政府給予的現有程序自治權及／或香港現行的司法制度將繼續保持。倘香港不再享有中國政府給予的現有程序自治權，我們或面臨不可預見的政治及經濟風險，及／或香港現行司法制度發生重大改變，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

由於與美元掛鈎的匯率制度及貨幣發行局制度已在香港生效，自一九八三年起美元兌港元的匯率保持穩定。不能保證港元與美元貨幣掛鈎的匯率制度將繼續保持。香港再現經濟下滑、通縮或貨幣掛鈎匯率制度停止或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。



---

## 風險因素

---

### 貨幣匯率的變動可能會增加與我們收益有關的成本

過往我們所有的收益、開支及負債基本以港元計值。然而，未來我們或會於其他司法權區經營業務，從而產生以其他貨幣計值的收益、開支及負債。我們將受到任何一種該等貨幣匯率波動的影響。因此，未來匯率波動或會對我們的業務、財務狀況及經營造成重大不利影響。

### 我們依賴主要管理層及吸引並挽留更多技術及管理人員的能力

我們依賴主要管理層的努力及技能。有關我們董事及高級管理層的其他詳情，請參閱「董事及高級管理層」一節。因此，我們未來的成功在很大程度上有賴於該等人士（其彼等並無責任留任本公司）的持續服務及配合。流失任何董事或高級管理層成員而我們未能及時找到適當替任人選，可能會對我們的業務產生重大不利影響。

我們的成功亦有賴於我們吸引、物色、聘用、培訓及挽留更多擁有必備行業知識的技術及管理人員的能力。市場對該等人員求才若渴，未能招聘及挽留必需人員或任何時候流失大量人員均可能危害我們的業務及前景。

### 有關股份及股份發售的風險

#### 控股股東與其他少數股東之間存在潛在利益衝突

緊隨股份發售後，控股股東將合共實益持有約67.5%的股份（不計及根據超額配股權及行使根據購股權計劃而可能授出的任何購股權而將予配發及發行的股份（如有））。控股股東的權益或不同於其他股東的權益。我們不能保證控股股東將以我們及少數股東的最佳利益行事。倘控股股東與少數股東之間存在任何利益衝突，不論相關理由為何，控股股東將有權阻止我們於股東大會上繼續進行任何有利於我們及其他股東的建議交易。

#### 股份過往並無市場以及股份的流通性及市價或會波動

於股份發售前，股份未曾有公開市場。發售價將由獨家牽頭經辦人與我們於定價日期釐定。發售價未必為股份發售及資本化發行完成後股份成交價的指標。無法保證股份將有交投活躍的市場，或倘存在交投活躍市場，該市場能夠於股份發售及資本化發行完成後繼

---

## 風 險 因 素

---

續維持，或股份的市價不會下跌至低於發售價。股份的價格及成交量或會因下列影響而出現較大波動：

- 投資者對我們及我們未來業務計劃、經營業績及前景的理解；
- 我們的高級管理層變動；
- 因爆發疾病、自然災害或事故引起的預料之外的業務中斷；
- 可能的訴訟或監管調查(如有)；
- 我們的經營業績及財務狀況變動；
- 與我們經營所在行業有關的政策及發展出現變化；及
- 經濟及其他整體因素。

### 發行新股份或股本掛鈎證券可能會導致股權攤薄

我們或由於業務狀況的變化或其他有關現有業務、收購或策略性合作的未來發展而需要額外資金。倘額外資金以向現有股東發行新股份或股本掛鈎證券的方式，而非按比例基準籌集，則現有股東所有權百分比、每股盈利及每股資產淨值均可能會減少。

### 任何主要股東日後出售股份或大幅減少股份投資可能對股份價格產生不利影響

股份發售後在公開市場大量出售股份，或預期該等出售可能發生，均可能會對股份的市價產生不利影響。除上市規則所規定者或本招股章程「包銷」一節所述者外，概無對控股股東及公司投資者處置其股權施加任何限制。任何主要股東大量出售股份或會導致股份市價下滑。此外，該等出售或會增加我們日後按董事認為適當的時間及價格發行新股份的難度，從而限制了我們籌集資金的能力。

### 過往股息並不反映未來股息

於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，我們分別向前控股公司佳明控股宣派及派付股息1.0百萬港元、16.5百萬港元及20.0百萬港元。有意投資者不應將該等過往股息作為我們未來股息政策的指引。無法保證未來將以近似或完全相同水

---

## 風 險 因 素

---

平宣派或派付股息。過往股息率不應用作釐定未來股息金額的參考或基準。未來宣派的任何股息金額將須(其中包括)在考慮未來營運資金需求、可供分派溢利、經營業績、營運資金、資本及資金需求、稅務規定、適用法例及其他相關因素後由董事酌情決定。

### 本招股章程「行業概覽」一節所載的統計數字及事實未必準確

本招股章程載有與經濟及行業有關的資料及統計數字。該等資料及統計數字來自多個資料來源，包括官方政府刊物，我們相信有關資料為可靠及合適，且我們已合理審慎地摘錄及轉載該等資料及統計數字，我們的董事並無理由相信有關資料為虛假或誤導或遺漏任何重大事實致使有關資料為虛假或誤導。該等資料及統計數字未經我們或我們的任何聯屬人士或顧問，或獨家保薦人、包銷商或任何彼等各自的董事、聯屬人士或顧問或參與股份發售的各方獨立核實。由於研究方法可能存在瑕疵或無效，或公佈的研究結果與實際市場慣例之間出現不符，該等資料及統計數字未必準確或不可與其他國家編製的資料及統計數字作比較。我們不能保證完全精確載列或編撰該等資料及統計數字。我們、我們的聯屬人士或顧問、獨家保薦人、包銷商或彼等各自的董事、聯屬人士或顧問或參與股份發售的各方並無就有關資料的完整性、準確性或公平性作出任何陳述。有意投資者不應過分依賴本招股章程所載的任何該等資料及統計數字。

### 投資者不應依賴報章文章或其他媒體所載關於我們及股份發售的任何資料

於本招股章程刊發前，或已有關於我們及股份發售的報章文章及媒體報道，當中或載有未出現於本招股章程的若干財務資料、財務預測及關於我們的其他資料。該等資料可能並非源自我們或由我們授權，因此，我們不對該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。我們不能保證該等資料的適當性、準確性、完整性或可靠性，亦不會就此發表任何聲明。因此，有意投資者應僅根據本招股章程所載的資料作出審慎投資決定。

### 因本公司於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律對少數股東的保障或不同於香港或其他司法權區法律所規定者，故投資者行使股東權利時可能遇上困難

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受細則、公司法及開曼群島適用的普通法所規限。開曼群島法律可能有別於香港或投資者可能所在的其他司法權區的法律。因此，少數股東可能無法享有根據香港法例或其他司法權區法律可享有的相同權利。有關保障少數股東的開曼群島法律概要，載於本招股章程附錄四3(f)段。

---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

### 董事對本招股章程內容的責任

本招股章程載有遵照公司條例、香港法例第571V章《證券及期貨(在證券市場上市)條例》及上市規則而提供的資料，以向公眾人士提供有關本集團的資料。我們的董事願就本招股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程並無遺漏其他事實，致使本招股章程所載任何陳述有所誤導。

### 包銷

本招股章程僅為屬股份發售而刊發。上市由獨家保薦人保薦。股份發售由包銷商根據包銷協議的條款全數包銷，惟須視乎獨家牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日期或之前能否就發售價達成協議而定。股份發售由獨家牽頭經辦人經辦。包銷商及包銷安排的進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節。

### 銷售限制

購買發售股份的各人士須確認或因其購買發售股份而被視為確認，彼知悉本招股章程所述的發售股份發售及銷售限制。

本公司並未採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或在香港以外任何司法權區派發本招股章程。因此，在任何未獲准提出要約或邀請的司法權區內，或向任何人士提出要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得被用作亦不構成要約或邀請。除該等司法權區適用證券法准許並已獲得相關證券監管部門的登記或授權或獲得豁免外，在其他司法權區派發本招股章程及發售及銷售發售股份須受限制並可能被禁止。尤其是，發售股份並無在中國或美國直接或間接公開發售或銷售。

---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

### 有關股份發售的資料

發售股份僅根據本招股章程及申請表格所載資料及所作陳述以及按本招股章程及申請表格所載的條款及條件提呈發售。概無人士獲授權提供未載於本招股章程而有關股份發售的任何資料或作出未載於本招股章程的任何陳述，故不應依賴未載於本招股章程的任何資料或陳述，並視為已獲本公司、獨家牽頭經辦人、獨家保薦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與股份發售的任何其他各方授權而作出。

股份發售架構的詳情(包括其條件)載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節，而申請公開發售股份的程序載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節以及有關申請表格。

### 申請在聯交所上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准我們的已發行股份及(i)根據股份發售(包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份)；及(ii)因行使根據我們的購股權計劃可能授出的任何購股權而將予發行的股份上市及買賣。

本公司並無任何部份的股本或債務證券在任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無提出而短期內亦不擬尋求該上市或買賣。

### 股份將符合資格獲納入中央結算系統

待股份獲批准於聯交所上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自股份於聯交所開始買賣當日或香港結算釐定的任何其他日期起於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易，須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內進行交收。所有中央結算系統的活動均須依據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序進行。本公司已作出一切必要安排，以便股份獲納入中央結算系統。有關交收安排的詳情以及安排將如何影響彼等的權利及權益，投資者應向本身的股票經紀或其他專業顧問尋求意見。



---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

### 建議諮詢專業稅務意見

有意投資股份發售的人士若對認購、購買、持有、出售及買賣我們的股份所涉及的稅務影響有任何疑問，應向彼等的專業顧問諮詢。謹此強調，本集團、獨家牽頭經辦人、獨家保薦人、包銷商、本集團或彼等各自的任何董事、代理或顧問或參與股份發售的任何其他人士概不對閣下因認購、購買、持有、出售或買賣我們的股份引起的稅務影響或負債承擔責任。

### 香港股東名冊及印花稅

本公司的股東名冊總冊將由本公司在開曼群島的股份過戶登記處存置。

買賣登記於本公司香港股東名冊分冊的股份須繳納香港印花稅。

除本公司另行決定外，就股份以港元支付的股息將按各本公司股東的登記地址以普通郵遞方式寄往名列本公司香港股東名冊分冊的股東，郵誤風險概由股東承擔。

### 超額配股及穩定價格行動

就股份發售而言，信達國際證券(作為穩定價格操作人)、其聯屬人士或為其行事的任何人士(代表包銷商)可超額配股或進行任何交易，以在上市日期開始一段有限期間內穩定或維持我們股份的市價高於公開市場原有水平。然而，信達國際證券或代其行事任何人士並無義務進行任何行動。有關穩定價格行動(如採取)可能會隨時中止，並且須經過一段有限時期後結束。

預期我們將向配售包銷商授出超額配股權，將可由獨家牽頭經辦人(為其本身及代表配售包銷商)於上市日期起直至根據公開發售遞交申請的截止日期起計30日內隨時行使。根據超額配股權，我們或被獨家牽頭經辦人(為其本身及代表配售包銷商)要求就配售的超額配股(如有)按發售價分配及發行最多15,000,000股額外新股份，相當於股份發售項下初步可供認購發售股份總數的15%，並須遵守與其他發售股份相同的條款和條件。

有關穩定價格行動及超額配股權的進一步詳情，載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節「超額配股及穩定價格行動」一段。



---

## 有關本招股章程及股份發售的資料

---

### 申請公開發售股份的程序

公開發售股份的申請程序載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節及有關申請表格內。

### 股份發售的架構

股份發售架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節。

### 湊整

任何表格所示總額與所列數額總和的任何差異乃湊整所致。

### 語言

如本招股章程英文版與本招股章程中文譯本有任何歧異，概以本招股章程英文版為準。

### 開始買賣股份

預期股份將於二零一三年八月九日(星期五)或前後開始在聯交所買賣。股份將以每手4,000股股份買賣。

---

## 董事及參與股份發售的各方

---

### 董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
陳孔明	香港 大坑 福群道6號 玫瑰花園6樓	中國
劉志華	香港 九龍 九龍塘 廣播道63號 星輝豪庭 B座12樓03室	中國
袁英偉	香港 鯉魚涌 太古灣道18號 金楓閣 (37座) 25樓E室	中國
關永和	新界 將軍澳 澳景路88號 維景灣畔3期 13座1樓C室	中國
獨立非執行董事		
徐家華	香港 北角 雲景道40號 雅景臺16樓F室	中國
簡友和	香港 新界大埔 上碗窰村168號屋 匯悅C座地下	中國
莫貴標	香港 寶馬山道29號 賽西湖大廈8座3樓C室	中國
李宗耀	香港 半山 干德道45號 金徽閣(C至D室) 7樓D室	中國

---

## 董事及參與股份發售的各方

---

### 參與股份發售的各方

#### 獨家保薦人

信達國際融資有限公司  
香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈45樓

#### 獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人

信達國際證券有限公司  
香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈45樓

#### 本公司的法律顧問

香港法律  
李偉斌律師行  
香港  
德輔道中19號  
環球大廈22樓  
  
開曼群島法律  
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

#### 獨家保薦人及包銷商的法律顧問

香港法律  
的近律師行  
香港  
中環  
遮打道18號  
歷山大廈5樓

#### 核數師及申報會計師

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

#### 物業估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司  
香港  
灣仔  
港灣道18號  
中環廣場5701室

#### 收款銀行

恒生銀行有限公司  
香港  
中環  
德輔道中83號

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
香港總部及主要營業地點	香港 軒尼詩道395-399號 東區商業中心19樓
合規顧問	信達國際融資有限公司
公司秘書	梁偉泉先生， <i>HKICPA, FCCA, ACS, ACIS</i>
授權代表	陳孔明先生(主席) 香港 大坑 福群道6號 玫瑰花園6樓  劉志華先生 香港 九龍 九龍塘 廣播道63號 星輝豪庭B座12樓03室
審核委員會	莫貴標先生(主席) 徐家華先生 簡友和先生 李宗耀先生
薪酬委員會	徐家華先生(主席) 莫貴標先生 簡友和先生 李宗耀先生
提名委員會	簡友和先生(主席) 莫貴標先生 徐家華先生 李宗耀先生
香港股份過戶登記分處	卓佳證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓

---

## 公司資料

---

開曼群島股份過戶登記處

Codan Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

主要往來銀行

恒生銀行有限公司  
香港  
德輔道中83號

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港  
皇后大道中1號

公司網址

[www.grandming.com.hk](http://www.grandming.com.hk)\*

\* 網站的內容不構成本招股章程的一部份。

本節載有我們於香港的業務適用的主要法律及法規概要。

### A. 勞工、健康及安全

#### 《工廠及工業經營條例》(香港法例第59章)

《工廠及工業經營條例》提供保障工業工人安全及健康的條文。根據《工廠及工業經營條例》，每名東主須在合理切實可行範圍內，透過以下方式照顧其在工業經營中僱用的所有人士的工作安全及健康：

- 設置及保持安全及不會危害健康的工業裝置及工作系統；
- 作出有關安排，以確保在使用、搬運、貯存及運載物品或物質時的安全及健康；
- 提供所有所需的資料、指導、訓練及監督，以確保安全及健康；
- 提供及保持安全進出工場的途徑；及
- 提供及保持安全及不會危害健康的工作環境。

任何東主違反上述規定，即屬犯罪，可判處罰款500,000港元。任何東主無合理辯解而故意違反該等規定，即屬犯罪，則可判處罰款500,000港元及監禁六個月。

《工廠及工業經營條例》第6BA(5)條亦規定，在僱用當日或之後(定義見工廠及工業經營條例)，各東主不得在經營中僱用尚未獲頒證書的有關人士(就其出席與該經營相關的有關安全訓練課程或其相關證書已過期而言)。任何東主違反本條即屬犯罪，可判處罰款50,000港元。

#### 《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)

《職業安全及健康條例》為保障工業及非工業工作地點內僱員安全及健康的條文。

僱主均須在合理地切實可行範圍內，透過以下方式確保其工作地點的安全及健康：

- 提供及維持安全及不會危害健康的作業裝置及工作系統；



---

## 規 例

---

- 作出有關安排，以確保在使用、處理、貯存或運載作業裝置或物質方面是安全及不會危害健康；
- 提供所有所需的資料、指導、訓練及監督，以確保安全及健康；
- 提供及維持安全進出工作地點的途徑；及
- 提供及維持安全及不危害健康的工作環境。

任何僱主沒有遵守以上條文，即屬犯罪，一經定罪，可判處罰款200,000港元。任何僱主如蓄意地沒有遵守以上條文，或明知而沒有遵守以上條款或罔顧後果地沒有遵守以上條款，即屬犯罪，一經定罪，可判處罰款200,000港元及監禁六個月。

勞工處處長亦或會就未能遵守職業安全及健康條例或《工廠及工業經營條例》發出敦促改善通知書或暫時停工通知書，以防止工作地點的活動對僱員構成即時危險。未能遵守該等通知書的規定，即屬犯罪，可分別判處罰款200,000港元及500,000港元及監禁最多十二個月。

### 《僱員補償條例》(香港法例第282章)

《僱員補償條例》就僱員因工受傷制定一個不論過失及毋須供款的僱員補償制度，並列明僱主及僱員因工及在僱用期間遭遇意外而致受傷或死亡、或患上所指定的職業病的權利及責任。

根據《僱員補償條例》，僱員若在受僱期間因工遭遇意外而致受傷或死亡，即使僱員在意外發生時可能犯錯或疏忽，其僱主在一般情況下仍須支付補償。同樣地，僱員倘因職業病而喪失工作能力或死亡，有權收取與於職業意外中應付受傷僱員同等的補償。

根據《僱員補償條例》第40條，所有僱主(包括承判商及次承判商)必須為所有僱員(包括全職及兼職僱員)購買保險，以就工傷承擔責任。倘總承判商已承諾進行任何建築工程，可為每宗事故投取金額不少於200百萬港元的保單，以涵蓋其及其次承判商根據《僱員補償條例》及普通法的責任。任何未能遵守《僱員補償條例》投保的僱主即屬犯罪，可判處第6級罰款(目前為100,000港元)及監禁兩年。

---

## 規 例

---

根據《僱員補償條例》第24條，次承判商的僱員於受僱期間因工受傷，總承判商負有責任向該次承判商的僱員支付補償。而總承判商有權向次承判商討回有關支付予受傷僱員的補償。該等受傷僱員須於向該總承判商作出任何索償或申請前七日內向總承判商送達書面通知。

根據《僱員補償條例》第15條，僱主須就任何工作意外向勞工處處長發出表格2(如屬一般工作意外於14天內；如屬致命意外，則於7天內)，不論該意外是否引起任何支付補償的法律責任。如僱主在7天及14天期間內，沒有獲得通知亦沒有從其他途徑獲悉該意外的發生，則僱主須在初次獲通知或從其他途徑獲悉該意外發生後7天或(在適當情況下)14天內，發出上述通知。

### 《僱傭條例》(香港法例第57章)

總承判商受到《僱傭條例》內有關次承判商僱員工資的條文規管。《僱傭條例》第43C條規定，如有任何工資到期支付給次承判商所僱用的僱員以從事已由次承判商立約進行的工作，而該工資未於《僱傭條例》所指明的期間內支付，則該工資須由總承判商及／或每名前判次承判商共同及個別支付。總承判商的法律責任，僅限於(a)僱員的工資，而該僱員的僱傭完全是與總承判商已立約進行的工作有關，且其僱傭地點完全是在建築工程所在地盤內；及(b)該僱員到期應收的兩個月工資，而此兩個月須為該僱員到期應收工資的該段期間首兩個月。

次承判商所僱用的僱員倘未獲支付工資，須在工資到期支付後60天內向總承判商送達有關書面通知。如次承判商僱員未能向總承判商送達通知書，則總承判商及前判次承判商(倘適用)均毋須向該次承判商僱員支付任何工資。

總承判商接獲相關僱員所發通知書後，須於收到通知書後14天內，將該通知書副本，分別送達他所知悉該次承判商的每名前判次承判商(倘適用)。

總承判商如無合理辯解而未能將通知書送達至前判次承判商，即屬犯罪，一經定罪，可判處第5級罰款(目前為50,000港元)。

根據《僱傭條例》第43F條，如總承判商或前判次承判商根據《僱傭條例》第43C條支付僱員任何工資，則該如此支付的工資即為該僱員的僱主欠下該總承判商或前判次承判商(視屬何情況而定)的債項。總承判商或前判次承判商可按以下方式追討(1)要求該僱員所事僱主的

---

## 規 例

---

每名前判次承判商，或總承判商及其他每名前判次承判商（視屬何情況而定）分擔該等工資；或(2)就其已分包工作而言，從到期支付或可能到期支付予任何次承判商的款項中扣除，以抵銷已付款項。

### 《建造業工人註冊條例》(香港法例第583章)

《建造業工人註冊條例》(「**建造業工人註冊條例**」)於二零零四年七月二日制定，當中規定(其中包括)建造業工人註冊及規管。《建造業工人註冊條例》的主要目標為建立一套建造業工人註冊的系統，以及規管親自在建築地盤進行建造工作的建造業工人。

#### A. 僱用註冊建造業工人

根據《建造業工人註冊條例》，總承建商／分包商／僱主／建造工地主管僅可僱用已註冊建造業工人親自在建造工地進行建造工作(《建造業工人註冊條例》第3(1)條及第5條)。

#### B. 保存及呈交工地每日出席報告

根據《建造業工人註冊條例》，總承建商／建造工地主管須：

1. 以指明格式設置和備存工地每日出席報告，當中載有其僱用的註冊建造業工人或(若為總承建商)其分包商僱用的註冊建造業工人的資料(《建造業工人註冊條例》第58(7)(a)條)；及
2. 按建造業工人註冊主任所指示的方式，將
  - i. 在該工地展開任何建造工作後7日期間的紀錄文本；及
  - ii. 其後每段為期7日的接續期間的紀錄文本，在有關期間最後一日後的2個工作日內遞交予建造業工人註冊主任(建造業工人註冊條例第58(7)(b)條)。

---

## 規 例

---

### C. 罪行及罰款

罪行	《建造業工人 註冊條例》相關條文	罰款 (港元)	負責人士
僱用未經註冊的建造業工人親自 在建造工地進行建造工作	第3(1)、5及6條	25,001-50,000	任何人士
其分包商所僱用人士違反 《建造業工人註冊條例》 第3(1)、(2)、(3)或(4) <sup>(附註)</sup> 條	第6(4)(a)條	25,001-50,000	總承建商
未能設置和備存工地每日記錄， 當中載有建造工地主管／ 主管的分包商僱用 的註冊建造業工人資料	第58(7)(a)條及第(8)條	5,001-10,000	主管
未能向註冊主任提交在該工地展開 建造工作後7日期間的紀錄文本	第58(7)(b)(i)條及 第(8)條	5,001-10,000	主管
未能向註冊主任提交在該工地展開 建造工作後7日期間屆滿後的每段 為期7日接續期間的紀錄文本	第58(7)(b)(ii)條及 第(8)條	5,001-10,000	主管

### 《佔用人法律責任條例》(香港法例第314章)

《佔用人法律責任條例》規定佔用或控制處所的人士對合法在該土地上的人士或物品或其他財產造成傷害或損害所承擔的責任。

《佔用人法律責任條例》規定處所佔用人負上一般謹慎責任，即採取在所有情況下屬合理謹慎措施的責任，以確保訪客就其獲佔用人邀請或准許到處所之目的而使用該處所乃屬合理地安全。

附註：《建造業工人註冊條例》第3(2)、3(3)及3(4)條仍未實施。

### 《入境條例》(香港法例第115章)

根據《入境條例》第38A條，建築地盤主管(即控制或掌管建築地盤的總承建商或主承建商)應採取所有切實可行的步驟以(i)防止非法入境者處身於建築地盤內或(ii)防止不可合法受僱的非法工人接受在該地盤的僱傭工作。

如證明(i)非法入境者處身於建築地盤內或(ii)不可合法受僱的非法工人接受在該地盤的僱傭工作，該建築地盤主管即屬犯罪，可判處罰款350,000港元。

### 《最低工資條例》(香港法例第608章)

《最低工資條例》規定在《僱傭條例》下根據僱傭合約委聘的每名僱員於工資期內的訂明每小時最低工資額(目前設定為每小時30港元)。

該最低工資條例並無規定應否就用餐時間及休息日數支付薪酬。該等條款可經僱主與僱員協商而定。

僱傭合約的任何條文，如看來是有意終絕或減少該最低工資條例賦予僱員的任何權利、利益或保障的，即屬無效。

## B. 環保

### 《空氣污染管制條例》(香港法例第311章)

《空氣污染管制條例》為管制香港建築、工業及商業活動所產生的空氣污染物及有害氣味排放，以及其他污染來源的主要法例。《空氣污染管制條例》的附屬規例透過發出牌照及許可證，對若干營運產生的空氣污染物排放加以管制。

承建商應遵從及遵守《空氣污染管制條例》及其附屬規例，尤其《空氣污染管制(露天焚燒)規例》、《空氣污染管制(建築工程塵埃)規例》及《空氣污染管制(煙霧)規例》。負責建築地盤的承建商應策劃、安排工作方法以及將塵埃對附近環境的影響降至最低的方法進行工程，並須提供具適當培訓的有經驗員工以確保該等措施得以實施。《空氣污染管制條例》中石棉管制條文規定，涉及石棉的樓宇工程必須由註冊合資格人士及在註冊顧問的監督下進行。

### 《噪音管制條例》(香港法例第400章)

《噪音管制條例》管制建築、工業及商業活動所產生的噪音。承建商須遵守《噪音管制條例》及其附屬規例，以進行一般建築工程。就限制時段進行的建築活動及任何時段將進行的撞擊式打樁工程而言，須預先得到噪音管制監督的建築噪音許可證。

根據《噪音管制條例》，除非透過建築噪音許可制度經由噪音管制監督批准，否則不能於下午七時至翌日上午七時或於公眾假日的任何時間，於人口密集的地區進行噪音建築工程及使用機動設備。若干設備於使用時亦須受到限制。手提破碎機及空氣壓縮機須遵守噪音標準及貼上噪音管制監督發出的噪音標籤。撞擊式打樁工程只能在事先取得噪音管制監督發出的建築噪音許可證，方能於平日進行。根據《噪音管制條例》，任何人士違反上述規定(a)經第一次定罪，可判處罰款100,000港元；(b)經第二次定罪或其後定罪，可判處罰款200,000港元，而無論任何情形，繼續犯罪則可按犯罪期間判處罰款每日20,000港元。

### 《水污染管制條例》(香港法例第358章)

《水污染管制條例》管制由所有種類的工業、商業、工廠及建築活動產生的流出物排放至公共污水渠、雨水渠、河流或水域。任何產生廢水排放(除排放至公共污水渠的住宅污水或排放至雨水渠的未經污染水外)的工業／商業須受由環境保護署署長的牌照管制所規限。

除排放至公用污水渠的住宅污水或排放至公用排水渠的未經污染水外，排放任何其他污水必須申領污水排放牌照。此牌照列明污水的性質、化學及微生物指標，以及一般指引以確保所排放的污水不會損壞水渠或污染內陸或近岸海水。

根據《水污染管制條例》，除根據水污染管制條例獲發牌外，任何人士將任何廢物或污染物質排放至水域，或將任何物質排放至水質管制地區內的公用污水渠或公用排水渠，即屬犯罪，可判處監禁六個月及(a)如屬第一次定罪，判處罰款200,000港元；(b)如屬第二次定罪或其後定罪，判處罰款400,000港元，此外，如該項罪行屬持續罪行，則可就法庭已獲得證明並信納該罪行持續的期間，另判處每日罰款10,000港元。



### 《廢物處置條例》(香港法例第354章)

《廢物處置條例》管制產生、貯存、收集、處理、循環再造及處置廢物。目前禽畜及化學廢物須受到特別管制，而非法擺放廢物亦被禁止。廢物的輸入及輸出一般透過許可系統管制。

承判商應遵從及遵守《廢物處置條例》及其附屬規例，尤其《廢物處置(建築廢物處置收費)條例》及《廢物處置(化學廢物)(一般)規例》。

根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》，如主要承判商承辦一宗價值1,000,000港元或以上的建築工程，則須向環境保護署署長開立一個繳費賬戶，用於繳付根據該合約承辦的建築工程所產生的建築廢物而應付的任何處置費用。

根據《廢物處置(化學廢物)(一般)規例》，任何人士生產或將會產生化學廢物，須註冊為化學廢物生產商。廢物必須於丟棄前包好、標籤及適當地存放。只有持牌收集者方能將廢物丟棄至持牌化學廢物處置地地點，化學廢物生產商亦須保留化學廢物處置記錄，以便環境保護署職員檢查。

根據《廢物處置條例》，任何人士不得使用或准許他人使用任何土地或處所處置廢物，除非他已獲環境保護署署長簽發牌照。任何人士除非是根據及按照許可證或授權而作出、導致或容許另一人士作出須有該等許可證或授權方可作出的任何事情，否則即屬犯罪，如屬第一次定罪，可判處罰款200,000港元及監禁六個月，如屬第二次定罪或其後犯罪，可判處罰款500,000港元及監禁兩年。

### 《海上傾倒物料條例》(香港法例第466章)

根據《海上傾倒物料條例》，任何涉及海上傾倒及相關裝卸作業的廢物生產商，須得到環境保護署署長的許可。

根據《海上傾倒物料條例》，任何人士除根據及按照許可證的規定外，否則若作出、安排或容許另一人作出需領有許可證方可作出的事情，即屬犯罪，一經定罪，首次被定罪者可判處罰款200,000港元及監禁六個月；第二次或其後再次被定罪者可判處罰款500,000港元及監禁兩年；此外，若法庭信納有關作業曾持續，則每持續一日可加判處罰款10,000港元。

### 《環境影響評估條例》(香港法例第499章)

《環境影響評估條例》透過於建築及營辦前(及解除運作,倘適用)(獲豁免除外)申請環境影響評估程序及環保許可制度,以防止、減低及管制由《環境影響評估條例》附表2所列的指定項目(如公共設施、若干大型工業活動、社區設施等)對環境造成的不利影響。

根據《環境影響評估條例》,任何人士如在沒有該項工程項目的環境許可證;或違反該許可證所列出的條件(如有)的情況下建造或營辦《環境影響評估條例》附表2第1部列明的指定工程項目(包括道路、鐵路及車廠、住宅及其他發展等),即屬犯罪。違法人士(a)循公訴程序首次定罪,可判處罰款2,000,000港元及監禁六個月;(b)循公訴程序第二次或其後每次定罪,可判處罰款5,000,000港元及監禁兩年;(c)循簡易程序首次定罪,可判處第6級罰款(目前為100,000港元)及監禁六個月;(d)一經循簡易程序第二次或其後每次定罪,可判處罰款1,000,000港元及監禁一年,而在任何情況下如該罪行屬持續性質,則法院或裁判官可就其信納該罪行持續的每一天另判處罰款10,000港元。

### 《公眾衛生及市政條例》(香港法例第132章)

任何建造中或拆卸中的建築物排出塵埃,而其方式足以構成妨擾,則可根據《公眾衛生及市政條例》提出起訴。一經定罪最高罰款為10,000港元(第3級罰款),每日罰款200港元。

從建築地盤排放泥水等,則可根據《公眾衛生及市政條例》提出起訴。一經定罪最高罰款為5,000港元。

於任何處所內有任何積水,而積水被發現含有蚊幼蟲或蚊蛹,則可根據《公眾衛生及市政條例》提出起訴。一經定罪最高罰款為25,000港元(第4級罰款),每日罰款450港元。

任何構成妨擾或損害健康的積聚廢棄物,則可根據《公眾衛生及市政條例》提出起訴。一經定罪最高罰款為10,000港元(第3級罰款),每日罰款200港元。

任何處所,其狀況足以構成妨擾,或足以損害健康,則可根據《公眾衛生及市政條例》提出起訴。一經定罪最高罰款為10,000港元(第3級罰款),每日罰款200港元。

## C. 承建商發牌制度

### 一般建築承建商

根據香港現時的承建商註冊制度，承建商必須向屋宇署註冊成為一般建築承建商或專門承建商。註冊一般建築承建商可進行一般的建築工程和街道工程，但不可進行任何指定由註冊專門承建商進行的專門工程（包括拆卸工程、基礎工程、現場土地勘測工程、地盤平整工程及通風系統工程）。

根據《建築物條例》第8B(2)條的規定，申請註冊成為一般建築承建商或專門承建商的人士必須在以下各方面令屋宇署滿意：

- (a) (如屬法團) 管理架構妥善；
- (b) 職員有適當經驗及資格；
- (c) 有能力可取用工業裝置及資源；及
- (d) 申請人就《建築物條例》而委任以代其行事的人士憑藉有關經驗及對基本的法例規定的一般知識而有能力明白建築工程及街道工程。

根據《建築物條例》第8C(2)(c)條的規定，註冊承建商須於註冊有效期屆滿日期前四個月但又不遲於該日前28天，向屋宇署提出註冊續期申請。不在第8C(2)(c)條指明期限內提出的註冊續期申請，一概不會獲屋宇署受理。申請書應包括：

- (a) 一份已填妥的指明表格；
- (b) 以屋宇署的標準表格提交的聲明，須詳盡無遺地列出申請人及其主要人員（即獲授權簽署人、技術總監及其他高級人員）在若干方面的定罪／紀律處分／暫停承接工程的記錄；
- (c) 最少一項相關建築工程的工作證明；
- (d) 有關商業登記的若干文件；
- (e) 根據《建築物（管理）規例》訂明的費用。

---

## 規 例

---

一般而言，根據《建築物條例》第8條，申請註冊續期不會向屋宇署委任的獨立機構承建商註冊事務委員會提交，以進行面試及評估，惟以下情況除外：

- (a) 承建商在過往註冊期間於有關建築工程方面並不活躍(即並無最少一項相關建築工程的工作證明)；或
- (b) 因發生新的事件或情況而須對承建商是否適宜註冊作出進一步考慮。在釐定一名承建商是否須參加面試時，新的事件或情況包括(但不限於)有關上文第(b)段所述各方面的承建商記錄(須受屋宇署就勞工安全、公眾衛生及環境罪行而採納的下列方法規限)以及環境運輸及工務局、房屋委員會或相關部門暫停投標工程的處分記錄：
  - (i) 不會考慮與建築工程無關的勞工安全罪行，例如未有確保有關人士配戴安全頭盔及護目鏡。一般而言，有關建築工程的過程或工程進行的方式所涉及的罪行均被視為與建築工程有關的罪行；
  - (ii) 因涉及嚴重勞工安全的罪行(例如牽涉死亡或截肢的事件)而被定罪的承建商須參加面試；
  - (iii) 在一段連續六個月的期間內觸犯7項或以上涉及勞工安全的罪行而被定罪的承建商須參加面試；
  - (iv) 在一段連續三個月的期間內在同一地盤觸犯4項或以上涉及《公眾衛生及市政條例》第27(3)條的罪行而被定罪的承建商須參加面試；
  - (v) 因觸犯環保罪行而被定罪判處監禁的承建商須參加面試；及
  - (vi) 遭環境運輸及工務局、房屋委員會或相關部門暫停投標的承建商，屋宇署將考慮其暫停投標的原因。一般而言，屋宇署只會考慮與承建商的技術或管理能力未符標準有關的因素，以及有關工程水準、失當行為及地盤安全的因素。

### 發展局工務科存置的承建商名冊

為競投香港政府工程投標合約，承建商必須獲發展局工務科納入其承建商名冊內。儘管發展局工務科發出的認可並無規定每年需要續期，但獲認可承建商的經審核賬目須每年

---

## 規 例

---

交予發展局工務科(此外，丙組承建商亦須提交半年管理賬目)，並可能在獲得政府工程合約前將賬目呈交予有關香港政府工程部門，以審閱該等獲認可承建商的財務狀況，並確保其符合發展局工務科規定的資本要求。若任何獲認可承建商在某一類別未能達到資本要求，其將不能在此範疇投標政府工程合約。倘該獲認可承建商未能呈交該等賬目，或在指定期間未能補足資本要求的不足額，則發展局工務科可能對該獲認可承建商採取暫停投標權等措施。

承建商名冊分為五大類別，即道路及渠務、海港工程、水務、建築及地盤平整工程。各工程類別(按遞增次序)可分為三個組別：甲組(海港工程及地盤平整工程的類別並無甲組)、乙組及丙組(丙組為最高級別)。每一組別皆有其投標資格限制。除極其特殊的情況外，承建商初步在合適的類別及組別獲接納試用。根據香港政府環境運輸及工務局於二零零五年七月頒佈的《承建商管理手冊－修訂版B》的規定，試用期最少為二十四個月。試用期過後，若獲認可承建商已符合以下條件，可向發展局工務科申請確認資格：

- (i) 達到各工程類別「確認」資格的技術及管理基準；及
- (ii) 達到各工程類別確認資格適用的資本要求。

承建商於妥善完成適用於其試用資格的工程後可申請「確認」資格。比如，它要求在過去數年內妥善完成若干數量的政府建設合約，還要求該等合約的價值超過一定金額，涵蓋建造業的整個範圍，或具有相當大範圍及複雜性。確認亦將視乎承建商能否符合適用於確認資格的財務標準、擁有適合的技術及管理能力，並在所有其他方面被認為適合進行確認。政府建設合約的數量、有關該等合約的價值、財務標準及其他基準的規定各不相同，視乎正申請「確認」承建商的不同組別而定。「確認」承建商可申請升級至較高組別，惟須達致與上述基準／要求類似但更嚴格的規定。

按照發展局工務科的要求，香港所有丙組承建商必須取得ISO 9000認證才合資格投標政府的工程合約。

---

## 規 例

---

下表列出各類別及級別的承建商可投標的工程價值：

類別	認可合約價值
甲組 (試用)	任何數目的甲組合約，惟任何類別工程的總價值不超過3,000萬港元
甲組 (確認)	合約價值最高為3,000萬港元
乙組 (試用)	任何數目的甲組及乙組合約，惟任何類別的乙組工程合約總價值不超過7,500萬港元
乙組 (確認)	合約價值最高為7,500萬港元
丙組 (試用)	最多兩份任何類別超過7,500萬港元的合約，惟任何類別的丙組工程合約總價值不超過2.2億港元
丙組 (確認)	任何價值超過7,500萬港元的合約

### 發展局工務科存置的專門承建商名冊

專門承建商名冊包括可獲准承接49個專門工程類別中任何一類或多類工程的供應商及承建商。某些類別的部份承建商可根據該類別及組別中的工程類型及其通常合資格投標的合約價值，進一步劃分為多個類別。投標限額適用於專門承建商名冊的8類工程。

發展局工務科的合資格／持牌承建商須遵守監管制度，用以確保承接政府工程的承建商保持一定水平的財務能力、專業知識、管理及安全標準。

### 房屋委員會的認可承建商

房屋委員會亦向準備投標其工程的認可承建商訂明其本身的規定。承建商必須在建築(新工程)類別或建築(維修保養工程)類別獲房屋委員會認可，才能投標房屋委員會的建築工程。承建商必須在本身類別持有ISO 9001認證，且須符合嚴格的財務標準、經證明的相關往績記錄、管理及工地人員要求、試用期及財務狀況的年度評估。認可承建商須遵守房屋委員會刊發的「工程承辦商及物業管理服務供應商登記指引」並支付年度續期申請費，方能通過房屋委員會的年度審核。



---

## 規 例

---

下表載列房屋委員會各工程類別名冊中所列的認可承建商可投標的工程合約價值：

類別	認可合約價值／類型
建築工程－新工程類 －新工程第1組 (確認)	可競投價值不超過270百萬港元的新工程合約
建築工程－新工程類 －新工程第1組 (試用)	在同一時間不得承辦超過一份新工程第1組合約
建築工程－新工程類 －新工程第2組 (確認)	可競投的新工程合約的價值不設上限
建築工程－新工程類 －新工程第2組 (試用)	在同一時間不得承辦超過一份新工程第2組的合約
建築工程－保養工程類 －保養工程第1組 (確認)	可競投價值2,000萬港元的維修及改善工程合約。如屬維修及改善工程的定期合約，則每年平均開支不可超過2,000萬港元
建築工程－保養工程類 －保養工程第1組 (試用)	在同一時間不得直接承辦超過三份保養工程第1組合約，且已承接但未完工程的總值不得超過2,000萬港元；如屬定期合約，則每年總開支亦不得超過2,000萬港元
建築工程－保養工程類 －保養工程第2組 (確認)	可競投的維修及改善工程合約價值不設上限
建築工程－保養工程類 －保養工程第2組 (試用)	在同一時間不得直接承辦超過三份保養工程第2組的合約

房屋委員會已就各區保養定期合約引入優質保養承建商(QMC)計劃。QMC計劃旨在引導承建商致力品質改良及文化變革、提升彼等的專業及技術勝任能力、改善工程品質、加強客戶服務及在提供保養服務過程中投資於新技術。為激勵承建商提供取得QMC資格，於二零零一年，已甄選四項合約僅供QMC名冊中的承建商進行獨家投標。於二零零二年，經建築小組委員會通過的第BC 57/2002號文件批准，QMC可獲得更多投標機會。

---

## 規 例

---

如要符合資格，承建商必須為保養工程第1組或保養工程第2組的承建商，須呈交「改良質素工作計劃」以向房屋委員會顯示有決心改良工程質素，並於「維修及改善」工程進行時實踐有關的工作計劃。

待能夠滿足其他要求(如資本要求)後，試用承建商可於其獲納入特定組別後於其各自組別妥善完成一份合約或一份合約開始後及下文所載相關試用期屆滿時申請類別確認資格。有關合約須於分包商被列入該組別後授出並屬於該組別的合約。

類別	組別	試用期
新工程類	新工程第1組	二十四個月
	新工程第2組	二十四個月
保養工程類	保養工程第1組	六個月
	保養工程第2組	十二個月

---

## 規 例

---

### 保留認可承建商資格的要求

為保留佳盛建築目前持有的資格，佳盛建築必須確保符合以下最低財務標準及其他要求：

組別／資格	最低已動用 資金	最低營運資金	最低技術及管理標準／其他要求
乙組(附註1) (試用)－認可 公共工程承建商 －建築類別	420萬港元 (附註2)	420萬港元或 每年未完成 工程(附註3) 價值的10% (以較高者為準)	直接進入(附註4)  (1) 在建築事務監督承建商登記冊登記。  (2) 過去5年作為主承建商至少妥為完成兩份合約。各份合約在規模及複雜性方面應與建築署工程相若，且價值應超過乙組限額的50%以上(附註5)。  (3) 高級管理人員(附註6)：至少一名本地高級管理人員於過去五年內擁有最少三年管理本地建築公司的經驗。  (4) 技術人員(附註7、8)：至少一名人士具備以下資格：  (i) 香港理工、香港認可培訓機構或同等機構頒發的建築學／土木工程高級證書，且在建築工程擁有兩年本地經驗；或  (ii) 香港理工、香港認可培訓機構或同等機構頒發的建築學／土木工程普通證書，且於建築工程擁有三年本地經驗。

## 規 例

組別／資格	最低已動用 資金	最低營運資金	最低技術及管理標準／其他要求
新工程第1組 (試用)－房屋委員會建築承建商名冊－建築(新工程)類別	4.2百萬港元 (如未完工程總價值達126百萬港元或以上，以下標準將適用：12.6百萬港元加800百萬港元以上的未完工程每100百萬港元或其任何部份按2百萬港元)	420萬港元或未完工程價值的10%，以較高者為準 (如未完工程總價值為126百萬港元或以上，以下標準將適用：12.6百萬港元或未完工程首800百萬港元的8%及剩餘工程價值的10% (以較高者為準))	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 根據《建築物條例》(第123章)註冊的一般建築承建商。</li> <li>2. 持有以下證書：ISO 9001、ISO 14001及OHSAS 18001證書。</li> <li>3. 具有最近三年內樓宇建造合約中的下列工作記錄：至少於一個於香港妥為完成的工程中作為主承建商。該工程最低價值為1.35億港元且該工程作為住宅樓宇的面積及複雜性與房屋署工程相若 (僅供錄用)。</li> <li>4. 僱用全職人員的下限人數如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>(i) 1名技術董事 (已向屋宇署註冊，且不能兼任工程合約經理／工程策劃經理)；</li> <li>(ii) 1名工程合約經理／工程策劃經理 (香港建築師學會會員／香港測量師學會會員／香港工程師學會會員或具有同等資歷的人員，且在香港建造業有三年從事相關管理工作及任職相關管理崗位的經驗，或持有建築學、建築測量學、建築科技及管理學、土木／結構工程學學位或具有同等學歷的人員，且在香港建造業有五年從事相關管理工作及任職相關管理崗位的經驗或持有建築學、建築測量學、建築科技及管理學、土木／結構工程學高級文憑／高級證書／文憑或具有同等學歷的人員，且在香港建造業有八年從事相關管理工作及任職相關管理崗位的經驗，以及已向屋宇署註冊為獲授權簽署人，且不能兼任技術董事)；</li> <li>(iii) 1名地盤總管 (香港工程監督學會會員／工程監督及建設監理學會會員或具有同等資歷的人員，且在香港建造業有五年相關工作經驗，或持有建築學或土木／結構工程學高級文憑／文憑／高級證書或具有同等學歷的人員，且在香港建造業有八年相關工作經驗)。</li> </ol> </li> </ol>

---

## 規 例

---

附註：

1. 所有乙組承建商必須符合工務局技術通告第13/2001號以及環境運輸及工務局技術通告(工程)第13/2001A號所訂明的質量管理系統認證要求。
2. 已發行及繳足股本以及股東資金應符合適用於其最高組別及資格的最低已動用資金水平。
3. 用作保留的每年未完工程乃指就全球範圍內的公共工程合約、房屋委員會合約及私營機構合約的未完工程的合併年度值。
4. 佳盛建築已於二零零一年八月十六日通過直接進入獲得乙組(試用)資格。
5. 乙組上限指乙組的組別投標限額，即7,500萬港元。
6. 高級管理人員應為總裁、主席、董事、董事總經理、執行董事或總經理等。
7. 高級管理人員及技術人員必須為兩名個別人士。
8. 就乙組承建商而言，技術人員如並無擁有所需學歷，將需在相關工程類別擁有至少11年的豐富本地經驗。

董事告知，於最後實際可行日期，佳盛建築已滿足上述適用於佳盛建築的標準及要求。

### 發展局及房屋委員會對認可承建商採取的監管活動

發展局及房屋委員會或會對規定時間內未能符合財務標準、不合格表現、失當行為或疑似失當行為、工地安全記錄欠佳及不良環保表現、法院定罪(如違反工地安全法例及僱傭條例以及非法工程招聘等)採取監管行動。例如，若合資格承建商在進行工程時短期內多次被控違反安全或環境條例，或在承建商負責的建築地盤發生致命事故，政府將向負責的承建商採取監管活動。

監管活動包括免職、暫停(即承建商在相關暫停期間被禁止競投相關類別的工程)、降級(包括降低承建商所有或任何指定類別的資格級別)，惟須視乎導致該等監管行動的事故嚴重程度而定。

### 《建築物條例》(香港法例第123章)

根據《建築物條例》第14(1)條，任何人未獲得建築事務監督的批准及同意，不得展開或進行任何建築工程，包括改動、加建以及各類建築作業。根據《建築物條例》，擬在現有處所進行改動或加建工程的人士須委任一名認可人士及(如有必要)註冊結構工程師以編製及呈交圖則供建築事務監督批准。前述人士亦須委任註冊承建商進行建築工程。建築事務監督或會規定所有該等建築工程須按建築物符合《建築物條例》標準的方式進行。

根據《建築物條例》第4(1)條，進行建築工程或街道工程的每名人士須委任：

- (a) 獲認可人士統籌有關建築工程或街道工程；
- (b) 註冊結構工程師負責有關建築工程或街道工程的結構成份(如本建築物條例有此規定)；及
- (c) 註冊岩土工程師負責有關建築工程或街道工程的岩土成份(如本建築物條例有此規定)。

## D. 城市規劃及土地契約

### 《城市規劃條例》(香港法例第131章)

《城市規劃條例》規定須有系統地擬備和核准香港各地區的布局設計及適宜在該等地區內建立的建築物類型的圖則，以及擬備和核准某些發展須獲許可地區的圖則。

根據《城市規劃條例》第21(1)條，當某發展審批地區的圖則有效時，任何人在該發展審批地區進行或繼續發展即構成違例發展的罪行，除非(a)該發展屬現有用途；(b)該發展根據該發展審批地區的圖則獲許可；或(c)進行發展或繼續發展的許可已根據《城市規劃條例》第16條授出。如屬第一次定罪，違反者可判處罰款500,000港元，如屬第二次定罪或其後每次定罪，可判處罰款1,000,000港元。

分區計劃大綱圖(「分區計劃大綱圖」)是城市規劃委員會根據《城市規劃條例》擬備和公布的法定圖則，顯示個別規劃區的許可土地用途及主要道路系統。每份分區計劃大綱圖均附有一份註釋，每份註釋會說明各個地帶經常准許的土地用途(「第一欄」用途)，以及必須先取得城市規劃委員會的許可方能進行的土地用途(「第二欄」用途)。倘資訊科技及電訊業列為第一欄用途(即經常准許的用途)，數據中心可設立在地土上。倘資訊科技及電訊業列



為第二欄用途，須根據城市規劃條例第16條就發展數據中心向城市規劃委員會取得規劃許可。在其他分區，如果「資訊科技及電訊業」用途並非列入分區計劃大綱圖的第一欄或第二欄用途，則數據中心用途的建議，須根據《城市規劃條例》第12A條提出分區計劃大綱圖的修訂圖則申請。

### 土地契約

除分區規劃外，數據中心亦須按照該土地契約的條款及條件而發展。倘若土地契約中的用途條款規定「商業用途」，資訊科技及電訊業屬於經常准許的用途，因此可在該土地上設立數據中心。倘若土地契約中的用途條款規定「工業用途」或「貨倉用途」，須向地政總署提出改變用途的豁免書申請以修改土地契約。豁免書費用根據標準收費表收取。

### 《新界土地契約(續期)條例》(香港法例第150章)

根據《新界土地契約(續期)條例》第6條，於一九九七年六月到期的若干租契已在毋須補額外地價的情況下續期至二零四七年六月三十日。

## E. 能源效益及機電裝置

### 《建築物能源效益條例》(香港法例第610章)

《建築物能源效益條例》旨在規定須就若干類型的建築物，遵行關於空調裝置、電力裝置、升降機及自動梯裝置以及照明裝置(「4類主要屋宇裝備裝置」)的能源效益及能源審核的實務守則。《建築物能源效益條例》於二零一二年九月二十一日起全面實施。

建築物能源效益條例的核心部份涉及在新建的指定類別建築物及4類主要屋宇裝備裝置的主要裝修工程(《建築物能源效益條例》附表3所規定者)中遵行建築物能源效益守則(「建築物能源效益守則」)的規定，以及根據能源審核守則(「能源審核守則」)對商業建築物進行能源審核的規定。在訂明建築物(建築物能源效益條例附表1所載者)強制實施的建築物能源效益守則規定了4類主要屋宇裝備裝置的最低能源效益設計標準。「訂明建築物」涵蓋(其中包括)商業建築物及工業建築物的公用地方(即不包括個別單位)，數據中心可在該等地點設立。在商業建築物強制實施的能源審核守則規定了對商業建築物4類主要屋宇裝備裝置進行能源審核的最低技術要求。自二零一二年九月二十一日起須根據《建築物能源效益條例》的該等部份呈交資料。根據《建築物能源效益條例》附表5，若現有商業建築物或現有綜合用途

建築物的商業部份的佔用准許發出日期為一九六九年十二月三十一日之後但早於一九七八年一月一日，該商業建築物或綜合用途建築物的商業部份須不遲於二零一五年九月二十日進行首次能源審核。

### 《電力條例》(香港法例第406章)

《電力條例》就電業工程人員、電業承辦商及發電設施的註冊作出規定，訂立電力供應、線路裝設及電氣產品的安全規格，授予以供電商及政府權力以處理電力意外及執行《電力條例》，並就旨在確保於供電電纜附近進行的活動不會危及安全或電力的持續供應的措施訂定條文。

根據《電力(線路)規例》第20條，電力裝置的擁有人須安排該裝置定期進行檢查、測試及領取證明書。根據《電力(線路)規例》第20(2)條，就特定工業場地而言，允許負載量超逾200安培的電力裝置須最少每5年作一次檢查、測試及領取證明書。根據《電力(線路)規例》第20(3)條，就特定住宅或商業處所而言，允許負載量超逾100安培的電力裝置須最少每5年作一次檢查、測試及領取證明書。固定電力裝置須由註冊電業工程人員進行檢查、測試及發出證明書。根據《電力(線路)規例》第24條，任何人士如違反《電力(線路)規例》第20條，即屬犯罪，可判處罰款10,000港元。

## F. 安全

### 《危險品條例》(香港法例第295章)

根據香港法例第295章《危險品條例》，儲存危險品超過訂明的豁免數量時，必須領有危險品牌照。

《危險品條例》第3條規定「所有爆炸品、壓縮氣體、石油及其他發出易着火蒸氣的物質、發出有毒氣體或蒸氣的物質、腐蝕性物質、與水或空氣相互影響時會變為危險的物質、可自燃或隨時可能燃燒的物質」均為「危險品」。

根據《危險品條例》第6條，在未經消防處處長發出牌照的情況下，任何人不得在任何處所或地方貯存超過豁免數量的危險品。根據《危險品(一般)規例》第99條，柴油的豁免數量為2,500升。根據《危險品(一般)規例》第99A條，柴油的貯槽需要獲得消防處處長批准。

---

## 規 例

---

根據《危險品條例》第14條，任何人違反《危險品條例》第6條，即屬犯罪，可判處罰款25,000港元及監禁六個月。

### 《建築物條例》(香港法例第123章)

根據《建築物條例》第16(1)(b)(ii)條，建築事務監督可拒絕批准建築工程的任何圖則，除非該等圖則經消防處處長批註或附上消防處處長發出的證明書，證明該等圖則經予審閱，且獲消防處處長認可為已顯示有消防裝置及設備，而該等裝置及設備已包括消防處處長在顧及建築物擬作的用途後，認為按他不時所公布的《最低限度之消防裝置及設備守則》為最低限度所需的消防裝置及設備。

根據《建築物條例》第21(6)(d)條，建築事務監督可拒絕發出臨時佔用許可證或佔用許可證，除非許可證申請人交出由消防處處長發出的證明書，證明消防處處長信納圖則所顯示的消防裝置及設備已裝設，並處於有效操作和令人滿意的狀況。

### 《消防(裝置及設備)規例》(香港法例第95B章)

根據《消防(裝置及設備)規例》第8條，裝置在任何處所內的任何消防裝置或設備的擁有人，須(a)保持該等消防裝置或設備時刻在有效操作狀態；及(b)每十二個月由一名註冊承辦商檢查該等消防裝置或設備至少一次。

### 《最低限度之消防裝置及設備守則》與《裝置及設備之檢查、測試及保養守則》(二零一二年四月修訂本) (「守則」)

香港消防處已公佈守則，當中規定(其中包括)工業／貨倉樓宇須配備的最低限度消防裝置及設備。以下為工業／貨倉樓宇最低限度的消防裝置及設備，以及該等最低限度的消防裝置及設備的應用範圍：

- (i) 自動啟動裝置－配合須自動啟動的設備。
- (ii) 不含水的滅火劑自動固定裝置－安裝在佔用部份或所經營的店舖內不宜用水救火的地方。
- (iii) 應急發電機－須設置發電量足夠的獨立發電機，為其須提供的消防裝置及消防員升降機供電。

---

## 規 例

---

- (iv) 應急照明系統—整幢樓宇及通往地面樓層的所有出口路線均須安裝應急照明系統。
- (v) 出口指示牌—須按照樓宇的樓梯設計安排，提供足夠的方向指示牌及出口指示牌，確保樓宇內各層的所有出口路線均指示清楚。
- (vi) 火警警報系統—每個喉轆放置地點均須安裝啟動按鈕及聲響警報裝置各一個。如有需要，須遵照現行的《設計手冊：暢通無阻的通道》的規定而提供視覺火警信號。啟動按鈕必須可以啟動消防泵及聲響／視像警報裝置。
- (vii) 消防控制中心—除本身設立的控制中心外，須視乎樓宇設計的複雜程度增設控制中心。
- (viii) 火警偵測系統—設置在自動固定裝置不能發揮功效的範圍。
- (ix) 消防栓／喉轆系統—各樓層須設有足夠的消防栓及喉轆，確保長度不超過30米的滅火喉或喉轆膠喉可到達樓宇的任何部份。
- (x) 消防和救援樓梯—須遵照《建築物消防安全守則》的規定。
- (xi) 認可的人手操作手提器具—視乎樓宇使用的性質而定。
- (xii) 樓梯增壓—如有關的樓宇：
  - (a) 樓梯不能自然通風；
  - (b) 樓宇的房間／單位內可開啟的窗口總面積不超過這些房間／單位樓面面積的6.25% (按層計)；
  - (c) 立體空間超過28,000立方米；以及
  - (d) 設定的燃燒負荷可能超過每平方米1,135兆焦耳，則須設增壓樓梯。增壓樓梯的數目由第二部「樓梯增壓」一詞釋義下面所列圖表規定，惟數目不得超過《建築物消防安全守則》指定的樓梯總數。
- (xiii) 花灑系統—整幢樓宇各部份均須裝置，包括樓梯、公共走廊及廁所。

---

## 規 例

---

(xiv) 靜態式或機械式排煙系統—如樓宇內任何隔火間體積超過7,000立方米，而：

- (a) 該隔火間可開啟的窗口總面積不超過該隔火間樓面面積的6.25%，以及
- (b) 設定的燃燒負荷可能超過每平方米1,135兆焦耳，則須安裝這個系統。

消防處處長如認為有需要，會在涉及下列隔室的建築圖則訂明進行熱煙測試的規定：

- (i) 淨空高度達12米或以上的隔室；或
- (ii) 形狀不規則或面積特大的隔室。

(xv) 通風／空氣調節控制系統—樓宇內裝設的通風／空氣調節控制系統須能阻止指定隔火間內由機械引發的氣流。

### 《升降機及自動梯條例》(香港法例第618章)

《升降機及自動梯條例》引入一系列強化控制措施，包括擴大立法的保障範圍；加強從事升降機及自動梯工程人員的註冊制度；增加罰則水平；以及完善監管過程以提高效率。

《升降機及自動梯條例》適用於公營及私營部門的升降機及自動梯。負責人(包括升降機／自動梯的擁有人及管理或控制升降機／自動梯的任何其他人士)有責任確保其升降機／自動梯處於妥善維修狀況及安全操作狀況。

---

## 行業概覽

---

本節所載若干資料乃源自官方政府刊物及行業來源以及我們委託獨立第三方Ipsos編製的報告。摘錄自Ipsos報告的資料反映基於Ipsos的調查及分析作出的市場狀況估計，且主要作為一項市場調查工具而編製。

董事相信官方政府刊物及摘錄自Ipsos報告的資料來源為該等資料的適當來源，並已於摘錄及轉載該等資料時採取合理審慎的態度。董事並無理由相信該等資料為錯誤或具誤導性，或遺漏任何重大事實以致該等資料為錯誤或具誤導性。該等摘錄自官方政府刊物及Ipsos報告的資料未經我們或我們的任何聯屬人士或顧問或獨家保薦人、包銷商或彼等各自的任何董事、聯屬人士或顧問或參與股份發售的任何人士獨立核實。此外，來自官方政府刊物的資料未必與其他來源提供的資料相符。我們、我們的聯屬人士或顧問、獨家保薦人、包銷商或彼等各自的董事、聯屬人士或顧問或參與股份發售的任何人士，概無就該等資料的準確性、完整性或公平性發表任何聲明，故閣下不應過分依賴該等資料。

### 緒言

我們已委託獨立市場調查公司Ipsos對二零零七年至二零一六年期間香港數據中心物業租賃市場及建造市場進行分析及報告。該報告乃Ipsos獨立編製，費用為378,000港元，而董事認為該費用反映市場費率。

Ipsos報告中的預測乃根據以下一般基準及假設：

- 假設全球經濟於整個預測期內保持穩定增長；及
- 於預測期內概無金融危機或自然災害等外部衝擊影響數據中心物業租賃及建造業的需求及供應。

Ipsos報告包括數據中心物業租賃行業及建造業的收益及其他經濟數據等市場資料，該等資料已於本招股章程引述。Ipsos的獨立調查同時研究一手調查及來自不同出處的其他調查。一手調查涉及訪問主要利益相關者及行業專家，包括香港、中國、台灣及東南亞的數據中心物業租賃協會及專家、服務及設備供應商及客戶、物業發展商以及建築承包商。



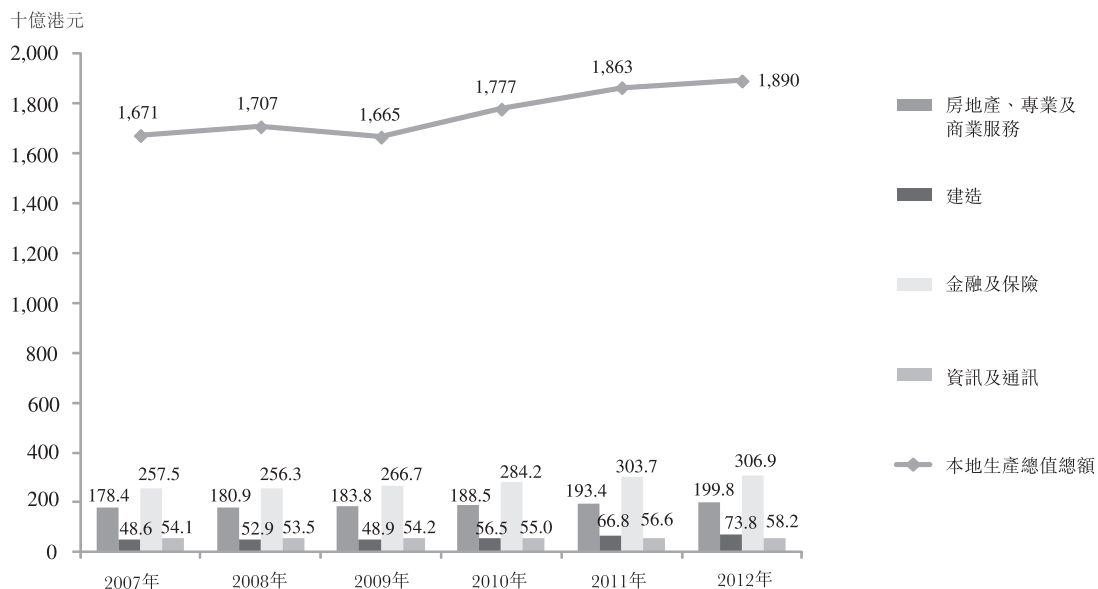
## 行業概覽

Ipsos為獨立市場調查公司及顧問公司，屬Ipsos SA一部份，於一九七五年在法國巴黎創立，自一九九九年於巴黎證券交易所(NYSE Euronext Paris)上市，於全球85個國家聘用約16,000名僱員。於二零一一年十月收購思緯市場資訊有限公司後，Ipsos對市場剖析、市場規模、佔有率及行業分析、分銷及價值分析、競爭對手追蹤及企業情報進行調查。

### 香港經濟概覽

根據香港政府統計處資料，香港本地生產總值由二零零七年約16,710億港元增至二零一二年約18,900億港元，複合年增長率約為2.5%。

香港本地生產總值總額及若干行業分部的本地生產總值



附註：本地生產總值以二零一零年環比物量計算。

資料來源：香港特區政府統計處。

根據Ipsos報告，香港房地產、專業及商業服務行業本地生產總值總額由二零零七年約1,784億港元增至二零一二年的1,998億港元，複合年增長率為2.3%；香港建造分部的本地生產總值總額由二零零七年的486億港元增至二零一二年的738億港元，複合年增長率為8.7%；資訊及通訊分部的本地生產總值總額由二零零七年約541億港元增至二零一二年的582億港元，複合年增長率為1.5%；而金融及保險分部的總值由二零零七年約2,575億港元增至二零一二年的3,069億港元，複合年增長率為3.6%。展望未來，預期金融及保險業以及

## 行業概覽

電訊行業會繼續推動對香港數據中心空間的需求，而物業市場在香港政府增加土地供應及香港人口增長帶動下取得增長，將繼續支持對香港樓宇建造服務(特別是高級豪華住宅物業方面)的需求。

### 香港建造業概覽

#### 香港建造服務市場概覽

建築承建商一般擔任項目協調人，在分包商與物業發展商或投資者中起溝通作用，並全面管理及負責建築項目的現場施工。

香港建築承建商主要服務對象為私營及／或公營機構。私營機構指物業發展商，而公營機構主要指香港政府及其他政府機構。香港的樓宇建造服務大致可分為住宅、商業(辦公室及零售空間)、酒店、工業及基礎建設發展。根據Ipsos報告，二零一二年，住宅樓宇建造為建造市場最大分部，佔香港建造業建築工程總值約61.7%。下圖載列二零零七年至二零一六年香港新落成私人住宅樓宇的過往及未來總實用樓面面積及每平方米平均建築成本。

香港新落成私人住宅樓宇的總實用樓面面積及每平方米平均建築成本



附註1：於最後實際可行日期，尚未取得新落成私人住宅樓宇每平方米平均建築成本的實際數字。

附註2：以上私人住宅樓宇數據不包括新界的綜合樓宇及小型屋宇，以及尚未取得可用樓面面積或建築成本數據的建築項目。

資料來源：Ipsos報告及香港屋宇署、香港特區政府統計處

## 行業概覽

如上圖顯示，由於全球金融危機，新落成私人住宅樓宇的總實用樓面面積由二零零七年約345,000平方米急劇減少至二零零八年約152,000平方米。新落成私人住宅樓宇的總實用樓面面積於二零零八年至二零一零年錄得穩定增長，於二零一一年增長加速至約383,000平方米，主要由於中國內地買家需求增長及房地產市場過熱。新落成私人住宅樓宇的每平方米平均建築成本由二零零七年的每平方米約20,187港元飆升至二零零九年每平方米40,732港元。根據Ipsos報告，成本上升乃因該期間內建築材料及勞動成本不斷上升，尤其是因商品價格高企而導致鋼筋價格飆升。隨著建築材料成本減少，新落成私人住宅樓宇的每平方米平均建築成本於二零零九年開始下跌，並於二零一一年進一步跌至每平方米22,572港元，接近二零零七年的平均成本水平。Ipsos預測新落成私人住宅樓宇的總實用樓面面積於二零一二年之後將穩定增長，而私人住宅物業的每平方米平均建築成本亦會因預期勞動成本上升而逐步增加。

### 香港建造業的過往及預測市場規模

下圖列示於所示年度香港建造業的建築工程總值及香港住宅物業建造行業的過往及預測收益。

香港建造業的建築工程總值



資料來源：香港特區政府統計處及Ipsos報告。

---

## 行業概覽

---

附註1：建築工程總值僅指樓宇的建造價值，而非建築地盤上的構築物及設施以及建築工程的建造價值並無在上圖反映。

附註2：上圖所示增長預測的主要假設包括於預測期間，全球經濟將保持穩定發展，將不會出現影響樓宇建造服務需求的金融危機或自然災害等外部衝擊，且政府對香港住宅物業市場發展的政策、措施態度不會有重大改變。

附註3：根據Ipsos可得數據及其分析，上圖所示增長預測所用的主要參數包括於預測期間已落成及在建住宅物業的總建築面積及價值的預期增長。

根據Ipsos報告，香港建造業的建築工程總值由二零零七年約334億港元增至二零一二年約596億港元，複合年增長率約為12.3%。香港住宅樓宇建築工程總值增長更快，由二零零七年約161億港元增至二零一二年約368億港元，複合年增長率約為18.0%。由於二零零八年起全球金融危機削弱購買意慾，故香港建造業的建築工程總值增長於二零零九年及二零一零年放緩，分別約為4.7%及2.8%，而香港住宅物業的建築工程總值亦略為減少0.9%，由二零零九年約228億港元降至二零一零年約226億港元。隨著二零一一年增長回升，香港建造業的建築工程總值於二零一一年增長約15.4%，並於二零一二年飆升約26.5%，尤其是住宅樓宇的建築工程總值於二零一一年增長約15.5%，於二零一二年增長約達41.0%。強勁反彈主要因該等年度香港樓價飆升。

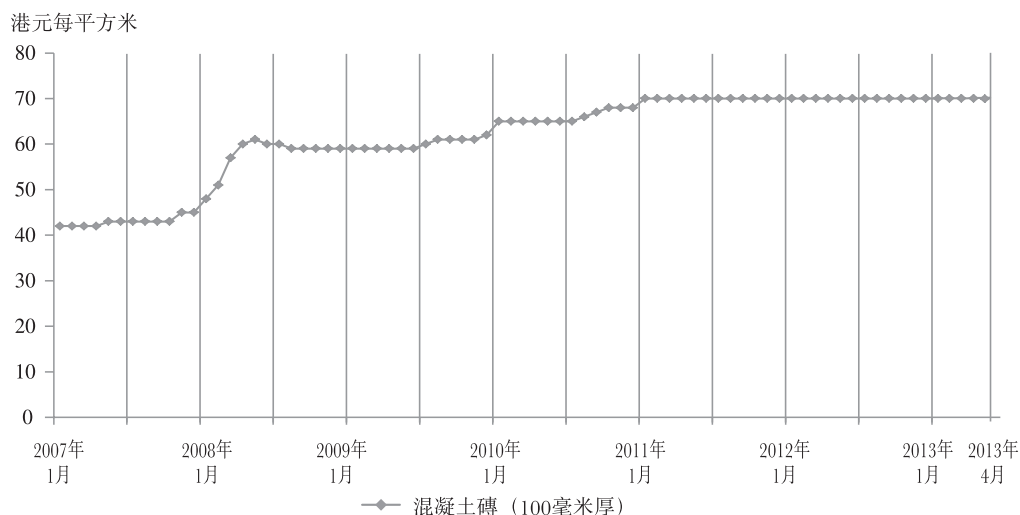
然而，鑒於物業市場過熱，香港政府致力推出特別印花稅以為樓市降溫。該特別印花稅自二零一零年十一月起生效，就購買二十四個月內轉售的住宅物業徵收額外印花稅。此外，政府亦於二零一二年針對香港的外地買家推出買方印花稅。該新印花稅針對非香港居民購買物業，在現有印花稅及特別印花稅之上額外徵收15%的稅項。該等新印花稅減少海外投資者的潛在溢利，或會抑制非居民投機活動及穩定本地買家市場。鑒於該等政府措施的執行，預計香港建築工程總值增長率將會放緩，由二零一三年至二零一六年複合年增長率約為4.5%，而同期住宅樓宇的建築工程總值將按約4.2%的複合年增長率增長。

## 行業概覽

### 本集團主要建築材料的過往價格趨勢

下圖列示由二零零七年一月至二零一三年四月，我們的主要建築材料鋼筋及混凝土的過往價格變動。

#### 混凝土塊的每月批發價格



#### 鋼筋的每月批發價格



資料來源：香港特區政府統計處及Ipsos報告。

---

## 行業概覽

---

二零零七年一月至二零一三年四月，混凝土及鋼筋的平均批發價分別由二零零七年一月的每平方米約42港元及每噸3,830港元增至二零一三年四月的每平方米約70港元及每噸約5,343港元。自二零零七年年底，該等材料的平均批發價加速增長。混凝土及鋼筋的平均批發價分別自二零零七年年末前後每平方米約45港元及每噸5,492港元增長，並於二零零八年七月分別達到每平方米約60港元及每噸9,823港元的峰值。該增長主要因香港、澳門及中國的建築需求強勁、美元疲軟、商品價格高企、人民幣升值以及大部份該等材料進口自中國而造成香港及中國的通脹加速。由於全球金融危機的影響，鋼筋的平均批發價由二零零八年八月的每噸約9,559港元大幅跌至二零零九年四月的每噸約4,483港元。二零零九年至二零一一年全球經濟表現逐漸復甦推動鋼筋價格上漲，而二零一一年歐洲債務危機導致二零一一年至二零一二年價格再次輕微減少。混凝土的平均批發價自二零零九年起穩步增長，並於二零一二年全年保持穩定於每噸約70港元。

### 影響香港建造業增長及發展的因素

根據Ipsos報告，中國內地買家對高級住宅物業的需求不斷增長，加上人口持續增加，將推動香港住宅物業樓宇建造服務的需求：

- **高級住宅物業需求不斷增長：**香港住宅物業樓宇建造服務特別是近年隨著私人住宅物業價格不斷上漲而激增。尤其是，為滿足中國投資者的需求而增加高級住宅物業數目，已導致香港住宅物業價格飆升。根據Ipsos報告，新落成高級及豪華住宅單位（銷售面積100平方米或以上）數量由二零零七年至二零一二年以約26.8%的複合年增長率增長，佔二零一二年新增住宅單位總數約23.8%。由於更多物業發展商將重心轉移至發展高級住宅物業以賺取更高利潤，這將成為香港住宅物業樓宇建造服務的主要動力。
- **香港政府增加土地供應：**香港政府已推出措施增加土地供應，以維持物業市場健康發展。二零一三年二月至二零一四年三月期間，香港政府的賣地計劃中共列出約46幅住宅用地。在二零一三年的施政報告中，香港政府宣佈採取有力措施增加短期及中期的住宅用地供應。該等措施包括將土地重新分區，釋放政府用地及將其改作房屋發展，並加快項目發展。預期這些新建設項目將會刺激香港的樓宇建造服務需求。



---

## 行業概覽

---

- **中國內地買家的需求：**中國政府已採取措施為中國房地產市場降溫，包括限制擁有多套住房及提高利率。該等政策促使中國內地投資者購買海外物業。此外，港元與美元掛鈎及人民幣升值為購買香港物業營造有利環境。中國內地買家的需求將繼續促進高級住宅物業市場的發展，並提高香港高級住宅物業樓宇建造服務的需求。然而，由二零一二年十月起引入並生效的住宅物業買家印花稅，針對非香港永久居民買家及公司買家，在現行印花稅及特別印花稅之上徵收劃一稅率15%的稅項及賣方從價印花稅，或會降低中國內地買家的需求。
- **香港人口增長：**對住宅物業的需求隨著人口增長而增加。估計香港人口將由二零一二年的約7.2百萬增加至二零一九年的約7.6百萬。人口不斷增長正推動對香港住宅房屋的需求。為滿足龐大的房屋需求，香港政府在其二零一三年的施政報告中推出新的長遠房屋政策以增加房屋土地供應，且香港政府估計首批67,000個單位將於未來三至四年在私人住宅物業市場推出。該等政策將會提高未來對住宅物業樓宇建造服務的需求。

### 香港建造業的競爭環境

香港建造業由小型分包商主導，其於二零一二年佔建築承建商總數90%以上。建造市場屬多元化，混合了本地承建商、外國承建商、分包商及兼顧分判及物業發展的公司。雖然住宅物業市場極為分散，其中五大建築承建商於二零一二年合共佔私人住宅物業樓宇建造服務收益總額約23.6%，但近年市場競爭加劇帶動香港建造業市場整合，汰弱留強。根據Ipsos報告，於二零一二年，本集團佔香港住宅物業樓宇建造服務市場總份額約1.3%。

---

## 行業概覽

---

下表載列二零一二年香港私人住宅物業五大建築承建商(按收益計)：

### 二零一二年香港私人住宅物業五大建築承建商

排名	建築承建商	私人住宅 物業樓宇 建造服務收益 (百萬港元)	佔市場 總收益 百分比	主要服務
1	A公司	2,565.0	6.0%	樓宇建造、重建及翻新
2	B公司	2,343.5	5.4%	樓宇建造、重建及翻新
3	C公司	2,331.5	5.4%	樓宇建造、重建及翻新
4	D公司	1,605.0	3.7%	樓宇建造、重建及翻新
5	E公司	1,333.5	3.1%	樓宇建造、重建及翻新

資料來源：Ipsos報告

根據Ipsos報告，香港主承建商爭相樹立聲譽並與發展商建立緊密關係，以期立足市場及贏得建造合約：

- **聲望及信譽**：建築承建商的聲望及信譽乃基於其時效、工程質素、安全及環境表現。建築承建商擁有較高聲望及信譽，能獲得物業發展商的信任，從而贏得建造合約的機會更多。
- **與發展商的關係**：已與香港主要物業發展商建立密切關係的建築承建商可獲得更多資訊並有更好機會獲得建造合約。

根據Ipsos報告，財力及與物業發展商保持穩定長期的關係是新主承建商進入香港市場的進入壁壘。由於未能及時結清付款或會拖延工期並影響信譽，故雄厚財力是主承建商保

---

## 行業概覽

---

證向分包商及供應商付款的關鍵。此外，現有建築承建商一般已在市場建立聲譽，有利於其獲得物業發展商的項目。這為尚未與主要發展商建立穩固關係的新成立建築承建商設置進入壁壘，並限制其市場潛力。

### 香港數據中心物業租賃行業概覽

#### 緒言

數據中心乃用於內部計算機系統及相關組件(如電訊及存儲系統)的設施。數據中心為業務關鍵數據處理操作提供不間斷服務，一般包括備用電源、備份數據通訊連接、環境控制及安全設備，並具有以下主要特點：

- 全天候可用性；
- 防故障可靠性及連續監測；
- 電源管理以及網絡通訊、備用性及多路徑；
- 網絡安全、物理訪問控制及視頻監控；
- 區段環境控制；及
- 滅火及早期煙霧探測警報系統。

上述特點至關重要，因為倘資料、通訊或數據存儲系統變得不可用或受到破壞，公司業務可能受損或完全停頓。此外，根據政府資訊科技總監辦公室的刊物(「政府資訊科技總監辦公室文件」)的資料，數據中心屬知識型經濟體的重要基建部份，其支持金融服務、貿易及物流等香港傳統支柱行業的可持續增長，對新資訊及通訊技術內容及應用的發展起到催化作用，故屬資訊及通訊技術行業發展的基石。

#### 數據中心主機代管服務

數據中心主機代管服務一般指數據中心主機代管供應商向金融及保險機構等客戶提供的可上鎖機櫃或機箱租用服務。主機代管供應商一般興建數據中心大樓及向客戶提供大樓空間及基本設施(如冷凍、配電、網絡連接等)，並確保數據中心大樓得到妥善維修。客戶會在其租賃的數據中心空間安裝伺服器及軟件。由於主機代管服務可讓公司保留對其資訊科技基礎建設的控制且免除興建內部數據中心、興建或整修大樓的問題，故該服務可減輕客戶的成本及運作。該服務可分類為批發主機代管及零售主機代管服務。

---

## 行業概覽

---

- **批發主機代管服務**：批發主機代管供應商購買或興建數據中心並將數據中心其中極大部份(如一座樓宇的數層等)主要出租予數據中心營運商。該服務適合有意經營主機代管式外判業務但所需空間較零售主機代管供應商所能提供者為多的數據中心使用者。除電力及冷凍基礎建設外，批發主機代管供應商主要提供營運數據中心的所需空間，不包括運進伺服器及機櫃或接駁裝置工程。因此，批發主機代管服務的租用成本一般低於零售主機代管服務。
- **零售主機代管服務**：除租用通常由批發主機代管服務供應商提供的空間、電力及冷卻基礎建設外，零售主機代管供應商提供批發主機代管供應商不會提供的營運及支援服務，如再啟動伺器器等。零售主機代管特別適合不具備開發自家數據中心的專業知識或能力及極為依賴第三方供應商提供資訊科技服務的小型及中型企業(中小企)。

於香港，批發主機代管供應商通常為本地物業擁有人及物業發展商。根據Ipsos報告，我們現時是香港唯一擁有及使用整幢大樓出租予客戶作數據中心用途的批發主機代管供應商，而大部份其他批發主機代管供應商則擁有自己的數據中心大樓，但僅將部份物業出租予數據中心營運商。目前，香港的批發主機代管服務的普及程度不如零售主機代管服務。這項服務現時於英國及歐洲較為流行。

### 數據中心級別系統

美國電訊行業協會(TIA)及Uptime Institute為業內數據中心級別的兩個普遍被引用的權威機構。TIA製訂其TIA-942標準，數據中心設備基礎建設的不同程度可用性及安全性劃分為四個數據中心級別。級別越高，對應的可用性及安全性亦越高。Uptime Institute開發其數據中心基礎建設級別標準，級別範圍從一級至四級，其中較高級別標準須遵守較嚴格的基礎建設要求。根據Ipsos報告，截至二零一二年年底，概無香港的數據中心獲TIA或Uptime Institute認證為高端數據中心。

香港政府致力促進香港發展為亞太數據中心的首選地點，特別是發展高級(三級或以上)數據中心。以下文是政府資訊科技總監辦公室有關不同級別數據中心的分類(按Uptime Institute的分類)：

一級－數據中心的基本現場基礎建設提供最低99.671%的可用性；

二級－數據中心備用現場基礎建設提供99.75%的可用性；

三級－數據中心可同時進行維修的現場基礎建設提供99.98%的可用性；及

---

## 行業概覽

---

四級一數據中心容許發生故障的現場基礎建設(包括電力儲存及配電設施)提供99.995%的可用性。所有操作組件(包括電源、備用發電機、冷卻設備等)必須複製。

### 高端數據中心

根據地政總署的地政處發出的作業備考第3/2012號，高端數據中心指為支持可同時進行維修而設計的數據中心，使數據中心進行部件計劃維修期間數據中心的服務不會受到干擾，其亦是為提供行業普遍接受的高運作及服務水平而設。高端數據中心包括：

- 備用電訊服務；
- 備用支援部件(包括但不限於發電機及製冷設備)；
- 備用電力及製冷分配途徑；
- 專用並根據環境調節的電腦室空間；
- 專用製冷設備；及
- 專用發電機及相關燃料槽。

備用系統將能承擔基本系統的功能，確保運作不受干擾。專用設備只會用於數據中心營運而不會與非數據中心用途共用。

根據Ipsos的資料，在香港的高端數據中心較低級數據中心更具競爭力，原因是提供較可靠及穩定的數據服務較易吸引通常傾向訂立較長租期合約的大型企業及跨國公司。高端數據中心亦能在香港得較高租金收入。

### 香港數據中心物業租賃行業的市場概覽

香港是發展數據中心的理想地點，乃因其來自金融、保險服務及信息與通訊行業的需求殷切，且其具備健全的電訊基礎建設、可靠的電力供應、有效的數據保密及資料安全保護、靠近中國內地及良好的商業環境。香港數據中心物業租賃行業為亞太地區最大者之一，擁有不同規模及級別的數據中心物業租賃服務供應商。根據Ipsos報告，二零一二年香港有46座數據中心大樓。香港數據中心物業租賃行業於二零一二年的總收益達約6,554百萬港元，在亞太地區名列第三，僅次於中國及日本。香港政府致力促進香港發展為亞太區數據中心的首選地點。

---

## 行業概覽

---

根據政府資訊科技總監辦公室報告，基於實證證據，多數金融機構選擇將其區域支援辦事處選址在其區域數據中心的相同地點。作出該決定的主要原因包括易於管理、可獲得技術嫻熟的人力資源，以及具備業務地點的總體吸引力。

### 香港政府的支持及獎勵

為促進香港成為數據中心的首選地點，政府資訊科技總監辦公室已成立數據中心促進組，以就於香港成立數據中心有關事宜為感興趣的發展商及投資者提供協調服務，並促進香港成為亞太區數據中心首選地點。香港政府同時推出多項獎勵計劃，鼓勵透過改建整幢現有工業大廈及在工業地段發展數據中心大樓以發展數據中心。

香港政府於二零零九年十月公佈一項優化計劃，實施一系列措施以透過發展工業大廈優化現有工業大樓的用途，例如：

- 根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》，申請強制售賣令的門檻已由工業大樓業權的90%降低至80%；
- 准許對「按實補價」土地補價進行量身訂製的契約修訂（即按最佳用途及重建項目的建議發展密度評定土地補價），以重建位於非工業地帶的工業大廈；
- 倘契約修訂的土地補價超過20百萬港元，業主可修訂重建工業大廈的土地租約，選擇按固定利率每年分期支付80%土地補價，最長可分五年攤付；及
- 位於「工業」、「商業」或「其他指定用途（商貿）」地帶的工業大廈業主若改建整幢現有工業大廈（即改變整幢大廈的用途），由工業用途改為數據中心用途，可申請特別豁免，以於大廈生命週期或直至現有租約屆滿（以最早發生者為準）期間豁免繳納豁免費。

為促進高端數據中心的發展，自二零一二年六月二十五日開始，就透過契約修訂發展工業地段的高端數據中心而言，土地補價將根據實際發展密度及高端數據中心用途評定。

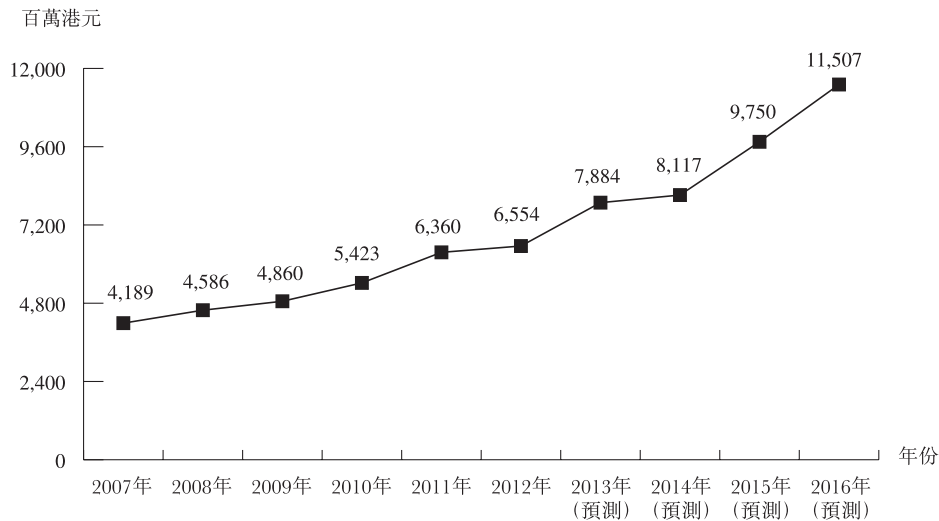
該等獎勵計劃可能鼓勵資源豐富的物業公司（有能力將旗下組合的工業大廈改建為數據中心大樓）進入數據中心物業市場，而該等公司的進入可能加劇市場競爭。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素」一節。



### 香港數據中心物業租賃市場的過往及預測市場規模

下圖呈列香港數據中心物業租賃市場於所示年度的過往及預測收益。

香港數據中心物業租賃行業的過往及預測收益



附註1：上圖所示增長預測的主要假設包括於預測期間，全球經濟將保持穩定增長，不會出現影響數據中心服務需求的金融危機或自然災害等外部衝擊，以及持續有力的政府政策，如改建工業大廈作數據中心發展及就作高端數據中心用途的工業用地修訂租約的相關優惠措施。

附註2：根據Ipsos可得資料及其分析，上圖所示預測增長所用主要參數包括預測期間數據中心需求的預期增長、發展數據中心的土地供應、數據中心數目及數據中心架空地台空間總數的預期增長、數據中心租金價格的預期飆升、推出及改建更高端數據中心，以及香港企業(尤其是金融及保險機構)數量的預期增長。

資料來源：Ipsos報告

由於大型企業於香港設立辦事處的需求不斷增長，政府的鼓勵及先進技術開發，香港數據中心物業租賃市場近年經歷高水平發展。根據Ipsos報告，香港數據中心物業租賃市場總收益由二零零七年約4,189百萬港元大幅增至二零一二年約6,554百萬港元，期間複合年增長率約為9.4%。根據Ipsos報告，預計香港數據中心物業租賃市場由二零一三年約7,884百萬港元大幅增至二零一六年約11,507百萬港元，複合年增長率約為13.4%，主要因數據中心需求、發展數據中心的土地供應、數據中心數目及架空地台空間總數的預期增長。根據香港立法會二零一一年的一份討論文件，香港至二零一五年前將需要額外1.8百萬平方呎的數據

---

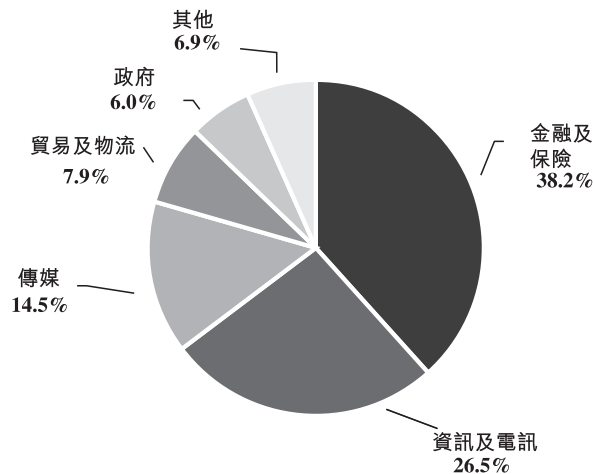
## 行業概覽

---

中心架空地台空間。為滿足不斷增長的數據中心需求，香港政府自二零一零年起撥出約12公頃土地用於發展高端數據中心。此外，根據Ipsos的資料，多名數據中心運營商已宣佈其計劃於香港成立數據中心，並預期由二零一三年至二零一六年開始運營。

下圖所載為香港數據中心物業租賃行業於二零一二年按客戶類型劃分的總收益。

香港數據中心物業租賃行業於二零一二年按客戶類型劃分的收益



附註：其他包括(其中包括)運輸、倉儲、郵遞與速遞服務、房地產、專業及商業服務、進口／出口等。

資料來源：Ipsos報告

於二零一二年，金融、保險以及資訊與電訊企業為香港數據中心物業租賃行業的主要客戶，合共佔二零一二年數據中心物業租賃行業總收益約64.7%。該等行業的企業每天處理大量數據乃其業務的不可或缺部份，故其對穩定、安全及可靠的數據處理服務有較高要求，以確保數據的安全性及可用性。

根據Ipsos報告，香港數據中心物業租賃市場的過往及預測未來增長受以下因素推動：

- 香港的政治及經濟環境穩定：外國企業傾向於亞洲設立數據中心以支持其在亞洲市場擴張。數據中心相關安全及安全漏洞風險一直為該等外國企業關注的事項。另一方面，該等外國企業亦須關注地震及颱風等自然災害的風險以避免數據流失及運營中斷。香港擁有有利的營商環境、穩定的政府、透明而獨立的司法制度、自由流通的資訊、可靠的電力供應、良好的電訊基礎建設及低自然災害風險，故企業一般傾向在香港成立數據中心。

---

## 行業概覽

---

- **金融及保險機構數目增加：**作為香港支柱產業之一，金融及保險機構數目由二零零七年約15,705間增至二零一二年約21,271間，增長約35.4%。金融機構通常須將其當地交易系統與其在其他金融樞紐(如倫敦、紐約等)的運作系統連接。為保持及維修其本身辦公場所的電訊及資訊通訊科技系統，將需要額外場地、訓練有素的操作人員及高科技設備，這涉及巨額資本投資及間接成本。批發數據中心主機代管服務可減少該等金融及保險機構的日常經營費用並為其提供更好的服務可用性及支持。隨著海外銀行在香港設立地區辦事處的數目不斷增加，預計數據中心物業租賃行業(特別是批發數據中心主機代管服務)將繼續依靠香港金融業的增長而發展。
- **香港政府的支持及激勵：**為促進香港成為數據中心的首選地點，政府資訊科技總監辦公室已成立數據中心促進組，就有關在香港設立數據中心事宜向感興趣的發展商及投資者提供協調服務，並促進香港成為亞太地區的數據中心首選地點。於二零一二年至二零一三年預算中，香港政府建議就部份合資格工業大廈改作數據中心用途免徵豁免費。根據新措施，倘大廈業主選擇大規模改建一幢大廈，將獲豁免繳納改變土地用途的豁免費，惟物業使用時間須符合要求且得到有關政府部門的規劃許可。該措施將鼓勵大規模改建現有工業大廈作數據中心用途。然而，由於我們正透過建造一棟全新的樓宇(而非改變部份符合條件的工業大廈用作數據中心用途)發展我們的第二座數據中心大樓，故董事認為，發展我們的第二座數據中心大樓將不會受益於二零一二年至二零一三年預算中提出的免除豁免費用。

特別是，根據新措施，香港政府將評估高端數據中心契約修訂的土地補價，以鼓勵發展高端數據中心。業主僅須根據重建後的實際發展密度支付額外土地補價，而非按照「按實補價」方式就最高准許發展密度付款。上述措施將於二零一二至二零一三財政年度推行應用，直至二零一六年三月三十一日。

- **先進技術發展項目：**資訊數字化、電子商務及計算機技術的發展項目等技術進步，已提高香港對數據中心物業租賃服務的需求。由於數字化資訊數量增加，資訊通訊科技已成為大部份有組織營運(尤其是電訊公司及跨國企業)的關鍵因素，且企業越加依賴數據中心存儲及處理資訊。

## 行業概覽

- 高端數據中心的需求：跨國企業正需要更可靠及安全的較高質素數據中心物業租賃服務。預期對數據中心物業租賃服務的未來需求將取決於高端數據中心，因其可用性與選址要求均為最高，且其發展將為香港數據中心物業租賃行業的增長動力。

### 香港數據中心物業租賃行業的競爭環境

香港數據中心物業租賃市場並非由少數服務供應商壟斷。根據Ipsos報告，二零一二年香港有約46座數據中心大樓及31個數據中心物業租賃服務供應商。香港十大數據中心物業租賃服務供應商佔二零一二年市場收益總額約67.7%。下表載列二零一二年就數據中心物業租賃收益而言香港的十大數據中心物業租賃服務供應商。

#### 二零一二年香港十大數據中心物業租賃服務供應商

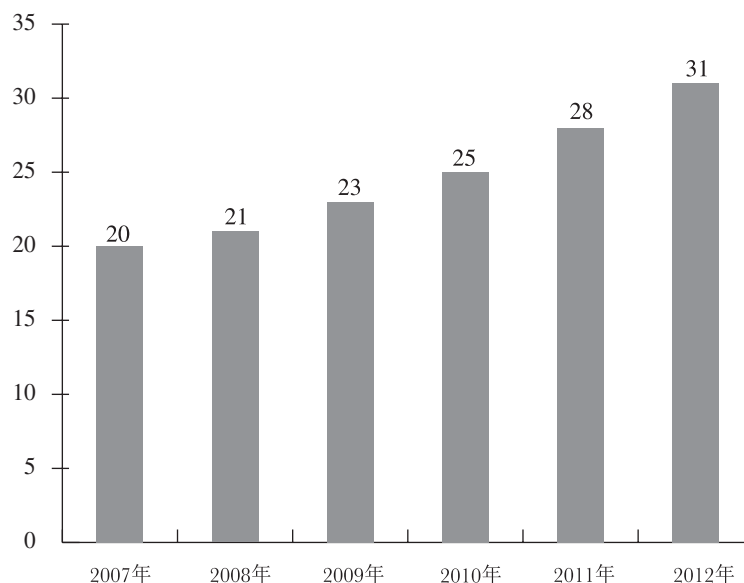
排名	數據中心 物業租賃 服務 供應商	數據中心 物業租賃 收益 (百萬港元)	佔市場 收益 總額 百分比	架空地 台空間 總計 (平方 千米)	主要服務
1	F公司	705	10.8	46.5	主機代管供應商及數據中心運營商
2	G公司	623	9.5	8.5	批發主機代管供應商
3	H公司	607	9.3	8.2	批發主機代管供應商
4	I公司	586	8.9	16.2	主機代管、管理服務、云／虛擬專用網絡
5	J公司	537	8.2	7.1	電訊、主機代管、管理服務、 云／虛擬專用網絡
6	K公司	459	7.0	9.4	主機代管、管理服務、云／虛擬專用網絡
7	L公司	440	6.7	4.0	電訊、主機代管、管理主機代管
8	M公司	215	3.3	2.5	批發主機代管供應商
9	本集團	134	2.0	4.9	批發主機代管供應商
10	N公司	133	2.0	1.8	批發主機代管供應商

資料來源：Ipsos報告

香港數據中心物業租賃的服務供應商總數載列如下。

### 香港數據中心物業租賃的服務供應商數目

數據中心物業租賃的服務供應商數目



附註：數據中心物業租賃的服務供應商包括互聯網數據中心擁有人，其自行運營數據中心或將架空地台空間租予第三方數據中心運營商。

資料來源：Ipsos報告

根據Ipsos報告，香港的數據中心物業租賃服務供應商爭相建立更高品質的設施及增加服務項目以於市場上脫穎而出。

- **更高品質的設施**：數據中心物業租賃服務供應商正朝高級可用性方向發展，並不斷尋求在其基礎建設中產生備用性的方法以提供不間斷服務。數據中心的級別水平是跨國企業選擇其數據中心時的重要考慮因素之一。級別水平越高表示數據中心容量越大、技術水平及安全水平越高。因此，數據中心物業租賃服務供應商熱衷於發展高端數據中心以提供更優質及更安全的服務，從而吸引新客戶。
- **增加服務項目**：香港的數據中心物業租賃服務供應商主要為不同行業的公司提供批發主機代管、零售主機代管服務及虛擬專用網絡服務。不同客戶對數據中心物業租賃服務有不同需求。例如，跨國公司以及金融與保險行業的企業一般較青睞批發主機代管服務，乃因其通常有本身多套設施確保其數據安全。

### 進入壁壘

- 香港數據中心物業租賃行業屬資金密集型行業，在提供數據中心物業租賃服務及收購土地或物業作數據中心物業租賃項目之用所需設備方面，需要大量設置成本。
- 在香港數據中心物業租賃行業聲譽相當重要。數據中心服務的知名客戶較多，在數據中心物業租賃行業視為處於較為有利地位。客戶一旦聘用一名服務供應商，要作出更換並非易事。現有運營商具有良好聲譽，使新入行者難於進入市場。
- 由於數據中心有嚴格的選址要求，故技術上適合發展數據中心大樓的地盤為數不多，然而，辦公及其他商業用途等競爭性用途通常就該等地盤在財務條款上出價高於數據中心。香港的土地供應有限亦給數據中心物業租賃服務的發展項目設置頗高壁壘。
- 客戶傾向於（特別是就批發主機代管服務）與數據中心供應商簽訂長期合約。由於提供全天候服務對數據中心用戶而言屬重要，客戶傾向於避免因遷移數據中心帶來停機風險。遷移數據中心亦會涉及裝修、搬遷及設置伺服器等巨額成本。



### 業務歷史

下表概述本集團業務發展的主要里程碑：

年份	里程碑
一九九五年	• 佳盛建築成立
一九九七年	• 作為主承建商開始參與發展商業物業
一九九九年	• 作為主承建商開始參與發展我們首個住宅物業發展項目聖佐治大廈
二零零一年	• 作為主承建商開始參與發展嘉皇臺
二零零三年	• 作為主承建商開始參與發展嘉珀山
二零零五年	• 作為主承建商開始參與發展嘉薈軒
二零零八年	• 完成興建iTech Tower，以及向iTech Tower首名客戶開始租賃數據中心物業
	• 作為主承建商開始參與發展縉庭山
	• 佳盛建築榮獲二零零八年度優質建築大獎
二零一零年	• 佳盛建築榮獲二零一零年度優質建築大獎
	• 作為主承建商開始參與發展深灣九號
二零一一年	• iTech Tower的租用率達到100%
二零一二年	• 收購葵涌打磚坪街一幅土地用作發展我們的第二座數據中心大樓
二零一三年	• 開始我們第二座數據中心大樓發展的建築工程

### 公司發展

以下為本公司及其附屬公司的發展歷程。

#### 本公司

本公司於二零一二年八月十四日在開曼群島註冊成立，是我們的附屬公司的控股公司。於最後實際可行日期，所有本公司已配發及已發行股份分別由BVI (CHAN)及BVI (LAU)持有90%及10%。

---

## 歷史、發展及重組

---

由於進行重組，本公司間接持有香港附屬公司(即佳盛建築、焯創及偉豐置業)的所有權益，香港附屬公司主要在香港從事作為出租數據中心的批發主機代管供應商及建築承建商的業務。有關重組的進一步詳情，請參閱本節下文「重組」一段。

### 於英屬處女群島及香港的附屬公司

#### ***GTC Vison***

GTC Vison(前稱Grand Tech Enterprise Group Ltd.)於二零一二年八月三日在英屬處女群島註冊成立為一家有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。於二零一二年八月十四日，本公司以1美元的代價獲發行1股GTC Vison股份。自二零一二年八月十四日起，GTC Vison由本公司100%擁有。

#### ***BVI (Grand Tech Construction)***

BVI (Grand Tech Construction)於二零一二年八月三日在英屬處女群島註冊成立為一家有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。於二零一二年八月十四日，本公司以1美元的代價獲發行1股BVI (Grand Tech Construction)股份。自二零一二年八月十四日起，BVI (Grand Tech Construction)由本公司100%擁有。

#### ***BVI (Wellford Properties)***

BVI (Wellford Properties)於二零一二年八月三日在英屬處女群島註冊成立為一家有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。於二零一二年八月十四日，本公司以1美元的代價獲發行1股BVI (Wellford Properties)股份。自二零一二年八月十四日起，BVI (Wellford Properties)由本公司100%擁有。

#### **佳盛建築**

佳盛建築於一九九五年八月三十一日在香港註冊成立為一家有限公司，法定股本為5,000,000港元，分為5,000,000股每股面值1港元的股份。佳盛建築註冊成立的目的是為在香港作為總承建商從事提供樓宇建造服務。

於成立時，佳盛建築分別按每股面值1港元配發及發行36股股份及64股股份予佳明控股及劉先生。於一九九五年九月二十三日，劉先生將59股佳盛建築股份按每股面值1港元轉讓予佳明控股。劉先生持有的餘下5股佳盛建築股份乃以信託形式代佳明控股持有。上述股份轉讓乃於佳盛建築開始任何實質業務前發生。

---

## 歷史、發展及重組

---

佳盛建築成立之初，陳先生及劉先生以彼等本身的積蓄為業務融資。

為佳盛建築注資更多資金以使其開始實質業務及擴充其業務經營，於一九九六年十月十一日，佳盛建築的法定股本藉增設4,990,000股每股面值1港元的額外股份，由10,000港元增至5,000,000港元。於佳盛建築的法定股本增加後，佳明控股獲配發及發行4,999,900股股份，代價為4,999,900港元。緊接重組前，佳盛建築由佳明控股100%擁有。

於二零一三年七月十七日，佳明控股及劉先生分別將4,999,995股及5股佳盛建築股份按每股面值1港元轉讓予BVI (Grand Tech Construction)。於最後實際可行日期，佳盛建築由BVI (Grand Tech Construction) 100%擁有。

### 偉豐置業

偉豐置業於二零零六年三月七日在香港註冊成立為一家有限公司，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1港元的股份。為多元化本集團業務，加上旨在擴充我們可能獲得較高毛利率的業務，我們進軍數據中心物業租賃業務，且偉豐置業註冊成立的目的主要為從事數據中心物業租賃業務，現時持有iTech Tower。

於成立時，偉豐置業以1港元的代價配發及發行1股股份予Bosco Nominees Limited (一家公司秘書服務供應商)。於二零零六年七月二十六日，Bosco Nominees Limited將1股偉豐置業股份按每股面值1港元轉讓予佳明控股。於二零零七年三月十九日，偉豐置業以99港元的代價配發及發行99股股份予佳明控股。緊接重組前，偉豐置業由佳明控股100%擁有。

於二零一三年七月十九日，佳明控股將100股偉豐置業股份按每股面值1港元轉讓予BVI (Wellford Properties)。於最後實際可行日期，偉豐置業由BVI (Wellford Properties) 100%擁有。

### 焯創

焯創於二零一二年十月十九日在香港註冊成立為有限公司，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1港元的股份。焯創註冊成立的目的主要為從事數據中心物業租賃業務，且目前持有打磚坪土地以發展我們的第二座數據中心。

## 歷史、發展及重組

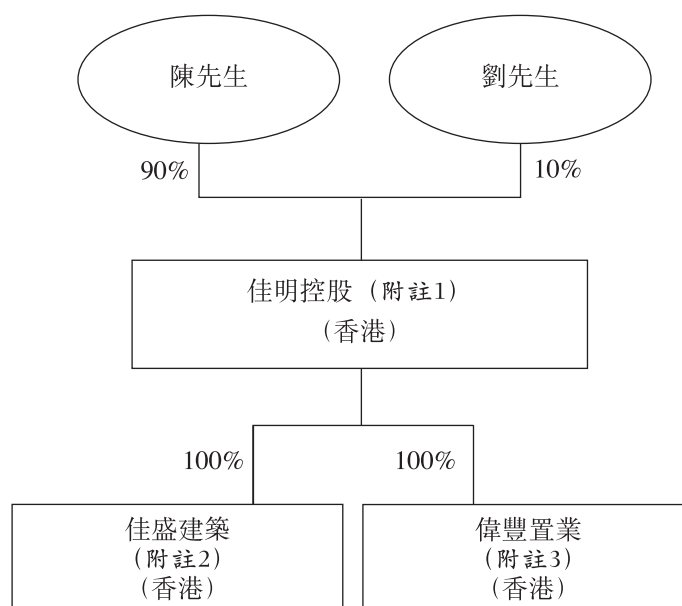
於成立時，焯創以1港元的代價配發及發行1股股份予Cartech Limited (一家公司秘書服務供應商)。於二零一二年十一月十二日，Cartech Limited將1股焯創股份按每股面值1港元轉讓予BVI (Wellford Properties)。

於最後實際可行日期，焯創由BVI (Wellford Properties)100%擁有。

由於進行重組，本公司現時全資擁有以上附屬公司。有關重組的進一步詳情，請參閱本節下文「重組」一段。

### 重組

於重組前，佳盛建築及偉豐置業由佳明控股100%擁有。下圖載列緊隨重組前本集團的公司及股權架構：



附註：

- (1) 佳明控股由陳先生及劉先生分別擁有90%及10%。佳明控股亦持有與本集團無關的其他業務，包括中國物業發展及放貸業務。由於該等業務與我們的業務無關，故該等業務並無納入本集團，而本集團現時無意收購該等無關業務。

---

## 歷史、發展及重組

---

(2) 佳盛建築由佳明控股100%擁有，而緊接重組前佳明控股為4,999,995股佳盛建築股份的登記擁有人，而5股股份由劉先生以信託形式代佳明控股持有。

(3) 偉豐置業由佳明控股100%擁有，而緊接重組前佳明控股為100股偉豐置業股份的登記擁有人。

為籌備上市，本公司進行重組，當中涉及以下步驟：

### (1) 陳先生及劉先生註冊成立英屬處女群島公司

於二零一二年七月三十一日，BVI (CHAN)在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。於二零一二年七月三十一日，陳先生以1美元的代價獲發行1股BVI (CHAN)股份。因此，BVI (CHAN)自其註冊成立起由陳先生100%擁有。

於二零一二年七月三十一日，BVI (LAU)在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。於二零一二年七月三十一日，劉先生以1美元的代價獲發行1股BVI (LAU)股份。因此，BVI (LAU)自註冊成立起由劉先生100%擁有。

### (2) 註冊成立本公司

於二零一二年八月十四日，本公司在開曼群島註冊成立，法定股本為390,000港元，分為390,000股每股面值1港元的股份。於二零一二年八月十四日，Codan Trust Company (Cayman) Limited (一家公司秘書服務供應商) 獲發行1股1港元的未繳股款股份，該股份於同日轉讓予BVI (CHAN)。於二零一二年八月十四日，BVI (CHAN)及BVI (LAU)分別發行89股及10股每股面值1港元的未繳股款股份。因此，本公司自二零一二年八月十四日起由BVI (CHAN)及BVI (LAU)分別擁有90%及10%股權。隨後，先前以未繳股款方式發行並由BVI (CHAN)持有的90股每股面值1港元的股份及由BVI (LAU)持有的10股每股面值1港元的股份於二零一三年一月九日按面值悉數繳足。

### (3) 註冊成立中間控股公司

於二零一二年八月三日，GTC Vision在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。於二零一二年八月十四日，本公司以1美元的代價獲發行1股GTC Vision股份。因此，GTC Vision自二零一二年八月十四日起由本公司100%擁有。

於二零一二年八月三日，BVI (Grand Tech Construction)在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。於二零一二年八月十四日，本公司以1美元的代價獲發行1股BVI (Grand Tech Construction)股份。因此，BVI (Grand Tech Construction)自二零一二年八月十四日起由本公司100%擁有。

---

## 歷史、發展及重組

---

於二零一二年八月三日，BVI (Wellford Properties)在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。於二零一二年八月十四日，本公司以1美元的代價獲發行1股BVI (Wellford Properties)股份。因此，BVI (Wellford Properties)自二零一二年八月十四日起由本公司100%擁有。

### (4) 註冊成立香港附屬公司

於二零一二年十月十九日，焯創於二零一二年十月十九日在香港註冊成立為有限公司，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1港元的股份。於成立時，焯創以1港元的代價配發及發行1股股份予Cartech Limited (一家公司秘書服務供應商)。於二零一二年十一月十二日，Cartech Limited將焯創的1股股份按每股面值1港元轉讓予BVI (Wellford Properties)。因此，焯創自二零一二年十一月十二日起由BVI (Wellford Properties) 100%擁有。

### (5) 香港附屬公司納入本集團

於重組前，佳盛建築4,999,995股每股面值1港元的股份 (即其全部已發行股本約99.99%) 由佳明控股擁有，而5股每股面值1港元的股份 (即其全部已發行股本約0.01%) 由劉先生以信託形式代佳明控股持有。

於二零一三年七月十七日，佳明控股與劉先生分別將4,999,995股佳盛建築股份及5股佳盛建築股份按每股面值1港元轉讓予BVI (Grand Tech Construction)。因此，佳盛建築由BVI (Grand Tech Construction) 100%擁有。

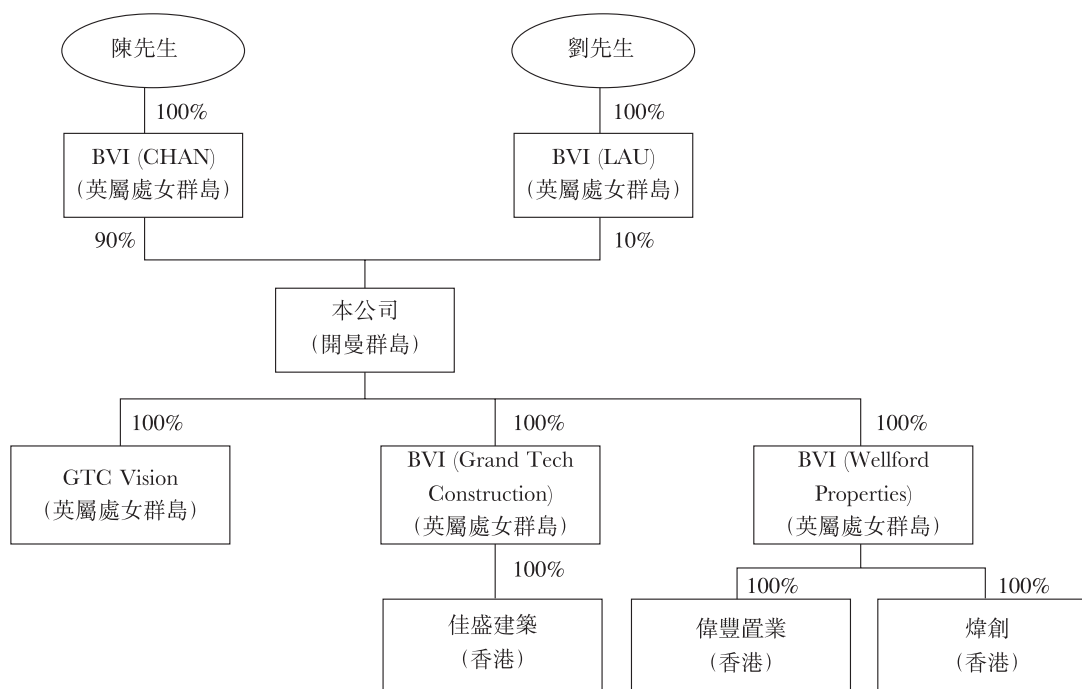
於重組前，偉豐置業100股每股面值1港元的股份 (即其全部已發行股本100%) 由佳明控股擁有。

於二零一三年七月十九日，佳明控股將100股偉豐置業股份 (即偉豐置業的全部已發行股本) 按面值每股1港元轉讓予BVI (Wellford BVI)。因此，偉豐置業由BVI (Wellford Properties) 100%擁有。



## 歷史、發展及重組

由於進行重組，本公司現時全資擁有香港附屬公司，即佳盛建築、煒創及偉豐置業。下圖載列於緊接股份發售及資本化發行前本集團的公司架構：

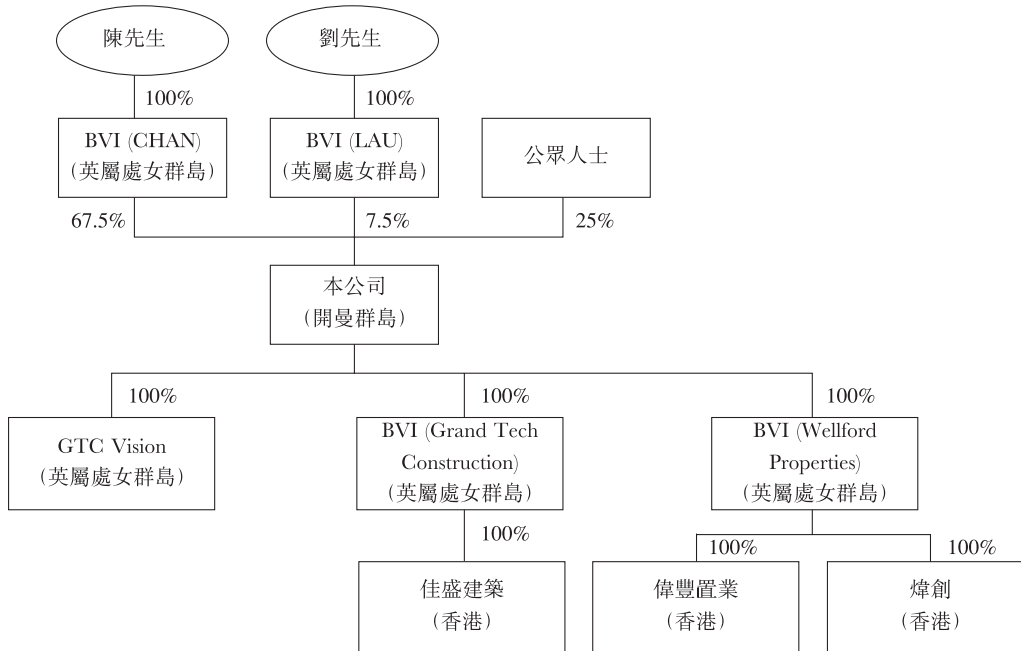


### (6) 股份發售及資本化發行

待本公司股份溢價賬因股份發售而錄得進賬後，本公司股份溢價賬中進賬額2,999,900港元將化作資本，用作繳足按面值299,990,000股本公司股份，以向BVI (CHAN)及BVI (LAU)發行該等股份，並按緊接股份發售前其各自佔本公司權益的比例分配。

## 歷史、發展及重組

以下為緊隨股份發售及資本化發行後(經計及因超額配股權獲行使或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)我們的公司及股權架構：



## 概覽

我們為香港一家具規模的建築承建商，集中作為主承建商身份為本地大型物業發展商提供住宅物業發展項目的樓宇建造服務。我們亦發展我們持作投資物業的數據中心大樓及作為批發主機代管供應商開展數據中心物業租賃業務，而我們主要出租數據中心大樓內的架空地台空間及負責保養支援機電工程設施以及保安工作，使租戶經營其本身的數據中心。

我們透過我們的附屬公司佳盛建築提供樓宇建造服務。在建造業擁有逾15年經驗，我們已成功建立包括知名物業發展商在內的客戶基礎，並與該等發展商成功建立長期業務關係，當中部份與我們擁有逾5年的業務關係。我們亦積累大量建築專門技術及知識，令我們在發展數據中心物業租賃業務上具有競爭優勢。尤其是，我們能夠善用我們在佳盛建築積累的樓宇建造經驗及專門技術建造符合容納高端數據中心的支援機電設施的嚴格工地要求的數據中心大樓，如備用電訊服務以及備用電力及空調系統(有關要求的進一步詳情，請參閱本招股章程「技術詞彙」一節)。有關經驗及專門技術亦使我們能在數據中心大樓內進行改動及加建工程以及樓宇設施工程，以確保我們提供供租賃的物業符合客戶的要求及規格。

## 我們的業務模式及業務重點

於往績記錄期，建築業務及數據中心物業租賃業務是本集團的主要業務分部。自我們成立以來，建築業務就是我們業務不可分割的組成部份，於往績記錄期為我們貢獻了大部份營業額，介乎約76.4%至87.6%不等。這是我們的傳統優勢所在，因為我們在樓宇建造行業擁有多年經驗及與本地大型物業發展商建立了長期穩定的關係。然而，鑒於其業務性質因項目而各異，且毛利及毛利率取決於我們的投標價格等各種因素，加上建造業的市場競爭激烈，於往績記錄期，我們難以將建築業務的盈利維持在較高水平。

為使本集團業務多元化以開拓我們能夠獲得較高毛利率的業務，我們於二零零七年利用我們在樓宇建造領域的經驗進軍數據中心物業租賃業務。儘管於往績記錄期數據中心物業租賃業務對本集團總營業額的貢獻僅約為12.4%至23.6%，但其毛利率一直高於我們的建築業務，且有助於往績記錄期產生約70.6%至88.3%的毛利。此業務亦為我們提供穩定的收

## 業 務

入來源，因為我們已與客戶訂立年期介乎五至二十年不等的長期協議。然而，由於我們的數據中心大樓(即iTech Tower)的租用率自二零一一年首季起已達100%，該業務分部的潛在營業額增長現時受到限制。

展望未來，鑒於Ipsos報告所述(i)香港數據中心市場在大型企業於香港設立辦事處的需求不斷增長、政府鼓勵及先進技術開發的推動下；及(ii)香港住宅物業建造業在對高級住宅物業的需求不斷增長連同人口不斷增加以及香港政府不斷增加土地供應的推動下預期呈現增長，我們將繼續以建築業務及數據中心物業租賃業務為本集團的業務重點，且董事預計，我們的大部份營業額將繼續來源於建築業務，而數據中心物業租賃業務仍將為本集團的主要業務之一。然而，於第二座數據中心大樓落成(我們現時預計將於二零一六年八月前後)後，董事相信第二座數據中心大樓投入運營將因我們的總可出租架空地台空間增加而對我們數據中心物業租賃業務的營業額及我們的現金流量產生正面影響。

基於上文所述，董事認為該兩項業務在可預見的未來均可持續。

下表載列所示期間我們兩個業務分部各自的營業額及其佔我們總營業額的百分比：

	截至三月三十一日止年度					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	營業額	百分比	營業額	百分比	營業額	百分比
	千港元	百分比	千港元	百分比	千港元	百分比
建築業務	349,780	76.4	926,844	87.6	640,112	82.7
數據中心物業						
租賃業務	108,181	23.6	131,218	12.4	133,588	17.3
總計	457,961	100.0	1,058,062	100.0	773,700	100.0

## 業 務

下表載列所示期間按我們兩個業務分部劃分的毛利及毛利率明細：

	截至三月三十一日止年度					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
建築業務	10,884	3.1	20,075	2.2	41,213	6.4
數據中心物業						
租賃業務	82,345	76.1	96,722	73.7	98,839	74.0
總計	93,229	20.4	116,797	11.0	140,052	18.1

### 建築業務

我們的建造服務主要包括在香港提供樓宇建造服務以及對現有建築物進行改動、翻新及裝修工程服務。本集團成立於一九九五年，在香港提供建築服務。我們自一九九九年開始擔任多個由本地大型物業發展商發展的住宅物業發展項目的主承建商。該等項目包括「嘉皇臺」、「嘉珀山」、「嘉薈軒」、「縉庭山」、「Soho 38」、「聖佐治大廈」、「港島東18」、「嘉珀薈」及「深灣九號」。我們相信，我們將繼續與尋求與主承建商建立夥伴關係的知名物業發展商合作，而我們與這些發展商所建立的關係證明了其對我們服務質素的認同。董事認為這份認同將繼續為我們在香港建造業取得成功的一個關鍵因素。

我們現時以主承建商身份參與由本地一家知名物業發展商發展的住宅物業發展項目，合約價值約為657百萬港元。有關我們於最後實際可行日期正在進行的其他項目，請參閱本招股章程「業務」一節「樓宇建造」一段。

### 數據中心物業租賃業務

為使本集團業務多元化以開拓我們能夠獲得較高毛利率的業務，我們於二零零七年利用我們在樓宇建造領域的經驗進軍數據中心物業租賃業務。我們的數據中心物業租賃業務集中於發展及建造我們本身的數據中心大樓及作為批發主機代管供應商出租數據中心大樓內的架空地台空間。在向我們的客戶交付物業後，我們負責保養數據中心大樓的支援機電

---

## 業 務

---

工程設施以及保安工作，以確保所出租物業持續符合客戶的規格及期望。我們與客戶建立長期穩定關係，包括跨國數據中心運營商、電訊公司及金融機構。我們與彼等訂立長期協議，年期一般介乎五至二十年。

我們現時在香港荃灣擁有一座數據中心大樓 iTech Tower，其乃經我們由工業大廈改建而成，架空地台空間總計約為53,200平方呎。iTech Tower內安裝的若干主要機電系統乃按照高端數據中心標準設計。自二零一一年第一季度起及直至最後實際可行日期，iTech Tower的租用率為100%。現時，我們的租戶於iTech Tower使用架空地台空間發展及經營合共6間數據中心。

為把握未來高端數據中心不斷增加的需求，我們於二零一二年十一月向一名獨立第三方購置位於香港葵涌的打磚坪土地（其總佔地面積約為10,340平方呎），以發展第二座數據中心大樓。購買打磚坪土地已於二零一三年二月完成，且我們已悉數支付購買土地的全部代價金額118百萬港元。現時，我們擬按照高端數據中心標準設計及興建第二座數據中心大樓。我們遞交的一般建築圖則已於二零一三年五月獲建築事務監督批准。建築工程於二零一三年七月開始，第二座數據中心大樓的發展預期將於二零一六年八月前後完成。我們相信，隨著第二座數據中心大樓的發展，我們將能夠把握本地數據中心物業租賃市場的未來增長。我們目前預期，第二座數據中心大樓全面投入運營後，將額外提供合共約45,000平方呎的架空地台空間。

### 競爭優勢

已成為香港本地大型物業發展商提供服務的主承建商。

我們在香港營運逾15年，為一具規模的主承建商，集中於為住宅物業發展項目提供樓宇建造服務。在我們多年的經營歷史中，我們一直為客戶提供優質的樓宇建造服務。我們曾擔任香港多個物業發展項目的主承建商，包括「嘉皇臺」、「嘉珀山」、「嘉薈軒」、「緝庭山」、「Soho 38」、「聖佐治大廈」、「港島東18」、「嘉珀薈」及「深灣九號」。

我們已與我們的主要客戶建立長期而穩定的業務關係，我們的主要客戶為本地大型物業發展商，部份與我們已有超過5年的業務關係。作為主承建商的高建築工程標準的認可，我們屢獲殊榮，包括「二零零八年度優質建築大獎特別獎項（文物類別）入圍作品」及「二零一零年度優質建築大獎優異獎」。在多年營運中，本集團亦曾收到客戶致函表揚我們提供的樓



宇建造服務。我們在能於指定時間內執行質素令人滿意的建築工程方面的能力，備受客戶讚賞。我們相信我們的良好往績以及按時完成令客戶滿意的工作的能力，是我們在建造業取得成功的關鍵因素。

**作為高端數據中心物業批發主機代管供應商的良好往績。**

我們已按跨國企業的規格發展並向其出租為高端數據中心物業度身訂造的架空地台空間以及在我們的iTech Tower安裝的若干主要機電系統乃按高端數據中心標準設計。我們與數據中心物業租賃業務客戶建立長期而穩定的合作關係，並與他們訂立長期協議，一般為期五年至二十年。董事相信，我們成功與數據中心物業租賃業務的知名客戶訂立長期協議，為我們贏得市場聲譽，並證明我們作為數據中心批發主機代管供應商的實力。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們亦已收到現有租戶及其他跨國企業對我們有否提供出租的架空地台空間的查詢。我們相信，我們在發展高端數據中心度身訂造的架空地台空間方面的能力，再加上透過與該等跨國企業的業務關係建立起的聲譽，令我們已準備就緒，能在高端數據中心物業租賃業內把握新的商機，並成為使我們從競爭對手中脫穎而出的一個因素。

**利用我們在建築業務方面的專業知識發展及建造數據中心大樓。**

一般而言，數據中心可通過興建新樓宇或改建現有樓宇來建成。我們擁有運用這兩個建築方法來發展數據中心大樓的專業知識。尤其是，通過利用我們的建築業專業知識，我們相信我們具備的經驗及專業知識使我們得以與有關政府部門順利聯絡，從而使我們能夠以有效率的方式發展數據中心大樓。此外，作為數據中心大樓的擁有人，我們可輕易為客戶安排進行任何改動及加建工程或樓宇設施工程，尤其是在須獲得政府批准時。我們相信，我們在建造行業的專業知識亦讓我們能夠高效完成我們的數據中心大樓的改動及加建工程及樓宇設施工程（即使有關工程在我們的數據中心大樓的不同物業內進行），而不影響我們已投入運營的數據中心大樓的其他現有數據中心。這讓我們可在不同時間靈活出租架空地台空間。

**與分包商及供應商長期而穩定的關係。**

我們已與分包商及供應商建立並維持長期而穩定的關係。我們穩定的分包商及供應商網絡讓本集團每個建築項目均有可靠的分包商及供應商，而這為我們提供服務的一個關鍵因素。部份分包商與我們已建立超過10年的業務關係。

熱誠且經驗豐富的管理團隊。

我們擁有一支由我們的主席陳孔明先生領導的經驗豐富管理團隊。陳先生與其他高級管理人員致力於我們的業務，並積極與我們的客戶建立緊密的業務關係，以及管理本集團的日常業務運作。我們的董事及高級管理人員擁有豐富的業內經驗。主席兼執行董事陳先生在香港建築及物業發展領域擁有約40年經驗，而在數據中心物業租賃方面積逾5年經驗。執行董事袁英偉先生在香港建造業擁有約30年經驗，而在數據中心物業租賃方面積逾5年經驗。

董事及高級管理人員的遠見及深入的行業知識讓我們能夠制訂完善的業務策略，更有效評估及控制風險，以及處於把握重要市場機遇的有利位置。我們相信，我們的管理團隊擁有維持我們業務並推動我們的未來增長及有目的地開始機遇的領導能力、承擔及經驗。

### 業務策略

提高我們建築業務的營運效率及服務質素。

我們相信，效率及服務質素是我們在建造業成功的關鍵因素。為不斷提升我們建築業務的經營效率及服務質素，我們擬採用投標及成本數據管理軟件，以協助我們的工料測量師處理及控制管理投標程序及對成本數據進行管理。

我們亦將透過改進及強化對成本及物料採購以及分包商的控制提升我們的效率及服務質素，方法是增加經核准的分包商及供應商數量，這將令我們可獲得更具競爭力的報價及對我們的供應商及分包商實施更嚴格的甄選標準。

在香港發展新數據中心大樓。

根據Ipsos報告，來自金融保險業及資訊通訊業的企業對穩定、安全及可靠的數據處理服務訂有高要求，以確保數據安全及可供使用，在二零零七年至二零一二年間，香港金融保險企業數目由約15,705間增至約21,271間，而同期資訊通訊企業數目則由約8,640間增至11,368間。根據Ipsos報告，香港的競爭優勢將繼續吸引企業設立數據中心並維持對數據中心的需求。為應對潛在客戶的需求及把握未來對高端數據中心不斷增加的需求，我們計劃繼續研究在香港發展新數據中心大樓的機會。於二零一二年十一月，我們向一名獨立第三

方<sup>(附註)</sup>購置位於香港葵涌打磚坪街54至56號的打磚坪土地(用於發展我們第二座數據中心大樓)，代價為118百萬港元。購買打磚坪土地已於二零一三年二月完成，且我們已悉數支付全部代價金額。我們現擬按照高端數據中心大樓標準設計及建造第二座數據中心大樓。我們第二座數據中心大樓的建築工程已於二零一三年七月開始，而我們第二座數據中心大樓的發展預期將於二零一六年八月前後完成。我們現時預期，於第二座數據中心大樓全面投入運營後，將提供額外架空地台空間合共約45,000平方呎。

我們相信，第二座數據中心大樓完成發展後將令我們得以把握未來香港市場對高端數據中心的需求。憑藉有利於我們數據中心物業租賃業務發展的政府政策，我們將繼續視當時市場需求及狀況尋找機會在香港發展新數據中心大樓。

我們第二座數據中心大樓的預計總發展成本約為682百萬港元，主要包括收購土地成本、契約修訂的應付地價、印花稅、專業費用、建築成本及購買機器。我們預期以股份發售所得款項淨額、源自營運的現金流及銀行貸款撥付發展我們第二座數據中心大樓所需資本開支。有關詳情，請參閱本節「發展我們第二座數據中心大樓」一段及「未來計劃及所得款項用途」一節。

一般而言，數據中心大樓可通過興建新樓宇或改建現有樓宇的方式發展。在考慮日後發展數據中心大樓所採用的建造方法時，我們將根據土地或大樓的現有結構及間隔考慮預期建造時間及預期總發展成本及回報。我們並不局限於透過使用任何該等建造方法發展數據中心大樓。一般而言，通過改建現有樓宇發展數據中心大樓具有省去樓宇地基工程及縮短建造時間的優點。然而，現有樓宇改建成數據中心大樓或有限制，原因是其須符合若干規格及規定，如樓宇形狀及結構、間隔、樓層高度及地基承載能力。興建新數據中心大樓使我們能夠根據我們的設計預期更靈活地發展數據中心大樓及讓我們可更充分地利用可建建築面積，以建造更多架空地台空間用於出租。然而，建造新的數據中心大樓所需的時間較改建現有樓宇為長。因此，我們未必能夠迅速應對不斷增加的市場需求在短期內提供更多架空地台空間。

附註：該幅土地的賣家為惠安企業有限公司，其註冊辦事處位於香港中環威靈頓街39號六基大廈24樓。

跟上數據中心設施的最新發展。

為跟上與數據中心有關的設施最新發展，我們有意持續提升我們iTech Tower的設施。我們已就此聘請一間外部顧問公司不時為我們提供專業的獨立諮詢及顧問服務。我們將持續掌握數據中心設施的最新發展動態，包括但不限於為數據中心大樓設計及興建的設施及基礎建設(例如能支援雲端計算技術及可降低能耗的環保措施)。

加強我們的品牌知名度。

我們有意在未來繼續使用「iTech Tower」作為我們數據中心大樓的品牌，以推廣專門從事出租度身訂造的高端數據中心架空地台空間的批發主機代管供應商的品牌形象。同時，我們將繼續以「佳盛」品牌為我們的建築業務提供服務，並將重點放在為我們的客戶進行高質素建築工程，以進一步提升我們的競爭力，從而加強我們品牌的知名度及客戶忠誠度。

### 我們的主要業務

#### 我們的建築業務

我們的建築業務是本集團業務的組成部份。自一九九五年以來，我們一直專注於向香港物業發展商提供樓宇建造服務。我們通常擔任樓宇建造項目以及現有樓宇改建、翻新及裝修項目的主承建商。我們專注於為通常要求高服務質素標準的本地大型物業發展商提供樓宇建造服務。

作為主承建商，我們負責建築項目的整體管理。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們已聘用四名項目經理。該等項目經理均持有建築管理的大學學位或為註冊測量師，且彼等均於建造業擁有至少10年工作經驗。我們可能在同一時間擁有多個不同階段及規模的在建項目。然而，我們的政策為指派項目經理一次僅負責一個工地有積極進行施工的建築項目，並不得指派該項目經理同時負責另一個建築項目，直至彼負責的建築項目的工地已移交客戶為止。

我們委託分包商進行大部份建築工程(包括札鐵、混凝土施放、塗灰批盪瓦片鋪砌及機電工程)，並集中於項目管理、工程設計及編製技術文件、制訂詳細工程計劃、主要建築材料採購、與客戶或其顧問協調及對分包商承建的工程進行質量控制。為監察分包商的表

## 業 務

現，我們訂有大量控制措施，如對分包商的工程進行檢查。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務」一節「執行項目」及「質量控制」等段落。

我們透過我們的附屬公司佳盛建築提供建造服務。在多年營運期間，我們以主承建商身份在香港完成多個住宅發展項目，如「嘉皇臺」、「嘉珀山」、「嘉蒼軒」、「縉庭山」、「Soho 38」、「聖佐治大廈」、「港島東18」、「嘉珀蒼」及「深灣九號」。我們根據日程安排有效地進行建築工程的能力將繼續成為我們提供優質建造服務的一項必要因素。

於往績記錄期，在遞交的約80份標書中，我們獲得16份建造合約。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已完成合共32份建造合約。

### 主要資格及牌照

我們透過佳盛建築在建造服務方面持有多項牌照及資格。董事確認，本集團就我們在香港的建築業務持有本集團開展業務所需的所有必要牌照。董事亦確認，除本節「法律訴訟及合規」一段所披露者外，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團在所有重大方面一直遵守有關我們建築業務的所有相關香港法例及規例。

於最後實際可行日期，本集團就我們在香港的建築業務擁有以下主要牌照及／或資格：

有關機構／組織	有關名冊／類別	資格／牌照(附註1)	持有人	有效期	授權合約價值
建築事務監督	註冊一般建築承建商	任何未被建築事務監督指定為特殊工程類別的建築工程及街道工程	佳盛建築	二零一一年九月二十一日至二零一四年十月三十一日	不適用
香港房屋委員會	建築(新工程)	新工程第1組(試用)(附註2)	佳盛建築	不適用	於任何時間均被限制承接不超過一份新工程第1組合約(合約價值最高270百萬港元)



## 業 務

有關機構／組織	有關名冊／類別	資格／牌照(附註1)	持有人	有效期	授權合約價值
發展局工務科	獲認可公共工程承建商(建築)	乙組(試用)(附註2)	佳盛建築	不適用	任何數目甲組合約(合約價值最高30百萬港元)及任何數目乙組合約(合約價值最高75百萬港元)，惟任何類別乙組工程的總價值不得超過75百萬港元

附註：

1. 有關資格或牌照的進一步詳情，請參閱本招股章程「法規」一節。
2. 我們於一九九九年申請有關牌照並獲發試用牌照，因申請人首次獲發該牌照時僅可獲發試用牌照。我們其後並無申請確認資格，因為我們決定專注於向香港物業發展商提供建造服務。董事認為我們根據試用牌照能夠承擔的合約價值受限並不會對本集團的潛在發展造成任何重大影響。

儘管我們在房屋委員會的建築承建商名冊—建築(新工程)註冊，並為發展局工務科認可公共工程(建築)承建商，但我們於往績記錄期並無向香港政府或房委會競投建造合約，原因是我們的業務重點是為香港物業發展商提供樓宇建造服務，加上董事相信我們與本地大型物業發展商的穩固關係使我們在競投私人機構的建築項目時具有優勢。董事確認，本集團無意向房委會或發展局工務科申請允許我們承擔較高合約價值的牌照，目前亦無意於近期向香港政府或房委會競投建造合約。

### 樓宇建造

我們集中於以主承建商身份提供住宅物業發展項目的樓宇建造服務。自成立多年以來，我們一直參與多項物業發展項目。於往績記錄期已竣工及於最後實際可行日期仍處於在建階段的所有大型樓宇建造合約的合約期一般超過十八個月。



## 業 務

### 於最後實際可行日期的進行中合約

下表載列於最後實際可行日期仍處於在建階段的樓宇建築項目詳情：

項目性質	合約詳情	佔地面積 (平方米)	預期建築期	合約價值	於最後實際 可行日期驗收 工程百分比
住宅	干諾道西 (西環的住宅 發展項目)	約1,697	二零一三年一月 至二零一四年九月	約657百萬 港元	7.18%

### 於最後實際可行日期的已遞交標書

於往績記錄期及於最後實際可行日期，我們不斷入標。下表載列於最後實際可行日期的投標詳情，投標結果將於入標後約兩至八個月內得知：

項目	性質	投標日期	預期	佔地面積 (平方米) (概約)	規劃	預期合約 金額 (百萬港元)	預期建造 動工日期
			知悉投標 結果日期		建築面積 (平方米) (概約)		
項目A	住宅	二零一三年一月	二零一三年八月	1,228	3,270	108	二零一三年八月
項目B	住宅	二零一三年四月	二零一三年八月	不適用	不適用	69	二零一三年八月
項目C	大學校園	二零一三年六月	二零一三年八月	不適用	不適用	250	二零一三年九月
項目D	住宅	二零一三年七月	二零一三年八月	不適用	不適用	231	二零一三年八月
項目E	住宅	二零一三年七月	二零一三年八月	不適用	不適用	3,523	二零一三年十月

概不保證我們的投標具競爭力及我們將獲批合約。倘我們的投標未成功，我們將檢討我們的投標策略，並在未來繼續就我們認為有利可圖的建設項目編製及遞交標書。

---

## 業 務

---

於往績記錄期及直至最後實際可行日期已竣工合約

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已完成五個樓宇建造項目，合約價值介乎約145百萬港元至1,515百萬港元。下表載列我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期已竣工樓宇建造工程的詳情：

合約詳情	建築期	合約價值
海灘道(上蓋)(淺水灣的購物中心的重建項目)	二零零七年一月至 二零一二年十一月	約177百萬港元
成安街(筲箕灣的綜合發展項目)	二零一零年十二月至 二零一二年九月	約172百萬港元
惠福道(上蓋)(香港仔的住宅發展項目)	二零一零年十月至 二零一二年九月	約1,515百萬港元
惠福道(地基)(香港仔的住宅發展項目的地基、地庫及平台建構)	二零一零年一月至 二零一零年十月	約145百萬港元
司徒拔道(上蓋)(跑馬地的住宅重建項目)	二零零八年八月至 二零一零年七月	約168百萬港元

### 現有樓宇的改建、翻新及裝修

除樓宇建造外，我們亦擔任現有樓宇的改建、翻新及裝修工程的主承建商。

作為改建、翻新及裝修工程的主承建商，我們一般參與小型建築工程(如加建及改建現有樓宇結構、改裝、拆除或安裝硬件及設備)及翻新及室內裝修工程(包括修復或改善現有樓宇的整體狀況)。我們曾進行的該類工程例子包括天台標誌牌及冷卻塔的擴建、外牆重新粉飾。

就大型改建及翻新合約以及於往績記錄期竣工及於最後實際可行日期仍在建的裝修合約而言，合約期通常超過四個月。

## 業 務

### 於最後實際可行日期的進行中合約

下表載列於最後實際可行日期仍處於在建階段的改建、翻新及裝修項目的詳情：

項目性質	合約詳情	佔地面積 (平方米) (概約)	預期建築期	合約價值	於最後實際 可行日期 驗收工程 百分比
翻新	洗手間翻新工程 (大學校園)	不適用	二零一三年七月至 二零一三年九月	約1.2百萬 港元	無
加建及改動	洗手間更新及 通風系統安裝 (大學校園)	不適用	二零一三年七月至 二零一三年九月	約0.46百萬 港元	無
翻新	接待處翻新工程	不適用	二零一三年七月至 二零一三年八月	約0.25百萬 港元	無

### 於最後實際可行日期的已遞交標書

於往績記錄期及於最後實際可行日期，我們不斷入標。下表載列於最後實際可行日期已遞交標書的詳情：

項目	性質	投標日期	預期 知悉投標 結果日期	預期 合約金額 (百萬港元)	預期建造 動工日期
項目F	改動及加建	二零一三年四月	二零一三年九月	2.8	二零一三年十月
項目G	改動及加建	二零一三年五月	二零一三年九月	13.7	二零一三年十月
項目H	改動及加建	二零一三年四月	二零一三年八月	2.9	二零一三年九月
項目I	改動及加建	二零一三年五月	二零一三年八月	9.2	二零一三年九月
項目J	改動及加建	二零一三年六月	二零一三年九月	0.2	二零一三年十月
項目K	改動及加建	二零一三年六月	二零一三年九月	0.2	二零一三年十月
項目L	改動及加建	二零一三年七月	二零一三年十月	0.4	二零一三年十一月
項目M	改動及加建	二零一三年七月	二零一三年十月	55.0	二零一三年十一月

---

## 業 務

---

概不保證我們的投標具競爭力及我們將獲批合約。倘我們的投標未成功，我們將檢討我們的投票策略，並在未來繼續就我們認為有利可圖的改建、翻新及裝修項目編製及遞交標書。

### 於往績記錄期及直至最後實際可行日期已竣工的主要合約

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已完成27個項目，合約價值介乎約0.02百萬港元至20百萬港元。下表載列我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期已完成的改建、翻新及裝修工程項目(合約價值超過3百萬港元)的詳情：

合約詳情	建築期	合約價值
大學校園(教學設施－辦事處) (樓宇辦事處改建工程)	二零一二年八月至 二零一二年十一月	約7.7百萬港元
新安街(屯門的外牆重修)	二零一二年二月至 二零一二年五月	約3.3百萬港元
大學校園(教學設施－學習共享 空間)(學習共享空間裝修工程)	二零一一年六月至 二零一二年一月	約16.7百萬港元
大學校園(學生設施)(學生設施 整理的改動及加建工程、 電力工程、冷氣系統工程、 消防工程及水管工程)	二零一一年九月至 二零一三年一月	約10.7百萬港元
大學校園(飲食設施)(飲食設施 大型翻新及重組)	二零一一年五月至 二零一三年一月	約19.8百萬港元
海灘道(裝修)(一個淺水灣 購物中心的室內裝修工程， 包括但不限於大堂 及公用地方)	二零一二年十一月至 二零一三年三月	約68.7百萬港元

## 業 務

於往績記錄期，我們來自(1)樓宇建造合約及(2)現有樓宇改建、翻新及裝修合約的收益如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
樓宇建造	341,797	879,771	571,583
現有樓宇改建、翻新及裝修	7,983	47,073	68,529
來自建造合約的收益總額	<u>349,780</u>	<u>926,844</u>	<u>640,112</u>

### 我們的建築業務的業務經營

下圖說明我們在提供建造服務時所進行的一般作業程序：



#### 物色項目

發展商、建築師及工程顧問不時邀請我們就潛在項目表達意向。如我們在審閱有關項目的初步規格後表現出興趣，建築師或發展商會向我們發出一封投標邀請函以及招標文件。

#### 投標

待接獲投標邀請函後，我們的項目經理將審閱招標文件，並會在我們編製標書前向我們的客戶委聘的顧問作出必要查詢以確保招標文件所載資料充分清晰。我們將初步評估有關項目的盈利及是否可以完成。於我們決定競投該項目前，我們的項目經理亦將根據其經驗估計所需工程量及確保我們將擁有足夠的資源完成該項目，包括撥付新項目初始費用及採購主要建築材料的財務資源以及我們預先核准分包商名單上的合資格分包商能否參與項目。亦將進行實地視察，以了解工地狀況及限制。

倘我們的項目經理決定就有關項目提交標書，我們的項目工料測量師及項目經理其後將根據招標文件內所列要求及規格合作編製投標申請書。我們在編製標書時，會考慮多項因素，包括工地狀況、預期建築期、所需資源及其他因素。尤其是，我們會考慮直接勞工成本、分判費用及建築材料成本以估計項目成本。進行這些程序時，我們亦向我們的供應商及分包商取得初步報價以便更準確估計涉及的項目成本。我們所釐定的投標價按估計項目成本另加利潤計算。

投標申請書於遞交前須經董事批准及簽署。編製投標申請書需時約一個月，而我們獲知投標結果需待三至六個月。

### 規劃作業程序

倘客戶接納我們的投標，會在簽署正式合約文件前向我們發出中標函。項目經理隨後將編製一份項目計劃，當中載有及說明有關項目主要活動的程序、主要活動的執行程序及先後次序以及可動用資源。

下列資料載於項目計劃內：

- 招標文件所示的工程範圍；
- 合約期及完成日期；
- 確定環境方面的主要問題及相關控制措施；
- 環保方面的有關法例規定；
- 安全規定；
- 工地平面圖；及
- 所需資源。

我們的安全主任將編製有關工地活動的安全計劃以消除經確定的風險。



---

## 業 務

---

我們的項目經理將會編製各建築項目的預算計劃。預算計劃將由佳盛建築董事會負責審批。於編製預算計劃時將會考慮下列因素：

- (i) 擬開展建築工程的範圍及複雜程度；
- (ii) 建造合約的期限；
- (iii) 我們供應商及分包商的報價，並考慮未來通脹及價格上漲；
- (iv) 將分配予該項目的本集團資源，如人力；及
- (v) 估計項目總價。

自二零一一年起，我們已採取額外成本控制措施，以進一步加強對建築項目預算(包括建築材料成本及分包商費用)的管理，有關措施載列如下：

- 我們的會計部門每季度就每個項目編製分析報告，並提交予佳盛建築董事會。該報告載有我們估計預算與實際產生成本的比較。與估計預算的任何重大出入將在報告中指出，以提請佳盛建築的董事會注意；及
- 擴增預先核准供應商及分包商，拓寬供應商及分包商基礎，以使我們在制定預算計劃時能取得更具競爭力的報價。

雖然我們致力維持足夠的合約毛利率並實施上述成本控制措施，然而，於往績記錄期，我們有三個樓宇建築工程蒙受累計虧損，即：(i)國瑞路項目主要因於項目實施時鋼筋價格出現意外波動而錄得累計虧損約7.8百萬港元；(ii)薄扶林道項目主要因客戶提出修改工程範圍而延長工期導致該項目產生額外員工成本而錄得累計虧損約0.2百萬港元；及(iii)些利街項目因我們為提高向該首次合作客戶投標的競爭力而按低毛利率確定合約的投標價格，但於項目實施期間因部份改動工程產生無法轉嫁予客戶的意外分判成本而錄得累計虧損約2.2百萬港元。上述項目各自的最終賬目已於往績記錄期定稿。

### 執行項目

#### 項目管理團隊的設立

作為主承建商，我們負責實施整個項目，包括安排工程全部所需物料及專業知識，以及提供技術知識及實施令工程符合合約標準及滿足客戶期望和時間表所需的項目管理。我們與客戶及其顧問(如建築師及工程師)相互配合，在有關建築工程動工前取得所有必要的許可證及牌照。我們建築工程的絕大部份由分包商進行(包括札鐵、混凝土施放、塗灰批盪瓦片鋪砌及機電工程)，而分包商將自備必要的廠房、材料及設備。我們監督分包商開展建築工程以確保建築工程將按照有關建造合約的條款、條件、規格及期限完工。我們的僱員亦負責建築項目的部份內務管理事宜，如採購主要建築材料、平水測量及定位。

我們作為主承建商須遵守及遵從部份相關條例、規則及規例，而有關進一步詳情，請參閱本招股章程「法規」一節。根據《僱傭條例》第43C條，作為主承建商，在若干限制的規限下，如有應付分包商僱員的任何工資，而工資未於《僱傭條例》所指明的期間內付給，則有關工資須由我們及／或每家分包商共同及個別支付。為確保我們的分包商按時支付僱員工資，我們已制訂政策要求項目經理定期詢問分包商有關向僱員支付工資的事宜，項目經理在發現任何工資拖欠情況時須向董事會成員匯報，並與有關分包商及其工人商討，嘗試與有關分包商達成協議向其工人支付尚未支付的工資。

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，董事並無獲悉我們的分包商未有向其僱員支付工資的任何事件。

此外，根據《僱員補償條例》，我們亦須就分包商僱員因工傷而作出的賠償申索負責。因此，就我們的分包商或其任何次分包商的受傷僱員提起的任何訴訟，即使並非我們的過失，我們仍可能被列為其中一名被告人。本集團及受傷僱員的直接僱主須根據《僱員補償條例》投購僱員賠償保險，而我們作出的付款預期可從保險公司中全數收回。

一旦獲批建築項目，我們將組建一支項目管理團隊實施有關項目，該團隊包括(其中包括)一名項目經理、一名工地工程師、一名總管工及由項目經理甄選的數名其他技術人員(如安全主任、工料測量師及平水員)。我們的項目管理團隊負責建築項目的整體管理，包括工程設計及編製技術文件、制訂詳細工程計劃、採購建築材料、與客戶或其顧問協調及

對分包商承建的工程進行質量控制。具體而言，項目一經開展，我們的項目經理將負責監督工地及監察工程進度，確保所進行的工程符合客戶要求且按時間表進度及於預算之內完成，以及符合所有與工程、安全、環境及其他監管要求有關的法例規定。我們的項目經理亦負責解決問題及全面協調項目的日常運營。我們的項目經理每兩週向董事匯報建築項目的狀況，包括工程進度及狀況或任何其他重大問題。我們的會計部門亦每季度編製分析報告(包括項目開支)，並提交予董事會。就大部份我們進行的建設項目而言，我們與客戶及／或其顧問定期舉行工地會議，審視項目進度並找出及解決任何於建築工程過程中可能發生的問題。我們的項目管理團隧亦不時向客戶及／或其顧問提交工地進度報告。

### 履約保證

為確保我們適當及準時履行責任，我們的住宅物業發展項目的客戶通常要求我們提供由銀行開具的以我們客戶為受益人的履約保證，金額不超過合約總額的10%，而我們將於獲批建築項目後安排開具有關履約保證。

### 採購材料

除非於我們與分包商訂立的協議中訂明，否則我們須負責採購項目所需的主要建築材料(包括混凝土及鋼筋)，而分包商則須負責採購彼等完成分判協議訂明工程所需的建築材料(如油漆、模板及傢俱)。分包商所採購的建築材料費用由分包商支付，並計入我們向分包商支付的分判費中。在提出投標申請前考慮投標價時，我們會考慮建築材料的採購成本。

我們使用的主要建築材料，即混凝土及鋼筋，主要在香港採購。我們於成功獲批合約後採購建築材料。於獲批項目後，我們與供應商就採購主要建築材料訂立供應協議，訂明我們將予採購的材料的價格及估計數量。

於作出採購建築材料的決定時，我們會估計特定項目所需的建築材料數量並在挑選供應商時考慮多項因素，包括彼等的材料質素、交付時間、報價及彼等與我們的過往合作關係。我們的項目經理每兩週檢討所需建築材料，以決定各項目是否須採購建築材料。

我們從我們的預先批核供應商名單中挑選供應商，惟客戶要求我們選用其指定的供應商，則另當別論。我們與供應商訂立的供應協議一般為期一年，概無供應商與我們訂立任何長期供應協議。發出採購訂單前，我們的項目管理團隊會向客戶或其顧問提交建議物料（連同實物樣本（如能提供））以供批准。我們的項目經理及工料測量師將根據各項目的工程進度及具體要求個別評估建築材料的採購數量及時間安排。

建築材料會於我們作出交付要求後一或兩天內直接付運到相關建築地盤。由於我們在各項目中所用的建築材料的規格不盡相同，故完成建築項目後我們不會保留多餘建築材料。此外，我們不會於項目進程中作出大量採購來減少預期上升的建築成本，原因是我們於獲批項目後已就採購主要材料訂立協議且已協定建築材料的價格。

### 分判

我們將大部份建築工程委託予分包商，包括札鐵、混凝土施放、塗灰批盪瓦片鋪砌及機電工程。由於委聘分包商，我們能夠承接勞動密集型及需要透過特定行業的大批工人及技術人員（而毋須永久僱用有關人員）的特定施工技術的項目，讓我們得以專注於品質控制及整體項目管理，繼而讓我們得以按更具成本效益的方式利用我們的資源。

本集團與分包商訂立的分判協議的一般主要條款如下：

- 工程範圍及分判費／價格，包括建築材料成本、勞工成本以及分包商將產生的雜項費用；
- 各方的權利及義務，如負責購買保險者的安排、分包商遵照我們的指示的責任及採購建築材料。通常由我們負責購買保險；
- 禁止分包商分配或分判彼等根據分判協議承接的所有工程，惟經我們客戶（倘為指定分包商）的建築師及我們事先同意則當別論；
- 倘分包商未能於規定的竣工日期前完成工程，分包商須支付算定損害賠償；
- 平均而言，我們將保留應向分包商支付費用總額的5%至10%作為保固金。保固金將於我們從客戶收取保固金後14天內發放予分包商，而我們將予發放的金額將為

---

## 業 務

---

客戶或其顧問每月發出的付款證明所證實的工程的付款金額。保留期通常為一年，作為分包商進行任何整改工程的擔保（倘發現有任何缺陷）；

- 遵守所有與工程有關的相關規則及規例及分包商在質量控制、工程安全及環境保護方面的責任及有關政策；
- 倘分包商在無合理理由的情況下暫停施工，及分包商在整改問題工程或拆除不當物料方面經常出現疏忽，我們有權終止分判協議；
- 分包商承諾就下列各項向本集團提供彌償保證：
  - (i) 分包商、其僱員或代理任何違反、不遵守或不履行主合約的規定；
  - (ii) 分包商、其僱員或代理的任何行為或疏忽，涉及本集團根據主合約對我們客戶應負的任何責任；
  - (iii) 因分包商、其僱員或代理疏忽或違反責任或相關規則及規例而產生或引起任何索償、損失、虧損或開支；及
  - (iv) 分包商的僱員因受僱或在受僱期間造成的人身傷害根據任何當時有效的法規提出任何申索而產生的任何虧損或損失。

我們的董事確認，於往績記錄期，彼等並不知悉任何本集團的分包商在未經我們事先同意下分配或分包其全部工程的情況，且亦無發生我們終止與分包商聘約的情況。

我們審慎挑選分包商。分包商一般有兩類，即由我們客戶指定的指定分包商及我們挑選的分包商。我們所有的分包商均為獨立第三方。我們會從預先批核分包商名單中選擇分包商並邀請他們就我們的建築工程提交報價，有關名單每年按各分包商的表現評估結果進行檢討及更新。評估會考慮多項標準：(a) 分包商的財務狀況；(b) 其按時交付的往績記錄；(c) 技術能力；(d) 是否存在對其勞工及能力有所限制的任何情況；及(e) 其遵守本集團安全指引的記錄。除該等標準外，我們要求有關分包商向我們提交其手冊並提供過往項目名單，以供我們審議。在委任彼等為分包商前，我們亦會安排與有關分包商會談及實地考察。

## 業 務

下表載列所示期間我們客戶指定的分包商及我們挑選的其他分包商數目：

	截至三月三十一日止年度					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	佔總數的		佔總數的		佔總數的	
	數目	百分比	數目	百分比	數目	百分比
我們客戶指定的 分包商	58	36%	56	41%	31	26%
我們挑選的其他 分包商	103	64%	81	59%	89	74%
<b>總計</b>	<b>161</b>	<b>100%</b>	<b>137</b>	<b>100%</b>	<b>120</b>	<b>100%</b>

一般而言，我們根據與客戶訂立的主合約須就分包商的表現向客戶承擔責任，包括缺陷、項目進度延誤、分包商僱員受傷及違反規則或規例。

作為保障措施，我們要求承擔主要工程的分包商遵守我們與客戶訂立的有關主合約的條文。本集團與分包商訂立的分判協議一般載有分包商被視為已知悉我們與客戶訂立的主合約所有條文的條款，且分包商須遵守、履行及遵從主合約的所有條文。因此，分包商有責任確保進行的所有工程須滿足我們的客戶或其顧問制定的要求，為此彼等須就任何有缺陷工程作出賠償並承擔彼等浪費所採購原材料的成本。我們亦每兩週與客戶的顧問（如建築師及結構工程師）以及分包商舉行會議，統籌主合約所載的工程進度表及由分包商所進行的建築工程。我們亦竭力確保我們與分包商訂立的分判協議的重大條款（如付款及監督）符合有關主合約所載條款。分包商並非我們的僱員或代理人，且我們與分包商及其僱員並無訂立僱傭安排。

此外，根據與分包商訂立的分判協議，分包商須就彼等未履行與客戶訂立的主合約的任何規定或彼等所造成的任何延誤而產生的算定損害及／或損失向我們作出彌償保證。有關分包商就我們因未遵守有關工程安全的法定條文而遭受的罰款向我們彌償的金額，請參閱「本集團於往績記錄期及截至最後實際可行日期的不合規事項」一段的列表以瞭解進一步詳情。



作為進一步保障措施，我們已投購僱員補償保險，以涵蓋本集團就分包商從事相關建築項目的僱員受到的人身傷害應付的補償及成本。就僱員賠償申索及人身傷害申索而言，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，本集團已受相關保險保障(同一事故所引起的兩宗申索除外)。有關進一步詳情，請參閱本節「保險」一段。

為監察我們的分包商的表現及確保分包商遵守分判協議條款及有關法律、規則及規例，我們已實施下列監控措施：

- 我們的項目管理團隊成員與分包商每兩週舉行一次會議，以確保其了解我們的規定及所關注的事項；
- 我們項目管理團隊成員根據我們的綜合管理系統手冊對分包商的工程進行審查及檢驗；
- 項目工程完成後，我們的項目管理團隊成員將根據若干標準(包括技術資源、勞動力是否充足及工程質量)檢討分包商的表現並記錄於表現評估表格；
- 倘核准分包商嚴重違約，我們會研究其是否適合保留在我們的核准分包商名單內。

我們的分包商僱員須擁有《工廠及工業經營條例》所規定的所有相關證書。為確保有關僱員擁有該等證書，分包商不得開始任何建築工程，惟進行建築工程所需的所有相關僱員證書已提交我們的安全主任審查則當別論。我們亦承諾決不聘用非法勞工。我們要求所有進入建築地盤的工人(包括由分包商聘用者)向我們出示其工人登記文件。未能出示該文件的工人將被拒絕進入我們的建築地盤。於往績記錄期，於我們任何建築項目的工地並無出現非法勞工。

董事相信，我們與分包商保持良好的合作關係。部份分包商與我們擁有逾10年的業務關係。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，在我們的核准分包商名單上擁有逾120家活躍分包商，為通常回應我們工程報價要求的分包商。我們相信，我們與分包商穩定的關係，使我們能全面了解及評估分包商多年來的表現，進而確保其工程質量。為避免依賴少數分包商完成需特殊技能的任務，我們在預先批核分包商名單中為各專業領域留存超過一家分包商，如扎鐵及模板建造。於往績記錄期，概無分包商因在分判工程中表現欠佳而從我們的預先核准分包商名單中剔除。

---

## 業 務

---

倘我們的客戶拖欠付款，我們仍須向該名客戶指定的分包商支付分包商費用。然而，我們與指定分包商訂立的合約通常會訂明，我們於收到客戶付款後向彼等付款，應付款項乃根據客戶僱用的建築師或工料測量師發出的付款證書訂明的數額釐定。於往績記錄期，我們的客戶並無就指定分包商工程對我們拖欠付款。

另一方面，向分包商(不包括指定分包商)付款前，有關付款由我們的項目工料測量師評估。分包商給予我們的賒賬期通常約為30天。我們通常申請發出證明我們每月所完成工程進度的付款證書，我們亦按月向分包商付款，惟客戶指定的分包商則除外。為管理有關從我們的客戶收取款項及向分包商付款配對的現金流量，我們的會計部門會透過監察我們的管理賬戶(按月更新)及透過對來自客戶的應收賬款進行賬齡分析密切監察現金流入及現金流出。

### 檢查及申請付款及驗收

於實施建築工程過程中，我們的項目管理團隊將定期對已竣工工程進行檢查，以確保所進行的工程符合相關建造合約所載要求。我們的董事及高級管理層亦將密切監控項目進度，以確保工程於預算及預定時間內完成，並符合所有相關法律規定。如需要，我們的項目管理團隊將與客戶或其專業顧問會面，以評估及檢討項目的進度。我們的項目管理團隊亦會每兩週向客戶或彼等的顧問提交地盤進度報告。

我們通常根據建造合約條款按月收取已竣工建築工程價值的中期付款，有時按分段收取付款。我們的項目工料測量師負責處理及跟進申請付款進度，並不時向項目經理及董事報告。我們的項目工料測量師一般負責於相關月份根據已竣工工程的價值編製付款申請書，按月提交予客戶或其顧問。該付款申請書須經我們的項目經理審閱後方可提交。於提交付款申請書後，我們的項目工料測量師將安排與負責有關項目的客戶代表或顧問進行實地視察，檢查並核實建築工程進度。倘視察結果令人滿意，客戶顧問(一般為其建築師)將發出一份證明工程進度的付款證書。發出該證書約需30天，於發出證書後，客戶須向本集團支付經證明金額(減保固金)。於項目實際完工後，我們的項目工料測量師編製項目的最

終賬目，該賬目由我們的項目經理及董事審閱及批准。於我們的項目工料測量師與客戶聘請的建築師就最終賬目達成一致協議後，每當有到期應付予我們的款項時，我們會提交一份最終付款申請書。

我們須於缺陷責任期整改所有的缺陷工程，而我們的項目管理團隊將就發現的任何缺陷工程安排整改工作。於整改工作完成後，我們要求客戶或彼等的顧問簽署一份確認書，表示彼等對我們進行的整改工作滿意。此外，我們與客戶訂立的建造合約大部份規定客戶可持有界乎有關中期付款的5%至10%作為保固金，作為我們工程質量的保證。有關支付保固金及缺陷責任期的詳情，請參閱本節「客戶」一段。

就指定分包商而言，我們通常於收到客戶的相關付款後向其付款。我們通常根據已竣工建築工程價值向其他分包商每月付款。我們的分包商須按月或於其建築工程竣工後向我們提交付款申請或發票。於分包商完成的建築工程經我們的工料測量師評估及核實後，我們將根據已提交付款申請書或發票向分包商付款。視乎我們與分包商訂立的分判協議條款而定，我們可持有一般為相關付款金額5%至10%的保固金以保證分包商的工程質量。

### 我們的數據中心物業租賃業務

為使本集團業務多元化以開拓我們能夠獲取較高毛利率的業務，我們於二零零七年利用我們在樓宇建造領域的經驗進軍數據中心物業租賃業務。我們的數據中心物業租賃業務側重於發展及興建本身的數據中心大樓，並以高端數據中心的批發主機代管供應商身份向需要架空地台空間供本身的數據中心營運的公司出租架空地台空間。有關其他詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節「數據中心主機代管服務」一段。

向客戶移交物業前，我們會在數據中心大樓進行所需的改動及加建工程以及樓宇設施工程，確保該等物業符合我們客戶的要求及規格。有關改動及加建工程以及樓宇設施工程包括改動物業的結構牆及內部間隔、加固現有樓板及設置擺放冷風機散熱系統及油箱等支援機電設施的結構構架，以及安裝冷凍系統、發電系統及不間斷電源系統等機電系統。我們亦負責就數據中心大樓內的改動及加建工程取得所需政府批文。改動及加建工程以及樓宇設施工程大致完成後，我們將有關物業移交予客戶，供其安裝其本身的伺服器、纜索及

## 業 務

機櫃以營運其本身的數據中心。其後，我們保養數據中心大樓的支援機電工程設施及負責保安工作，以確保該等出租物業持續符合客戶的規格及期望。我們與客戶訂立協議並按季或按月收取租金收入。視乎我們所訂立協議的條款而定，客戶一般獲准與其各自的聯屬公司共用我們所出租的物業及／或獲准將該等物業分租或再特許予其他第三方。於往績記錄期，我們的客戶的分租契承租人或分獲特許人概無對本集團提出申索。

上述高端數據中心批發主機代管服務具備較高的可靠性及安全等級，一般受跨國企業的青睞，因為該等企業通常擁有其本身成套的伺服器及數據中心設施以確保數據安全。與低級數據中心相比，高端數據中心在維修保養、可用性及安全性方面須符合更嚴格的要求，且所有操作部件均須備有兩套系統，包括電源供應、後備發電機、冷卻設備等。有關該等要求的進一步詳情，請參閱「技術詞彙」一節。

### 主要資格及牌照

我們透過偉豐置業在數據中心物業租賃業務方面持有多項牌照及資格。董事確認，本集團就我們在香港的數據中心物業租賃業務持有本集團開展業務所需的所有必要及重要的牌照。

董事亦確認，除本招股章程「業務」一節內的「法律訴訟及合規」所披露者外，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團在所有重大方面一直遵守有關我們數據中心物業租賃業務的所有主要適用的香港法例及規例。

於最後實際可行日期，本集團就我們在香港的數據中心物業租賃業務擁有以下主要許可證／牌照／批文：

許可證／牌照／批文名稱	發出有關許可證／牌照／批文的有關機構	獲批店舖(就貯存危險品牌照而言)的相關物業／地點／有關許可證／牌照／批文的詳情	許可證／牌照的日期或有效期
佔用許可證	建築事務監督	准許佔用位於丈量約份355地段321號的荃灣白田壩街28號的新樓宇	一九七五年十月一日
佔用許可證	建築事務監督	准許佔用位於丈量約份355地段321號及荃灣內地段46號A分段的新界荃灣白田壩街34號的新樓宇(為於白田壩街28號的現有工業大廈的一幢8層高工業加建部份)	二零零九年一月五日

## 業 務

許可證／牌照／批文名稱	發出有關許可證／牌照／批文的有關機構	獲批店舖(就貯存危險牌照而言)的相關物業／地點／有關許可證／牌照／批文的詳情	許可證／牌照的日期或有效期
准許資訊科技及電訊業使用的短期豁免書(附註1)	地政總署	iTech Tower 8樓的一部份，總面積為1,044平方米	二零零八年八月十四日
准許資訊科技及電訊業使用的短期豁免書(附註1)	地政總署	iTech Tower 5樓、7樓及10樓各層的一部份，總面積為3,132平方米	二零零九年八月二十六日
准許資訊科技及電訊業使用的短期豁免書(附註1)	地政總署	iTech Tower 2樓的一部份，總面積為1,174平方米	二零一一年九月二十一日
貯存危險牌照	消防處	地下油缸房的20,000公升柴油及R樓油缸房的2 x 450公升柴油	二零一三年一月二十四日至二零一四年一月二十三日
貯存危險牌照	消防處	地下油缸房A/G缸內的2 x 23,000公升柴油	二零一三年四月十七日至二零一四年四月十六日
貯存危險牌照	消防處	地下油缸房A/G缸內的2 x 13,600公升柴油	二零一三年四月十七日至二零一四年四月十六日
不反對就已批規劃上所示已完成的改動及加建工程的函件	屋宇署	丈量約份355地段308號及321號－荃灣白田壩街24-32號地下、1樓、2樓及R樓(附註2)	二零零八年一月二十三日
不反對就已批規劃上所示已完成的改動及加建工程的函件	屋宇署	荃灣白田壩街24-32號1樓至4樓(建築特色及鋁質面板)	二零零八年七月十日
不反對就已批規劃上所示已完成的改動及加建工程的函件	屋宇署	荃灣白田壩街24-32號5樓至7樓及9樓至11樓	二零零八年七月十日

附註：

- (1) 我們已獲得iTech Tower用作數據中心的架空地台空間的永久短期豁免書，並已付一次性豁免費用金額合共約3.2百萬港元(當中已於二零零八年三月十三日、二零零八年十二月二十三日及二零一零年十二月十七日分別支付約0.6百萬港元、1.9百萬港元及0.7百萬港元)。我們預期日後將不會支付任何進一步豁免費用。在若干條件的規限下，iTech Tower的豁免書應為永久。

該等條件包括(1)在物業經營資訊科技及電訊業前，獲得政府或法定機構就使用物業作該行業用途的所有所需牌照、批文及許可證；(2)在各方面遵守所有法律及規例在物業維持及經營該行業。如(1)地政總署署長裁定違反任何豁免條件，或物業用於違反任何法律及規例的任何用途；或(2)並無獲得政府或法定機構規定的任何所需牌照、批文或許可證，則政府可能會撤回豁免。



為獲得永久臨時豁免，我們已委任一間測量師行代表我們分別於二零零七年十一月三十日，二零零八年八月十五日及二零一零年八月十八日向地政總署遞交三份豁免申請。在其他文件中，其中一份遞交的文件為有關iTech Tower的架空地台空間用於數據中心的平面圖。地政總署接納我們的豁免申請，並分別於二零零八年三月三日、二零零八年十一月二十六日及二零一零年十二月十三日發出載有豁免條件連同支付豁免及行政費用繳款單的接納函件。於收迄我們已簽署的接納函件以及從我們收取行政及豁免費後，地政總署接著分別於二零零八年八月十四日、二零零九年八月二十六日及二零一一年九月二十一日發出豁免函件以供我們簽立以接受有關條款。我們已向地政總署交回已簽立豁免函件連同其他所需文件如我們的公司文件。地政總署接著會簽立豁免函件及委排於土地註冊處登記豁免函件。已登記的豁免函件(註冊摘要編號分別為08091600390025、09092900830235及11093002230034)接著將交回我們。自遞交豁免申請至地政總署發出豁免函件，三份豁免申請所需時間平均約十一個月。

(2) 荃灣白田壩街24-32號現稱為新界荃灣白田壩街28號。

### 我們的數據中心大樓

我們主要透過於二零零七年改建現有工業大廈發展我們本身的數據中心大樓，即iTech Tower。iTech Tower由我們單獨擁有，座落於位置優越的香港荃灣，總架空地台空間約為53,200平方呎。iTech Tower包括兩幢相連物業，其中一幢為我們將一座現有工業大廈改建而成的10層高主樓，而另一幢則為由我們發展的8層高公用設施擴建大樓，主要用於放置各類支援機電工程設施。此外，iTech Tower的公路交通四通八達，方便採用多種交通工具從香港中央商務區到達。在客戶的數據中心發生災難性事件或需要其維修人員進行緊急維修的情況下，iTech Tower的優越位置亦方便我們的客戶抵達其數據中心。在iTech Tower內安裝的若干主要機電系統(如雙重冷卻水系統、備用冷卻散熱設備發電機及不間斷電源系統等)均按高端數據中心標準設計。

我們於二零零七年收購一幢工業大廈(iTech Tower的前身)。我們選擇購入現有樓宇，並將其改建為數據中心大樓，而不是重新興建一座數據中心大樓，以避免耗時興建地基。

在建造iTech Tower時，我們對iTech Tower的原建築的現有樓宇結構進行大規模改動及加建工程。該等工程由本集團成員公司佳盛建築(其主要業務為建造)進行。就若干香港法律問題向本公司提供意見的大律師王國豪先生(「法律顧問」)建議，除本招股章程本節「本集團於往績記錄期及截至最後實際可行日期的不合規事宜」一段披露的建築命令所詳細說明的未獲授權的建築工程外，本集團已就於iTech Tower進行的改動及增建工程向相關政府及／或法定機構及／或其他人士取得必要許可證／牌照／批文。憑藉佳盛建築的專業技術，

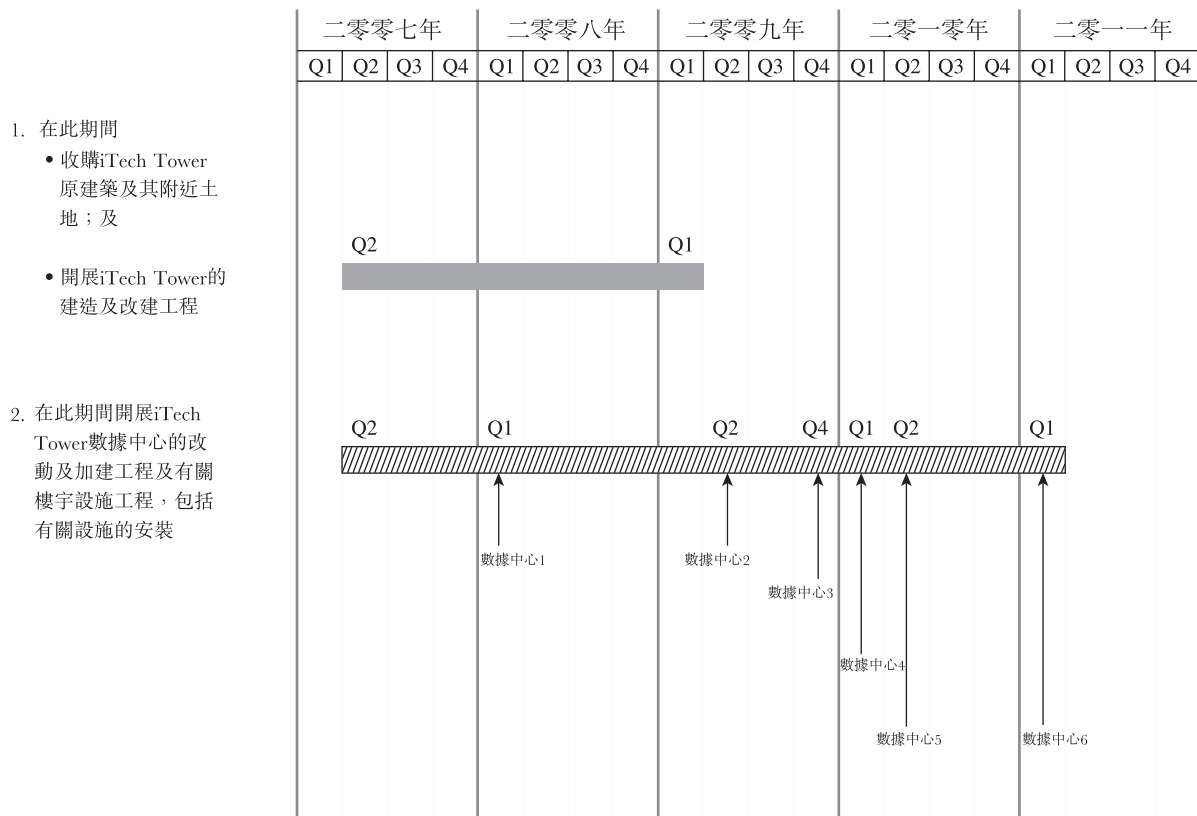


## 業 務

我們能成功建造並將當時的工業大廈改建成我們的iTech Tower。為放置我們客戶的數據處理系統及支援機電工程設施，大規模改動及加建工程涉及將當時的工業大廈由十二層高重建成十層高等事項，以提高樓層高度便於通風及加固樓板以便增強樓板承載力，儘管如此，我們在iTech Tower內的首個數據中心的相關改動及加建工程以及樓宇設施工程於十二個月內完成。iTech Tower的總發展成本(包括收購成本及建造成本)約為778.2百萬港元。

我們已委聘獨立第三方科進在將iTech Tower原建築改建成數據中心大樓的過程中提供全面的機電諮詢服務，以確保在iTech Tower內安裝的該等主要機電系統均按高端數據中心標準設計及安裝，且符合客戶的具體要求。

我們於建造業的專業技術令我們能夠在進行改動及加建工程以及樓宇設施工程過程的不同階段持續為數據中心大樓的新租戶提供服務，且不會影響同一座數據中心大樓內的現有租戶對數據中心的使用。下表載列我們的iTech Tower的發展計劃：



附註： Q1指第一季度；Q2指第二季度；Q3指第三季度；及Q4指第四季度。

---

## 業 務

---

於最後實際可行日期，我們擁有三名客戶，佔用iTech Tower架空地台空間總面積約53,200平方呎，出租率為100%。

### 主要設施及設備

iTech Tower的租戶對向我們租用的物業有嚴格要求(如備用電訊服務、備用電力及空調系統，有關要求的進一步詳情，請參閱「技術詞彙」一節)及具體標準。尤其是，我們大多數客戶要求我們在我們的iTech Tower內提供主要支援機電工程設施，並根據高端數據中心標準設計。他們亦對向我們租賃的物業照明、房間溫度、相對濕度、出入控制及消防安全等其他方面擁有嚴格要求。為確保所出租物業持續符合我們租戶的要求及預期，iTech Tower配備的主要支援機電工程設施載列如下：

電源。我們於iTech Tower安裝由一家本地公用事業公司提供的雙公用電源裝置，各電源裝置由獨立變電站提供。我們亦提供專用的備用不間斷電源系統及現場備用發電系統(包括配備綜合燃料儲存系統的應急發電機)，該等系統能夠向數據中心供電，以確保電源在雙公用電源裝置發生故障的情況下能保持持續穩定。



發電機



不間斷電源系統



不間斷電源系統的電池

---

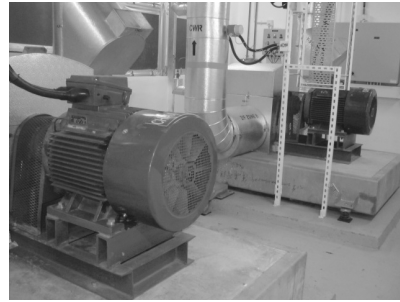
## 業 務

---

空調。我們於iTech Tower提供具有足夠備用量的專用空調系統。配有備用冷卻器及抽水系統的風冷式冷卻器設備與雙重冷卻水立管進行合併安裝。此外，iTech Tower的空調系統均裝有專用的備用後備發電系統，以確保每週七天、每天二十四小時有可靠的公用電源持續控制溫度及濕度。



冷卻器



冷卻器的水泵

消防系統。我們於iTech Tower提供先進的火警探測及滅火系統，其中包括一套雙重連鎖預作用噴水滅火系統(可防止因警鐘誤鳴對設備造成的水損壞)、氣體滅火系統(可增強對財產的保護，使其免受因警鐘誤鳴及真實火警警報造成的水損害)以及自動火警及煙霧探測系統(可保護我們iTech Tower內的生命及財產的安全)。



用於監控滅火系統運行的  
煙烙盡系統控制板



存儲煙烙盡氣體

保安。我們每週七天、每天二十四小時提供現場保安及進出監控系統。嚴格監控訪客進入iTech Tower並由保安人員二十四小時對物業進行巡邏。所有進出iTech Tower及其各數據中心的人員會受到數碼視頻錄像閉路監控攝像機的持續監控，且監控記錄將予保存及保護。採用出入卡的進出監控系統不僅覆蓋iTech Tower的主要入口處，亦覆蓋各數據中心及所有電梯。此外，亦設置十字轉門及閘機以加強進出管制。

---

## 業 務

---

電訊設施。就電訊連接而言，我們亦於iTech Tower設有至少四條專線連接四家網絡供應商，將數據電纜及設備連接至我們的兩間獨立安全電訊廣播設備室，為我們的租戶提供必要的電訊連接。

根據科進的資料，我們於iTech Tower的設施已符合地政總署發出的作業備考編號3/2012所界定的「高端數據中心」的要求。具體而言，我們於iTech Tower的設施包括：

- 兩個單獨電訊立管導管的備用電訊服務；
- 單獨發電室的專用及對偶發電機，以支持各數據中心層；
- 專用及備用電力組件，如發電機；低壓配電盤、不間斷電源、電池，以及燃料儲存槽，以全面滿足終端用戶要求；
- 為數據中心各終端用戶設計的備用冷卻裝置、泵、供回管道工程；
- 專用及環境調節電腦室空間；
- 為數據中心各終端用戶設計的專用供風端設備。

上述科進意見並不表示行業認證。然而，由於從事機械、電氣及管道工程的大部份科進人員擁有專業工程師的專業資格及科進的建造服務工程及結構工程在建築署建築及有關顧問公司遴選委員會名單中被列為最高水平（大部份政府部門邀請顧問投標時會參考該名單），董事認為科進為符合資格提供意見的機構之一，其意見為：我們的iTech Tower設施已符合上文所述地政總署界定的「高端數據中心」要求。董事認為，我們於iTech Tower安裝的主要機電工程設施，尤其是備有綜合燃料儲存系統的專用應急發電機及具有足夠備用量的空調系統，表明我們致力於發展數據中心大樓及出租按照高端數據中心標準設計及建成的架空地台空間並使我們從其他批發主機代管供應商中脫穎而出。

於往績記錄期，我們的上述所有設施及設備並無出現任何重大系統故障。

### 支援設施及設備監控及保養

為確保所出租物業持續滿足客戶的要求，我們每週七天、每天二十四小時監控 iTech Tower 內設施的日常運作並對有關設施進行保養。該等監控及保養工作由我們的控制及工程人員團隊進行，所有人員均擁有機械工程師或電力工程師的專業資格或於工程行業擁有逾三年的工作經驗。

為協助我們對 iTech Tower 所安裝設施進行日常監控及保養，我們已採購及安裝電腦化樓宇管理系統，監控及控制 iTech Tower 的所有設施及監控出租予客戶的物業，以確保持續符合我們客戶的要求，並在發生事故時發出警報。於二零零八年從獨立第三方採購電腦化樓宇管理系統，代價約為 6.2 百萬港元。該系統由硬件（如傳感器）、數據處理裝置、專為監控及收集有關設備及裝置數據及資料而設計的軟件以及所安裝的機電系統組成。該系統每週七天、每天二十四小時運行，能夠監控有關設備於 iTech Tower 的運行狀況，亦能收集資料（如物業的電力供應、空調及室內溫度狀況）。設備出現故障或損壞等事故時，警報將會啟動，樓宇管理系統將透過向現場工程師發電郵的方式自動產生警報信息，事故詳情將即時在位於 iTech Tower 的工作站顯示。

即使電腦化樓宇管理系統自二零零八年起不停運作，惟須每三個月對該系統進行保養以確保系統處於良好狀況。由於我們的電腦化樓宇管理系統在設計上設有備用裝置，擁有兩部伺服器及拉線網絡，即使其中一部伺服器及拉線網絡暫停運作，樓宇管理系統仍能在正常狀況下運作。因此，由於每次僅為樓宇管理系統其中一部伺服器及拉線網絡進行保養或更替工程，故有關保養或更替工程將不會導致樓宇管理系統運作及 iTech Tower 所配備設施的持續監控中斷。

我們的樓宇管理系統監督 iTech Tower 內設施的運作，我們有能力確保能持續遵守規定的準則，由於我們即時知悉 iTech Tower 發生的任何事故，且當數據中心的支援設施發生事故時，客戶將立即獲得通知。此外，上述樓宇管理系統定期編製有關數據中心支援設施及系統日常運作的報告（包括非正常情況（如有）），並將於每月底編製一份綜合月報。為審視運作情況，每個月至少舉行一次內部會議。上述報告結果每月將被送交我們的客戶以供審閱，且我們會在必要時與客戶討論結果。



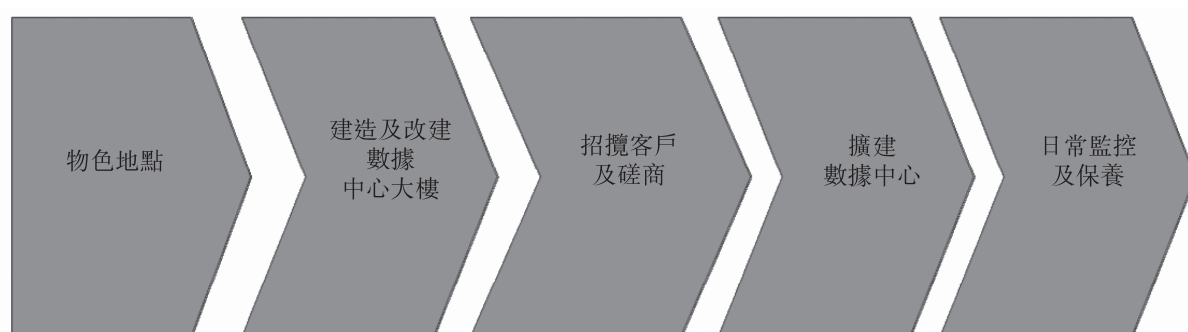
## 業 務

此外，我們亦每週七天、每天二十四小時向未派員進駐iTech Tower而要求特別或臨時處理其於iTech Tower的有關設備的客戶提供「遠程服務」，如檢查數據線連接及重新連接數據線。我們就有關遠程服務按每小時收費基準向客戶收費。

我們亦委聘iTech Tower設施的第三方供應商按月、按季及按年（視須進行保養工作類型而定）對我們於iTech Tower的設施進行定期檢測及保養，以確保設施處於良好運行狀況。供應iTech Tower的設施及於iTech Tower進行定期保養工作的第三方供應商均為擁有至少20年經驗的本地公司，或相關領域（如發電機、升降機及冷卻器的供應、製造及保養）的跨國公司。於揀選該等第三方供應商時，我們會考慮(i)彼等各自服務類似客戶的記錄；(ii)有關供應商於相關行業的聲譽；及(iii)彼等各自的技术實力。

### 我們數據中心物業租賃業務的業務營運

下文載列說明我們數據中心物業租賃業務的業務營運的流程圖：



#### 物色地點

我們的數據中心物業租賃業務始於為發展數據中心大樓物色合適地點。為方便我們的客戶前往，我們的數據中心大樓必須可透過多種交通工具在合理的時間內到達。由於我們致力發展數據中心大樓及出租按照高端數據中心標準設計及建成的架空地台空間，理想的地點為毗鄰大部份跨國企業辦事處所處的香港中央商務區。此外，高端數據中心大樓地點應首選遠離可能令數據中心面臨火災或爆炸等高風險的危險行業。毗鄰香港主要數據傳輸線著陸的地點目前並非為我們物色數據中心大樓發展潛在地點的主要準則之一。我們現有及潛在客戶從未由於iTech Tower（位於荃灣）或第二座數據中心大樓的未來位置（位於葵涌）與主要數據傳輸線著陸香港的距離而導致的傳送延遲而向我們表達任何關注。由於我們的客戶（跨國數據中心營運商、電訊公司及金融機構）要求高端數據中心的批發主機代管擁有



高度可靠及保安水平，故我們已為四個網路供應商在iTech Tower設置專用途徑以納入數據線及設備以配合我們客戶的電訊連接要求，且我們未曾從客戶接獲有關彼等的數據中心大幅延遲的任何意見。事實上，根據政府資訊科技總監辦公室公佈的資料，大型數據中心大樓趨於聚集在多個地區（包括葵涌及荃灣區），且並非所有大型數據中心大樓聚集於鄰近主要數據傳輸線登陸香港的地點。基於上述理由，我們的董事認為iTech Tower及我們發展中的第二座數據中心大樓（位於更遠離主要數據傳輸線著陸地點）產生較長延遲（如有）並非我們的主要考慮，且不會／將不會使我們較位置較接近主要數據傳輸線在香港著陸的地點的數據中心營運商處於競爭劣勢。

憑藉我們於建造服務的專長及將一座現有工業大廈改建成iTech Tower的經驗，除物色合適土地興建全新的數據中心大樓外，我們將物色適合改建成數據中心大樓的現有工業大廈，例如我們預期不須要進行大規模改建，且我們評估認為能以具成本效益及高效方式進行改建的樓宇。

### 建造及改建數據中心大樓

一般而言，數據中心大樓可透過建造新樓宇或改建現有樓宇發展。後者具有毋須進行耗時耗資的地基工程的優勢。

在發展數據中心大樓的改建及建築工程開始前，我們委聘的外部專業人士（如建築師、結構工程師及樓宇設施顧問）將進行與數據中心大樓有關的建築及結構設計以及機械工程及樓宇設施設計。資訊科技及電訊行業的土地使用及上述改建及建築工程均必須取得多個政府部門及機構的批准。

將現有樓宇改建成我們的數據中心大樓所涉及的建造及改建工程包括但不限於拆卸及重建樓板以增加樓層之間的高度，以及加固及增強現有樓柱及樓板以提高樓層的承載力。興建新的數據中心大樓將可毋須進行上述工程。

### 招攬客戶及磋商

我們透過現有客戶介紹、營銷活動及本集團業務夥伴引介等多種渠道取得客戶。一旦我們與潛在客戶建立初步聯繫，我們將與其討論有關所要求架空地台空間、特定要求、租

期及預期物業移交日期等具體需求。我們亦或會安排潛在客戶實地參觀我們的數據中心大樓。然後將編製包含潛在客戶需要的建議書並將其送交潛在客戶。

倘潛在客戶接納我們的建議書，我們將與潛在客戶更深入地討論有關數據中心技術規格及將予開展的相關改動及加建工程以及樓宇設施工程的詳情。我們具備建築專業知識的人員參與討論並特別就有關改動及加建工程以及樓宇設施工程技術領域的事宜提供專業意見。當所有技術規格協定後，會編撰數據中心規格的最後版本並由所有有關參與方確定。

我們與客戶將就租賃物業進行磋商及最終確定條款並簽立協議。在部份情況下會同時進行協議條款的磋商與技術規格的討論。

### 擴建數據中心

在我們向我們的客戶移交物業前須進行的改動及加建工程及樓宇設施工程涉及大規模機電工程以及將於數據中心大樓內開展的改建工程及樓宇設施工程。此外，為避免延誤，我們將於同一座數據中心大樓內同時進行多個物業的改動及加建工程以及樓宇設施工程，且個別物業在其改動及加建工程以及樓宇設施工程完成後即移交我們的客戶，同時繼續進行其他物業的改動及加建工程以及樓宇設施工程。憑藉我們於建造及數據中心物業租賃方面的經驗及專長，我們能夠有效率地進行改動及加建工程以及樓宇設施工程，且會顧及及不會影響同一座數據中心大樓內其他現有租戶。我們相信，若我們任何現有租戶要求我們對有關物業進行改建工程，有關經驗及專長亦讓我們能夠在不影響鄰近數據中心運作的情況下為任何現有租戶進行進一步的改動及加建工程以及樓宇設施工程。

於往績記錄期，我們在我們的數據中心大樓內完成改動及加建工程以及樓宇設施工程及移交任何物業方面並無出現任何延誤。

移交物業後，我們的客戶安裝其本身的伺服器、機架及電纜，同時我們就其數據處理系統的安放佈局向我們的客戶以及其聯屬公司、分租戶或終端用戶提供意見。我們的客戶完成安裝數據處理系統後，數據中心將開始運作，且為維持儲存於該數據中心數據的保密性，我們將被限制進入有關物業。

### 日常監控及保養

數據中心一經開始運作，我們將監控及保養數據中心的支援設施及設備並提供每週七天、每天二十四小時的安全措施，確保有關物業持續符合我們租戶的要求及預期。有關進一步詳情，請參閱本節「支援設施及設備監控及保養」一段。

### 發展我們第二座數據中心大樓

為滿足潛在客戶需求並裝備自身以把握未來市場對高端數據中心的需求，二零一二年十一月，我們向一名獨立第三方購置一幅位於香港葵涌打磚坪街54至56號的土地（總佔地面積約為10,340平方呎），總代價為118百萬港元，以供發展我們的第二座數據中心大樓。是項土地收購已於二零一三年二月完成，於最後實際可行日期，所產生的資本開支總額合共約126.5百萬港元。有關該幅土地的進一步詳情，請參閱本節「物業」一段。根據Ipsos報告的資料，在大型企業於香港設立辦事處的需求不斷增長、政府鼓勵及先進技術發展的推動下，香港數據中心市場預計由二零一三年約7,884百萬港元大幅增加至二零一六年約11,507百萬港元，複合年增長率約13.4%。

土地收購程序的概要載列如下：

- 待知會物業代理我們建議的數據中心物業租賃的地盤要求後，我們將獲提供該等物業代理掛牌出售的潛在地盤的詳細資料；
- 在考慮掛牌出售土地是否適合建議收購前，我們將首先向物業代理及其他來源取得該幅土地的初步資料，如總建築面積、地段、周邊環境以及許可土地用途；
- 待取得初步資料後，董事會經考慮多個因素後將初步評估用於發展數據中心大樓的目標土地是否合適，該等因素包括(a)地盤地段及周邊環境；(b)用於發展數據中心大樓地盤的可行性(包括任何實際限制)；及(c)收購成本；
- 倘董事會初步認為已物色土地可能適合發展，則一名董事連同其他人員將進行深入的可行性研究，包括實地考察及目標土地的土地查冊；取得建築圖則；委聘測量師研究目標土地的許可土地用途以確保其適合建造數據中心；及向供電公司作出查詢以確保電力供應；

---

## 業 務

---

- 董事會審議估計預算及投資回報並決定是否收購目標土地；及
- 倘董事會決定收購目標土地，將聘請法律專業人士處理收購的法律文件。

為確保遵守有關土地收購及發展數據中心大樓的相關規則及規例，我們已採取下列內部監控措施：

- 就目標土地及／或建議發展所獲取的所有數據及資料均須由負責董事審閱及審議；
- 拒絕或批准任何收購或發展計劃均須由董事會批准；
- 須聘請專業顧問向本公司提供意見，包括(a)法律顧問，以處理有關收購目標土地的所有法律事項；(b)建築師及工程師，以就即將施工的建築圖則、建築工程以及改動及加建工程取得相關批准，或取得相關政府機構的同意；及(c)測量師，以就契約修訂向地政總署作出申請(如必要)。

現時，我們擬按照高端數據中心標準設計及興建我們的第二座數據中心大樓。根據我們目前的發展計劃，我們的第二座數據中心大樓的詳情載列如下：

佔地面積：	約10,340平方呎
可建建築面積：	約98,000平方呎
樓層：	14層(包括4層平台及10層塔樓)
樓層用途：	地下一主入口、停車場、裝卸區、燃料槽及變壓器房； 地下至2樓－變壓器房及電掣房； 3樓至13樓－數據中心樓層及設備樓層； 樓頂－室外冷凍機及設備
樓層承重：	數據中心區為每平方米15KN
層高：	樓板間距離約5.1米
架空地台空間總面積：	約45,000平方呎

我們已決定興建一幢新樓宇取代採用改建現有工業樓宇的建造方法來建造第二座數據中心大樓。沒有現有樓宇條件(如樓宇形狀及結構、間隔、樓層高度及地基承載能力)的限制，我們採用的發展我們第二座數據中心大樓的方法將使我們能夠更靈活利用地盤面積，並使我們能夠更好地設計第二座數據中心大樓的樓宇間隔及地基承載能力以盡量增加總架空地台空間供出租。

---

## 業 務

---

以下載列改建現有工業樓宇與興建一幢新樓宇的建造方法的差異，而我們認為該等差異使我們決定通過興建一幢新樓宇發展我們的第二座數據中心大樓，並對架空地台空間佔建築面積的比率造成影響：

### 改建現有工業樓宇

### 興建一幢新樓宇

#### 地基承載能力：

現有工業樓宇的現存地基的設計及建造僅符合一般工業用途樓宇的樓層承重，而該承重遠低於高端數據中心用途的加高地台空間所需的樓層承重（約40%至50%的差異）。

我們將設計及建造的地基的承載能力足以符合我們將興建的高端數據中心目標架空地台空間的承重要求。

現有工業樓宇改建為一座數據中心大樓後，其總承重不能超過現存地基的承載能力，基於該限制，故現有工業樓宇的部份建築面積無法使用或無法重新劃定為架空地台空間，因此降低我們能建設的架空地台空間佔樓宇建築面積的比率。

#### 樓層高度：

現有工業樓宇的現存樓層高度一般介乎3.4米至4.0米，該高度低於為容納所需的設備及裝置以運營數據中心的高端數據中心的架空地台空間的必要樓層高度約5.0米。

我們將能夠根據對高端數據中心大樓的期望及要求設計樓層高度以盡量利用地盤的建築面積，從而提升總架空地台空間佔建築面積的比率。

例如，發展 iTech Tower時，我們透過重建當時的若干樓板以達致約5.1米的層高，將當時12層的工業樓宇改建為一座10層的數據中心大樓。改建致使可轉變成架空地台空間的可用樓面面積減少，從而降低架空地台空間佔建築面積的比率。

---

## 業 務

---

### 改建現有工業樓宇

### 興建一幢新樓宇

現有樓宇間隔： 可在一座現有工業樓宇內進行的改建工程受到其現有樓宇間隔的限制。例如，移除或遷移部份現有結構性樓柱和牆可能不可行或不切實際。該類約束將限制用作數據中心的現有工業樓宇現有樓面面積的設計及重新劃定，從而降低架空地台空間佔建築面積的比率。

我們將根據與我們期望一致的任何特別設計及對高級數據中心大樓的有關要求設計間隔以盡量利用地盤的建築面積，從而提高總架空地台空間佔建築面積的比率。

預計建設  
所需時間： 相對較短。

因進行地基工程而相對較長。

我們現時預期，可建建築面積約98,000平方呎的第二座數據中心大樓將提供總架空地台空間約45,000平方呎。擬建的架空地台空間佔第二座數據中心大樓可建建築面積的比率遠高於已建架空地台空間佔主要透過改建現有工業樓宇而發展的iTech Tower建築面積的比率。iTech Tower的現有建築面積約為189,975平方呎，架空地台空間為53,200平方呎。

然而，就發展類似規模的數據中心大樓而言，相較於改建現有的工業樓宇，興建全新的樓宇需要更長的建築時間，因為興建地基施工需要時間，而改建現有工業樓宇則不需要興建地基。我們現時預期，發展第二座數據中心大樓第一階段的建築時間將約為2年零五個月。該階段結束後，預期我們將可開始在第二座數據中心大樓提供約15,000平方呎的架空地台空間。這可與iTech Tower的發展作比較，發展iTech Tower時，我們僅用約十二個月建成及改建當時的工業大樓，並在向第一位客戶移交該物業之前完成了相關的改動及加建工程以及樓宇設施工程。

此外，除考慮上述建設時間，就發展我們的第二座數據中心大樓而將予采取的建築方法的建築成本可能存在差異。例如，我們第二座數據中心大樓的預期建築成本(包括地基工程、上層結構工程、電力及工程基礎建設及裝修工程的成本、員工成本及諮詢費)約為每平方呎建築面積5,357港元，高於iTech Tower(地基工程不適用)的建築成本約每平方呎建築面積3,379港元。



## 業 務

我們遞交的總建築圖則已於二零一三年五月獲建築事務監督批准。我們第二座數據中心大樓的建築工程發展已於二零一三年七月展開並預期將於二零一六年八月前後完成。我們第二座數據中心大樓的發展擬分三個階段完成，第一階段發展現時預計於二零一五年十二月前後完成，第一階段發展完成後，預期我們的第二座數據中心大樓可開始提供約15,000平方呎架空地台空間。第二座數據中心大樓全面啟用後，我們現時預期該大樓將會提供合共約45,000平方呎的架空地台空間。下表載列我們第二座數據中心大樓發展的各階段詳情：

階段	預期時間	預期 啟用日期	估計開支 (港元)	截至最後 實際可行日期 已產生 的開支金額 (港元)	建築工程的詳情	於最後 實際可行 日期狀況
土地收購	不適用	不適用	約123.6百萬	約123.6百萬		已完成
第一階段 (附註1)	二零一三年 七月至 二零一五年 十二月	二零一五年 十二月	約366.4百萬	約2.9百萬	<ul style="list-style-type: none"> <li>地基工程、上蓋建設及機電系統(如冷卻器及發電機等)安裝，以及約15,000平方呎架空地台空間的裝修工程</li> <li>向政府部門申請必要的批文、同意書或許可證</li> </ul>	已於二零一三年七月開始建築工程  正在進行中
第二階段 (附註2)	二零一五年 九月至 二零一六年 二月	二零一六年 三月	約96.0百萬	零	<ul style="list-style-type: none"> <li>機電系統安裝及約15,000平方呎架空地台空間的裝修工程</li> </ul>	不適用
第三階段 (附註2)	二零一六年 三月至 二零一六年 八月	二零一六年 九月	約96.0百萬	零	<ul style="list-style-type: none"> <li>機電系統安裝及約15,000平方呎架空地台空間的裝修工程</li> </ul>	不適用
總計：			約682百萬			

附註1：我們目前預期於第一階段發展完成後，我們將完成從建築事務監督取得佔用許可證的大部份工程，且將完成第二座數據中心大樓的管理辦事處及中央控制室的建設。

附註2：我們目前預期第二及第三階段發展將於我們與部份客戶就租賃第二座數據中心大樓的物業訂立協議後開始。

## 業 務

下文載列根據我們目前的發展計劃發展我們的第二座數據中心大樓的預計重要階段日期：

項目	二〇一二年		二〇一三年				二〇一四年				二〇一五年				二〇一六年			
	第 一 季	第 二 季	第 一 季	第 二 季	第 三 季	第 四 季	第 一 季	第 二 季	第 三 季	第 四 季	第 一 季	第 二 季	第 三 季	第 四 季	第 一 季	第 二 季	第 三 季	第 四 季
收購土地	■																	
自屋宇署取得建築圖則的批文			●															
自屋宇署取得地基圖則的批文				●														
<b>第一階段</b>																		
地基工程					■													
自環境保護署取得安裝緊急發電機座的批文							●											
自屋宇署取得地工同意書								●										
興建上蓋及安裝機電系統以及裝修工程									■									
自地政總署取得契約修訂													●					
自屋宇署取得估價許可證															●			
自地政總署取得合約完成證明書(附註)																●		
自消防處取得貯存危險品牌照																●		
<b>第二階段</b>																		
安裝機電系統及裝修工程																■		
<b>第三階段</b>																		
安裝機電系統及裝修工程																	■	

附註：地政總署認為不必要時或不會發出該證明書。

我們預期第二座數據中心大樓的總發展成本將約為682百萬港元，主要包括收購土地成本、契約修訂的應付地價、印花稅、專業費、建築成本及機器採購費用，截至最後實際可行日期，已產生的資本開支總額約為126.5百萬港元。第二座數據中心大樓的預計發展成本較iTech Tower的實際發展成本約778.2百萬港元為低。此乃主要由於第二座數據中心大樓的預計建築面積約為98,000平方呎，較iTech Tower的約189,975平方呎為少。儘管每平方呎土地／大廈收購成本及每平方呎建築成本均已上漲，但第二座數據中心大樓的預計發展成本仍低於iTech Tower的實際發展成本。

我們擬動用股份發售的部份所得款項淨額以及我們的銀行貸款及經營現金流量以撥付發展第二座數據中心大樓所需的資本開支。在發展我們第二座數據中心大樓的預期總發展成本約682百萬港元中，我們擬以(i)我們的銀行貸款撥付約84%；(ii)我們經營所得現金流量撥付約10%；及(iii)以股份部份發售所得款項淨額撥付約6%。我們已自銀行獲得融資570百萬港元用於發展第二座數據中心大樓，可根據我們第二座數據中心大樓的建築階段提取。於最後實際可行日期，已提取的金額為59百萬港元。有關貸款融資於二零一七年到期及我們計劃於需要時主要透過內部所得資金及權益及／或債務融資償還任何未償款額。提取上述融資以發展我們第二座數據中心大樓可能日益增加我們的資產負債比率，且以我們的經營所得現金流量融資撥付部份發展成本將會對我們的流動資金狀況造成不利影響。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

## 業 務

我們於下文載列發展我們第二座數據中心大樓需要的主要必需批文、同意書或許可證、主要負責發出該等批文、同意書或許可證的相關當局、給予或發出該等批文、同意書或許可證前須符合的要求、以及取得該等批文、同意書或許可證的預期時間：

批文、同意書或許可證的名稱	主要負責發出該等批文、同意書或許可證的相關當局	給予或發出該等批文、同意書或許可證前須符合的要求	於最後實際可行日期領取該等批文、同意書或許可證的狀況	取得該等批文、同意書或許可證的預期時間
總建築圖則批文	屋宇署	屋宇署信納建築物符合建築物條例及規例所訂明的結構穩定性、安全及健康標準後才會給予批准。	我們已於二零一三年五月獲建築事務監督批准總建築圖則。	不適用
地基圖則批文	屋宇署	屋宇署信納地基工程符合建築物條例及規例所訂明的結構穩定性標準後才會給予批准。	屋宇署已於二零一三年七月批准地基圖則	不適用
安裝緊急發電機煙囪批文	環境保護署	如環境保護署不信納所涉及的火爐、烘爐或煙囪能夠： (a)在不引致或促致現有的或即將出現的空氣污染或排放空氣污染物的情況下操作； 或 (b)在不會因設計不當、保養欠妥善或操作不當而導致排放空氣污染物的情況下操作，則可拒絕給予批准。	我們現階段尚未作出申請。將在我們聘請發電機專業承辦商後作出申請。	二零一四年三月

## 業 務

批文、同意書或許可證的名稱	主要負責發出該等批文、同意書或許可證的相關當局	給予或發出該等批文、同意書或許可證前須符合的要求	於最後實際可行日期領取該等批文、同意書或許可證的狀況	取得該等批文、同意書或許可證的預期時間
施工同意書	屋宇署	在妥善採取防範措施以確保建築地盤附近建築物安全的情況下，屋宇署才同意施工。	我們尚未作出有關申請。我們將於地基圖則獲屋宇署批准後才會作出這項申請。	二零一四年四月
契約修訂	地政總署	我們將須支付土地補價以反映物業的已上升價值。我們就契約修訂(待地政總署評估)須支付的土地補價將為相等於現時租契條件下的土地價值與其於建議修訂租契條件下的價值之間的差額。(附註1)	我們已於二零一三年三月二十八日向地政總署作出契約修訂申請。	二零一四年十二月
佔用許可證	屋宇署	屋宇署會考慮由認可人士及註冊結構工程師對結構和防火構件進行樣本測試的結果以及屋宇署接獲佔用許可證申請後自行進行一般實地視察的結果，然後才會發出佔用許可證。	我們尚未作出有關申請。我們會於建成我們第二座數據中心大樓後作出這項申請。	二零一五年五月

## 業 務

批文、同意書或許可證的名稱	主要負責發出該等批文、同意書或許可證的相關當局	給予或發出該等批文、同意書或許可證前須符合的要求	於最後實際可行日期領取該等批文、同意書或許可證的狀況	取得該等批文、同意書或許可證的預期時間
合約完成證明書	地政總署	於申請後，地政總署將進行實地視察以檢查已落成的建築物是否既符合已批准的建築圖則，也符合政府的租契條件。如已落成建築物符合已批准圖則並符合已修訂租契條件，則會發出合約完成證明書。	於大樓完成建造後將會申請合約完成證明書。	二零一五年六月
貯存危險品牌照	消防處	當完全符合消防安全規定及危險品貯存的實際佈置符合已批准圖則，便可在繳足牌照費用後在辦事處領取牌照。	我們尚未作出有關申請。我們於建成我們第二座數據中心大樓後才會作出申請。	二零一五年六月

附註：

- (1) 將建有我們的第二座數據中心大樓的地塊的土地契約以新批地契形式批出。地契年期為99年減去一八九八年七月一日起計三日後所剩餘的時間。根據及按照《新界土地契約(續期)條例》(香港法例第150章)第6條，上述期限將延長至二零四七年六月三十日。有關的新批地契載有關於土地及其上所建建築物可作的用途的若干限制。根據新批地契的條款，土地須作一般工業及／或貨倉用途，除工廠或貨倉、附屬辦公室與食堂等其他為受聘於該地段的工人而設的福利設施(但不包括住宅公寓)以外，不得在該地段興建大廈。因此，我們須向地政總署申請契約修訂，以放寬新批地契訂明的用途限制。倘契約修訂申請獲批准，則我們須支付土地補價以反映物業的已上升價值。根據地政總署現時用於計算將土地用途由工業用途更改為數據中心用途產生的溢價的徵收比率，我們估計應付地價將約為5.6百萬港元。根據城市規劃委員會公佈的分區計劃大綱圖，「資訊科技及電訊」屬我們的第二座數據中心大樓所在地塊區域的「經常准許」用途。



---

## 業 務

---

根據我們在建造業及發展iTech Tower的過往經驗，據董事所知在取得發展第二座數據中心大樓必需批文、同意書及許可證方面不會遇到任何重大法律障礙。

為確保於我們第二座數據中心大樓興建過程中將會遵守屋宇署、地政總署、環境保護署及消防署等有關當局規定的所有條件及要求，我們已委聘專業顧問(包括建築師、結構工程師、電機及機械工程師以及測量師)向相關政府當局呈交所需文件，以獲得所需批文及／或同意書，並遵守相關條件及要求。上述專業顧問將進行定期檢查，以監察建築工程的進行，從而確保有關工程根據有關政府當局規定的條件及要求進行。於完成建築工程後，我們將要求相關專業顧問向有關政府當局匯報及(如需要)安排有關當局檢查。我們委聘的專業顧問亦將獲得有關當局將予頒發的證書，證明已遵守有關政府當局規定的條件及要求。

倘若長期延誤取得上述發展第二座數據中心大樓必需批文、同意書及許可證，我們或須延長為發展第二座數據中心大樓提供資金的現有銀行貸款融資的貸款期限，此或將增加我們的財務成本。預期發展時間延期亦可能令我們向未來客戶收取租金收入出現延誤，此將對我們日後數據中心物業租賃業務所產生的預計現金流量造成不利影響。董事認為根據現行發展計劃，毋須透過其他銀行借款增加資金，惟長期延誤取得必需批文、同意書及許可證情況除外。

根據顧問的意見，只要我們符合相關政府部門的規定並支付所有適用費用，我們在取得發展第二座數據中心大樓必需的批文、同意書及許可證時將不會遇到任何重大法律障礙。此外，根據我們所委聘的測量師測建行有限公司的意見，我們就發展第二座數據中心大樓作出的契約修訂申請相當標準及直截了當，如已支付土地補價，契約修訂不太可能不獲批准。倘地政總署不批准我們發展第二座數據中心大樓的契約修訂，則我們將對該決定提起上訴並進一步與地政總署聯絡，以取得契約修訂批文，而我們第二座數據中心大樓的現時發展計劃可能會延遲。進一步詳情請參閱本招股章程「風險因素」一節。

### 客戶

#### 建築業務

由於我們能以具競爭力的價格提供優質建造服務，我們在香港建造業久負盛名。就建築工程而言，我們注重向本地大型物業發展商提供住宅物業建築方面的服務。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在建造業務方面擁有18名客戶。就改建、加建及裝修工程而言，除本地發展商外，自成立多年以來，我們亦已與多個機構(如大學)建立長期穩定的合作關係。我們的大部份客戶已與我們建立逾5年的工作關係。我們與建築業務的客戶維持良好的關係。於往績記錄期，我們概無與建築業務的客戶發生任何重大糾紛。

由於我們側重於為本地大型物業發展商提供建造服務，於往績記錄期及直至最後實際可行日期已完成32項建造合約，我們的建築業務於同期已形成合共擁有18名客戶的小型客戶基礎。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，來自建築業務五大客戶的收益分別佔我們建築業務總收益約98.2%、99.7%及99.9%。由於我們的建築業務以項目為本，故我們的客戶組合取決於我們在中標後獲批合同，而我們不限於僅向數家發展商提供建造服務。此外，根據Ipsos報告，香港住宅物業市場由少數本地發展商主導。這會限制我們的潛在客戶群，但我們認為鑒於香港的市場格局，這並非本集團獨有的情況。

以下載列就我們提供的建造服務與客戶訂立的合約的典型主要條款概要：

- (a) 工程範圍及合約總額及合約期：我們與客戶訂立的合約會訂明建築項目的工程範圍及合約期。我們於往績記錄期直至最後實際可行日期獲批的建造合約均為一筆過固定金額合約，而根據其條款，我們進行的所有建築工程的一筆過固定金額於合約內訂明。
- (b) 履約保函：有關住宅物業項目的客戶要求我們以客戶為受益人提供銀行開具的履約保函(最多為合約總造價的10%)，以保證項目妥善完成。履約保函於開具有關項目的實際完工證明後屆滿。
- (c) 進度款項：我們一般就我們於期內完成工程的價值每月向客戶提交中期付款申請，而該價值須獲客戶的建築師證明。我們的客戶隨後須支付該等進度款項。合約價值的若干百分比可能由我們的客戶持作保固金。

---

## 業 務

---

就改建、翻新及裝修工程(包括小額及短期項目)而言，我們通常要求於合約整個期間分段付款及於工程完成時付款(視情況而定)。

- (d) 保固金：我們根據所完成工程進度於中期款項中收取我們項目的款項。客戶獲准持有中期款項的一部份(介乎各中期款項的5%至10%)作為保證我們工程質量的保固金。第一階段的保固金於建築項目完工且客戶發出實際完工證明後發放予我們，而餘下保固金於保用期屆滿客戶發出補修工程竣工證明文件時發放予我們。於往績記錄期，並無發生任何我們的客戶違反其向我們付款責任的事件。
- (e) 保用期：客戶要求提供保用期，我們於該期間負責整改工程缺陷。改建、翻新及裝修工程的保用期通常為十二個月，樓宇建造項目的保用期介乎十二至二十四個月。

一旦發現缺陷，我們將於合理時間內根據客戶或其建築師的指示負責糾正缺陷。倘缺陷須由我們的分包商糾正，則該等分包商須承擔於整改工程缺陷時產生的所有成本。於往績記錄期，我們概無就工程缺陷承擔成本。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，概無客戶就我們所完成的有缺陷的工程向本集團提出任何重大索償。

- (f) 算定損害賠償：倘我們未能在規定完工期間完成工程，有關住宅物業項目的客戶通常有權獲得算定損害賠償。算定損害賠償乃經參考固定費率表或合約規定的公式(視乎合約條款)按日釐定。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團並未遭任何客戶申索算定損害賠償。此外，我們的董事預期於最後實際可行日期在建項目的完工時間不會出現任何重大延誤，從而可能使本集團須支付算定損害賠償。

- (g) 終止：我們客戶有權在若干條件下終止合約，包括但不限於我們在無合理理由情況下暫停建築工程及我們拒絕或未能一直遵守客戶聘請的建築師發出的要求我們整改缺陷工程或移除不合適的材料或貨物的書面通知。

---

## 業 務

---

倘客戶未能於規定期間內根據合約向我們支付任何認證款項，則我們(作為主承建商)有權終止合約。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們或我們的客戶並無終止建造合約。

於往績記錄期，支付進度款項及發放保固金的信用期一般介乎30天至45天。

### 數據中心物業租賃業務

我們的數據中心物業租賃業務的目標客戶為區域總部或辦事處設在香港的跨國企業。該等跨國公司通常擁有其本身的數據處理系統硬件，需要架空地台空間，並配有專用支援設施、基礎建設及備用系統且具備較高的安全及可靠度，從而能符合彼等規格以使其數據處理系統適應安全且不間斷的數據中心運作。

於最後實際可行日期，我們已就租賃位於iTech Tower的所有架空地台空間而與三名客戶訂立協議。該等客戶主動接洽我們以租賃我們的物業。自iTech Tower落成後，我們一直與我們的首名客戶緊密合作。該客戶為一家跨國數據中心營運商，其一直於iTech Tower物業內為金融機構及電訊公司等最終用戶經營數據中心。

## 業 務

我們就出租iTech Tower的架空地台空間而與客戶所訂立協議的詳情列示如下：

客戶	客戶背景	出租架空 數據中心	地台空間 概約面積 (平方呎)	租約開始 日期	租約年期	到期日 (附註1)	續期選擇權	累計 出租率 (附註2) (%)
A	總部位於日本的跨國數據中心營運商	1	6,200	二零零八年三月一日	8年(協議初步年期為5年，我們的客戶已於二零一二年十月行使選擇權重續協議另續3年)	二零一六年二月二十九日	客戶可選擇將協議續期3年，及可選擇另外續期2年。	11.7%
		5	20,800 (附註3)	二零零九年十月十九日 (生效日期為二零一零年五月四日，即數據中心可供承租人使用的日期)	10年零八個月	二零二零年六月十八日	客戶可選擇將協議續期5年，再選擇另外續期5年，及進一步續期5年。	88.3%
		6	6,200 (附註3)	二零一一年三月一日	5年 (自開始日期)	二零一六年二月二十九日	客戶可選擇將協議續期5年。	100.0%
B	總部位於美國的電訊公司	2	4,400	二零零九年五月二十二日	20年	二零二九年五月二十一日	不適用	19.9%
		3	5,200 (附註3)	二零零九年十一月一日	10年	二零一九年十月三十一日	不適用	29.7%
C	總部位於瑞士的金融機構	4	10,400	二零一零年二月一日	10年零十一個月	二零二零年十二月三十一日	客戶可選擇將協議續期3年，再選擇另外續期3年。	49.2%

附註：

- 按照客戶在年期屆滿前尚未行使其權利(如有)延長有關協議年期的情況下，有關協議初步年期的到期日。
- 根據有關客戶於租約開始時的租用架空地台空間總面積及於最後實際可行日期iTech Tower可出租架空地台空間總面積計算。
- 指一名現有租戶租用的額外架空地台空間。

我們與客戶訂立的協議的一般主要條款的概要載列如下：

- (a) 改動及加建工程以及樓宇設施工程：我們通常須於移交物業前按照客戶的要求及規格在十二個月內完成有關改動及加建工程以及樓宇設施工程。所需架空地台空間的技術規格以及有關改動及加建工程以及樓宇設施工程的詳情亦可能載於協議。倘我們未能於與客戶協定的期限前完成改動及加建工程以及樓宇設施工程，我們須向客戶支付算定損害賠償，賠償按延誤天數計算。倘發生重大延誤，客戶可能有權終止與我們訂立的協議。自開展數據中心物業租賃業務以來，我們尚未就有關改動及加建工程或樓宇設施工程上的延誤而須向客戶支付任何算定損害賠償。
- (b) 數據中心服務水平：我們負有合約責任根據我們與客戶訂立的協議所載的規格，維持服務水平以及數據中心可供使用及安全。倘我們未能維持，客戶有權按若干百分比（視乎違約的嚴重程度而定）減少每月應付我們的費用。有關減幅通常設有上限，使其限制在不超過兩個月的費用或不超過任何十二個月期間應付年度費用的20%。

與客戶訂立的協議中並無明確條文規定客戶須承擔與彼等本身硬件、數據及軟件有關的損壞或損失，或規定我們須對有關損壞或損失負責。與我們客戶訂立的協議設有一般條款，規定如我們違反我們與客戶訂立的協議內我們的責任，則我們負責就客戶所有申索、損失及損害賠償。因此，如我們客戶的硬件、數據及軟件由於我們違反協議內的責任而損壞或遺失，則我們或須根據合約條款負責賠償客戶的損壞或遺失。

我們的董事確認，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們客戶於我們的數據中心大樓擁有的硬件、數據及軟件並無可導致我們須向客戶作出賠償的損壞或損失。

另一方面，根據我們與客戶訂立的若干協議，我們已將我們的架空地台空間租賃予我們其中一位客戶，當中我們擔任客戶的分包商提供架空地台空間及進行改動及加建工程，而客戶將架空地台空間再轉授予其獲授權人。我們並非客戶與其獲授權人之間合約的訂約方，亦無與該獲授權人訂立任何協議。於最後實際可行日



期，兩份協議涉及總架空地台空間約27,000平方呎，佔根據有關協議(我們作為分包商)租賃予客戶的iTech Tower總架空地台面積約50.8%。我們毋須對客戶的獲授權人就其使用客戶向我們租用的物業而向客戶提起的任何有關申索負責。我們已與客戶協定我們根據該等協議須承擔的最高責任金額將為負債的85%。自我們與客戶訂立該等協議起，我們就客戶根據其與其獲授權人訂立的數據中心協議所產生的損害、損失及／或開支的申索承擔大部份責任。

於往績記錄期，概無由於我們未能根據我們與客戶所訂協議所載的規格維持服務水平、可供使用或安全而減少每月收費的任何實例。

- (c) 期限及續約：就租賃我們的物業而訂立的協議期限通常介乎五至二十年。客戶一般有關通過向我們發出一份書面通知而續訂上述協議，每次續期期限介乎二至五年。我們與客戶訂立的若干協議的期限與客戶與其獲授權人訂立的數據中心服務協議相同，以便在客戶與其獲授權人訂立的協議終止的情況下，客戶有關終止與我們訂立的協議。
- (d) 費用：簽署協議後，客戶須預付款項。其後客戶須按季或按月支付費用。客戶負責向我們全數補償其實際耗電費用及行政費用。

就租賃我們的架空地台空間而言，我們的每月租金收費介乎約1百萬港元至約3.6百萬港元。客戶應付的費用按個別情況釐定。我們在釐定租金時考慮的因素包括：(i)有關客戶佔用的架空地台空間面積；(ii)協議的初步年期；(iii)確保持續遵守服務水平所需基礎建設的規模，如電力供應系統及保安系統；及(iv)規格及要求的複雜程度，包括客戶任何特殊要求。

我們的一名客戶就其租賃的若干物業的每月費用須待其自其獲授權人獲得相應的款項後方才支付予我們，且來自與有關客戶訂立的租賃協議的收益佔我們數據中心物業租賃業務收益於往績記錄期內應約48.2%。自我們開展數據中心物業租賃業

---

## 業 務

---

務以來，客戶的付款記錄一直良好，且客戶從未因任何理由(包括其行使權利扣起付款)而延誤付款。根據香港政府差餉物業估價署的資料，按建築面積計算，現時 iTech Tower 每平方呎收取的平均租金較二零一三年五月新界私人分層工廠大廈每平方呎平均租金高約600%。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，iTech Tower 架空地台空間的平均月租分別約每平方呎架空地台空間157港元、160港元及168港元。

所有我們的架空地台空間租賃協議均訂有租金修訂條款，據此，租金將於每年或於租賃開始後的一段時間之後或客戶行使續期選擇權後上調。

- (e) 公用設施收費：我們負責支付電費，且我們將尋求其後每月透過向我們的客戶收取行政費用獲付還費用。我們向我們的客戶收取行政費，可為實際公用設施收費的固定金額或若干百分比。
- (f) 保險：我們負責購買涵蓋各項風險的保險，如與數據中心大樓、數據中心大樓內進行的改動及加建工程以及樓宇設施工程，及公眾責任有關的風險。財產損失的保險總額一般等於數據中心大樓的修復價值。
- (g) 讓與：客戶有權將彼等向我們租用的物業或當中部份物業分租或再授權予其聯屬人士或獲授權人。

我們獲悉部份客戶已將部份物業分租或再授權予其聯屬人士或獲授權人。儘管我們並非客戶與其聯屬人士或獲授權人訂立的協議的訂約方，因此我們並不知悉我們客戶與其聯屬人士或獲授權人之間訂立的分租安排的詳情，但我們的數據中心大樓內的所有數據中心佔用人及最終用戶均須遵守我們的管理規則，該規則明確要求遵守所有適用法律。

- (h) 修復：倘出租予我們客戶的物業發生實質損壞，我們負有合約責任即時維修及修復有關物業。
- (i) 我們的最高責任：我們已與客戶協定我們就違反協議而須承擔的最高責任金額。最高責任金額乃由雙方磋商釐定。

- (j) 終止：在若干情況下，透過給予終止通知，協議可予終止，如我們未能於移交物業予客戶前根據上述協議按時完成所需改動及加建工程或樓宇設施工程或未能維持數據中心的服務水平；或客戶未能支付月租及公用設施費用等款項。

兩份iTech Tower架空地台空間租賃協議及一份我們的客戶與其獲授權人訂立的主合約（本集團並非合約的一方）（而如主合約終止，則我們的客戶有權終止與我們訂立的分判協議）載有終止條款，允許我們的客戶或其獲授權人（如適用）自租賃開始起計一定時期（介乎5至7年）後可毋須提出理由向本集團或我們的客戶（如適用）發出六至十二個月通知方式終止協議。於往績記錄期，與該等協議及分判協議有關的租金收入應佔總收益佔數據中心物業租賃業務租金收入應佔總收益約64.3%。考慮到我們的iTech Tower乃為特定用途而建的數據中心大樓，我們的董事認為如我們的現有客戶決定終止與我們訂立的現有協議，則彼等不易尋找替代物業。我們的董事亦認為現有客戶不大可能有足夠動機證明產生成本以終止與我們訂立的現有協議以及搬遷到另一座數據中心大樓屬合理。

倘我們於物業租賃協議中擔任分包商，則有關協議通常規定於終止主合約時終止。

我們將繼續維持與數據中心物業租賃業務的現有客戶的良好關係。於往績記錄期，我們據以租賃架空地台空間的任何協議未出現任何嚴重違約情況，且我們概無與數據中心物業租賃業務的客戶發生任何重大糾紛。

## 業 務

### 五大客戶

下表載列於最後實際可行日期以收益計的五大客戶背景及其各自與本集團關係年期：

編號	客戶背景	為本集團五大客戶之一			於最後實際 可行日期 關係時長 (年數)
		截至 二零一一年 三月 三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度	截至 二零一三年 三月 三十一日 止年度	
客戶1 (建築業務)	物業發展商	√			6
客戶2 (建築業務)	物業發展商	√			12
客戶3 (建築業務)	物業發展商	√	√	√	3
客戶4(數據 中心物業 租賃業務)	電訊公司	√	√	√	4
客戶5(數據中 心物業租賃 業務)	跨國數據中心 運營商	√	√	√	5
客戶6 (建築業務)	物業發展商		√	√	6
客戶7 (建築業務)	學術機構		√		8
客戶8(數據中 心物業租賃 業務)	金融機構			√	3

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，來自本集團五大客戶(包括四間本地大型物業發展商及一間學術機構(均為我們建築業務的客戶))以及一間電訊公司、一間跨國數據中心營運商及一間金融機構(均為我們數據中心物業租賃業務的客

戶)) 的收益合共分別佔我們總營業額約88.6%、94.3%及97.4%。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年止年度，來自我們最大客戶的收益(即一家本地大型物業發展商，我們建築業務的客戶)分別佔有關年度總營業額約54.5%、69.7%及61.2%。

董事、彼等各自的聯繫人及擁有5%以上本公司已發行股本的現有股東概無於我們的五大客戶中擁有任何權益。

### 供應商

#### 建築業務

於往績記錄期內，我們的供應商包括建築工程的分包商及建築材料的供應商。

#### 分包商

我們將大部份建築工程委託予分包商，包括札鐵、混凝土施放、塗灰批盪瓦片鋪砌及機電工程，並集中於質量控制及整體項目管理。我們與我們的建築工程的分包商訂立分判協議。有關我們與分包商訂立的分判協議的進一步詳情，包括甄選及監控分包商、分判協議的主要條款以及付款的信用期限，請參閱本節「分判」一段。

#### 建築材料供應商

我們使用的主要建築材料包括鋼筋及混凝土。我們在獲批建造合約後與我們的供應商就主要建築材料訂立供應協議。我們評估特定項目所需的建築材料數量及時間安排並在需要時採購相關數量，視乎各項目工程進度及具體要求。因此，我們並無保留過多存貨亦並無維持最低存貨水平。

我們積極獲取優質建築材料，以提供建造服務。視乎建築材料的總採購價而定，我們通常於取得兩到五家合格潛在供應商的報價後，才會與彼等訂立供應協議。通過有關做法，我們得以增強我們的議價能力並避免過度依賴單一供應商。我們就所有項目竣工所需的材料由我們的採購部門採購。

除獲我們的客戶提名的該等供應商外，我們備存一份核准供應商名單，該名單每年更新。於決定是否應將供應商加入核准名單時，我們考慮多項標準：(a)其財務狀況；(b)有關其按時交付的往績記錄；及(c)材料的質量。我們僅委任符合我們所有標準的供應商。

---

## 業 務

---

供應商授予的信用期介乎一至三個月，視乎有關材料的價值而定。款項通常以支票支付。多年來，我們一直與材料供應商密切合作並與其維持良好的關係。然而，我們的董事認為，我們並不依賴任何材料供應商，這是因為很容易在香港找到替代供應商。於往績記錄期，我們在採購材料時並未遇到任何重大困難，我們的供應商在交付建築材料方面並無出現導致工程受阻的重大延誤。

### 數據中心物業租賃業務

我們積極獲取優質設施(如備用電池、發電機及冷卻裝置)，以裝備我們發展的數據中心大樓。我們通常於取得至少兩到五家合格潛在供應商的報價後，才會就供應設施訂立供應合約。通過有關做法，我們得以增強我們的議價能力並避免過度依賴單一供應商。

於最後實際可行日期，我們與主要供應商維持逾四年的業務關係。我們根據多項標準挑選供應商：(a)服務類似客戶的往績記錄；(b)有關其按時交付的往績記錄；(c)技術能力。

供應商授予的信用期通常為一個月，視乎商品的價值而定。款項通常以支票支付。

### 五大供應商

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，本集團的分判費用分別約為177.2百萬港元、753.8百萬港元及463.5百萬港元，分別佔我們所產生的直接成本約48.6%、80.1%及73.2%。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，本集團的建築材料成本分別約85.0百萬港元、65.6百萬港元及28.4百萬港元，分別佔我們所產生的直接成本約23.3%、7.0%及4.5%。



## 業 務

下表載列於最後實際可行日期我們五大供應商背景及其各自與本集團關係年期：

編號	供應商背景	為本集團五大供應商之一			於最後實際 可行日期 關係時長 (年數)
		截至 二零一一年 三月 三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度	截至 二零一三年 三月 三十一日 止年度	
供應商1	機電工程分 包商		√	√	5
供應商2	鋼筋供應商	√			12
供應商3	混凝土供應商	√			12
供應商4	模板分包商	√			13
供應商5	札鐵分包商	√			5
供應商6	機電裝置分 包商	√			5
供應商7	幕牆工程分 包商		√		2
供應商8	電力裝置分 包商		√		11
供應商9	水管及排水 工程分包商		√		7
供應商10	石材覆面工程 分包商		√	√	8
供應商11	裝修工程分 包商			√	3
供應商12	電器分包商			√	7
供應商13	櫥櫃分包商			√	8

---

## 業 務

---

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，採購自本集團五大供應商（為分包商或建築材料供應商）分別佔我們總採購額約42.4%、42.9%及42.8%，而採購自本集團最大供應商（為分包商或建築材料供應商）則於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度分別佔我們總採購額約15.4%、15.6%及17.3%。於往績記錄期，我們向五大供應商採購的百分比比較高，且截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度的五大供應商大多為二零一零年年底動工的惠福道（上蓋）項目的供應商。由於該項目的合約金額（約1,515百萬港元）相對較大，於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度就該項目向供應商採購的金額巨大，導致該等期間我們向五大供應商採購的百分比比較高。

董事、彼等各自的聯繫人及就董事所知擁有5%以上我們已發行股本的本公司現有股東概無於我們的五大供應商中擁有任何權益。於往績記錄期，我們並未與現有供應商發生任何尚未解決的重大糾紛。

### 質量控制

質量控制對我們的業務至關重要。我們認為，建立全面有效的質量控制系統及就我們的數據中心物業租賃業務制訂明確完善的程序指引以及建立我們建造服務的相關標準，乃我們達到並維持高質量標準的唯一方法。

### 建築業務

為追求品質，我們已實行綜合管理系統，其中包括根據ISO9001:2000制定的程序。我們的綜合管理系統已獲獨立第三方Certification Asia Limited（一家認可認證機構）認證，符合ISO9001:2008、ISO14001:2004及OHSAS 18001:2007，並每六個月由Certification Asia Limited進行外部審核。我們的綜合管理系統品質控制措施包括但不限於以下各項：

- 就本集團個別職能部門制訂品質目標。於訂立品質目標時，我們將會不時與我們的客戶溝通，以了解客戶對個別項目的整體觀感，並收集及考慮任何客戶投訴、表揚及意見；
- 監察我們的分包商的質素及工程進度。透過我們有關建築項目的項目管理團隊每日進行實地監督、檢查及測試工作，以確定我們提供的服務符合我們客戶預期的標準；
- 監督綜合管理系統的實施情況及品質目標的達成情況。就此而言，本集團品質保證部每六個月進行一次內部審核，以根據綜合管理系統的要求評估建築工程的進

---

## 業 務

---

度及已實現的品質目標。品質保證部的所有人員均擁有專業工程師資格或建築管理學位，且彼等在建造業均擁有至少二十年經驗；

- 規定對特定行業(例如安裝硬木門及門框)模擬樣品的工藝進行檢查，該樣品須經我們審批，以確保工藝水平符合我們客戶的要求；
- 設立示範單位，按客戶要求設定所需工藝水平；
- 在各施工階段，同時進行檢查及現場測試，以確保符合建造合約的規格；及
- 控制品質記錄。我們的政策是保留記錄(如視察及測試記錄、提交的文件、批文、完成確認)至少五年等。如欲查閱任何該等記錄須經任何董事的批准。

我們的品質保證部主要負責監督及檢討本集團的綜合管理系統，及在必要時更新本集團的品質手冊。我們的品質保證部亦將監察綜合管理系統的有效執行情況。

我們的項目經理負責實地監察工程質量及工程進度，確保進行的建築工程符合客戶要求且按時間表完成。由於我們將大部份建築工程委託予我們的分包商，我們的董事認為，有效控制分包商所進行的工程的質量對我們在建造行業取得成功尤為重要。我們的項目管理團隊在與分包商每兩週舉行的定期會議中與其討論任何已發現的質量相關問題。我們的項目管理團隊亦在例行實地視察及考察中指示分包商糾正任何已發現的工程缺陷或盡快測試彼等的工程。倘我們對分包商進行的建築工程不滿意，我們亦可將該分包商從我們的核准分包商名單中除名。為確保我們於項目中所用建築材料的質量符合我們客戶的質量標準及要求，我們會向我們的核准供應商名單中的供應商採購建築材料，惟對於根據相關合約我們須向客戶指定的供應商採購的有關材料則除外。我們將不時委聘第三方實驗室對送至我們地盤的建築材料進行樣本測試。

為表彰我們的優質服務，本集團過去屢獲殊榮。有關我們優質服務的獎項詳情，請參閱本節「獎項及認可」一段。

---

## 業 務

---

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，項目交付並無重大延誤，客戶對我們的工程質素並無重大投訴。

### 數據中心物業租賃業務

為確保我們數據中心物業租賃業務的質量，我們設有一個電腦化樓宇管理系統，以協助我們對iTech Tower的設施的日常運作進行監控。該樓宇管理系統將定期編製有關異常情況(如有)的報告，並將於每月月底編製一份全面月度報告。倘發生任何事故，我們會即時收到警告，並盡快通知客戶。我們將每月向每位客戶提供上述月度報告的結果，並在必要時與彼等進行討論，而倘報告存在任何異常情況，負責iTech Tower的日常監控及保養的人員將即時採取補救措施。

除利用上述樓宇管理系統外，我們負責iTech Tower運作的人員亦會每月會面以檢討iTech Tower的運作及管理。此外，iTech Tower的設施供應商將為上述設施提供定期保養。

於往績記錄期，我們從無收到客戶對我們數據中心設施的表現質素作出的任何重大投訴。

### 安全

我們致力於為我們的員工及分包商提供一個安全、健康的工作環境，並降低意外事故風險及出現不遵守工作安全法定條文的情況(進一步詳情載於本節「法律訴訟及合規」一段)。我們已就此推行綜合管理系統(包括OHSAS 18001:2007)。綜合管理系統安全措施包括但不限於以下各項：

- 就個別項目預備一項安全計劃，當中載列危險辨識方法、有關常規及非常規地盤活動的風險評估及控制以及地盤設施及財產；
- 一名安全總監將監督本集團安全管理系統的執行情況。就此而言，我們已設立安全委員會，目前由袁英偉先生(為董事兼及安全委員會主席)、歐陽耀偉先生(為我們的項目經理、安全總監兼佳盛建築的董事)、Yick Tze Kai先生(自二零零七年起為我們的高級項目經理及我們的地盤安全顧問)及一名外聘顧問(為我們委聘的外聘安全顧問公司的代表)組成，監督本集團安全管理系統的實施，以及不時檢討地盤安全政策及程序以及就有關改善措施作出建議。有關該等人員的背景及資歷

的進一步詳情，請參閱本招股章程本節「加強妥善實施安全措施的內部控制措施的額外措施」一段及「董事及高級管理層」一節（有關袁先生及歐陽先生的背景及履歷）；及

- 就個別項目組成由項目經理擔任主席的個別地盤安全委員會，以在各項目分包商代表的參與下監察安全管理系統的實施。地盤安全委員會會議每月舉行一次。

鑒於往績記錄期發生的事故性質較輕，且本集團的事故發生率與當地建造業平均事故發生率相若，故董事認為且獨家保薦人同意，安全委員會在為我們建築地盤工人維持及提高安全健康環境方面具成效。

然而，於往績記錄期，我們的僱員及分包商的僱員曾發生人身傷害事故，而我們並未按若干法例及規例採取充足預防措施確保僱員工作時的健康及安全。有關該等事故及不合規詳情，請參閱本節「法律訴訟及合規」一段。董事認為，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，違反有關工程安全法定條文的意外及事故的發生主要是由於僱員（及分包商的僱員）缺乏安全及健康意識以及妥善執行安全措施的控制措施不足。例如，我們曾因分包商僱員沒有充分及妥當使用護眼罩、合適的護眼鏡或有效護目鏡而被定罪，儘管我們的施工場所備有該等防護設備。

### 提高僱員工作安全意識的措施

為了提高僱員（及我們的分包商僱員）的安全及健康意識，本集團亦已採取多項預防措施以降低意外事故風險及出現不遵守工作安全法定條文的情況，其例子載列如下：

- 將安全指引在建築地盤顯眼處張貼；
- 安排項目安全主任為每一個建築項目制訂安全計劃，以及對建築地盤進行定期安全檢查；
- 每年為本集團全體員工（包括董事）提供安全培訓，當中涵蓋勞工處的意見最新消息，以加強本集團董事及員工的知識，並使彼等及時了解有關安全的相關法律、規則及規例的任何發展；

---

## 業 務

---

- 在所有僱員(及分包商的僱員)開始現場施工前為其提供入職安全培訓；
- 向所有僱員(及分包商的僱員)提供定期培訓課程，如消防演習及化學品洩漏演習；
- 特別針對先前發生過事故的地區提供培訓課程，例如適當使用防護裝備、高空作業的安全資料及使用起重機械；
- 每月安排與我們的分包商舉行地盤安全委員會會議，委員會主席為項目經理；
- 定期為所有僱員(包括分包商的僱員)舉辦側重於特定類別工程及活動安全(如安全起重、高空作業及適當使用安全裝備)的研討會，以提高僱員的安全及健康意識；
- 定期進行地盤檢查及每週考察，確保所有工人(及分包商的僱員)遵守法定條文；及
- 開始作業前由安全主任安排對主要工程進行風險評估，以辨識危險並確定控制任何風險的方法。

作為奉行安全作業的獎勵，我們自二零零七年啟動一項獎勵計劃，倘我們並無因項目違反有關安全的法律、規則及規例而收到政府機構發出的傳票，我們將向該建築項目的員工頒發100,000港元的獎金。

### 加強妥善實施安全措施的内部控制措施的額外措施

為了進一步加強妥當執行安全措施的内部控制措施，近期我們已額外頒佈及採納以下措施以進一步減低意外事故風險及出現不遵守工作安全法定條文的情況：

- 自二零一二年六月起，我們的安全主任每月為項目總監及質量經理編製地盤事故報告。根據地盤事故報告所載資料，管理層、項目總監及質量經理將檢討我們的安全措施，倘認定因安全措施不足而導致發生任何意外，彼等將實施額外安全措施。我們的董事亦將每三個月舉行會議，以檢討及討論地盤事故報告，以及監察建築地盤安全措施의遵守情況；
- 自二零一二年十月起，規定項目總監會對工地進行突擊安全檢查，項目總監最少每月進行地盤安全檢查一次。於地盤安全檢查期間，項目總監將會仔細檢查載有



我們安全規定的清單。如安全措施得到滿意執行，項目總監將會在清單上簽署。項目總監亦會於地盤安全檢查時拍照以作記錄；

- 自二零一二年十二月起，我們採納增聘地盤安全監督員（在建造業擁有至少兩年擔任安全監督員的工作經驗）的政策，以協助我們的項目總監及安全主任實施及執行地盤安全措施及指引。尤其是，安全監督員將參與(i)保持地盤安全（包括進行隨機及定期現場檢查）；(ii)協助(a)準備風險評估，(b)進行安全檢查，(c)提供安全培訓，(d)編撰安全計劃，(e)進行事故報告及(f)跟進勞工處有關安全的事宜。於最後實際可行日期，本集團已委聘一名地盤安全監督員；
- 自二零一三年三月起，我們已委派Yick Tze Kai先生（自二零零七年起擔任我們的高級項目經理，並為我們的安全委員會成員）擔任我們的地盤安全顧問。Yick先生作為我們安全顧問的職責為分享其擔任項目經理的多年經驗，以協助我們的安全委員會的其他成員及董事會檢討我們目前的建築地盤安全政策及程序，並提出改善建議。佳盛建築的董事會每三個月與Yick先生舉行會議，以討論及建議將予採取的步驟，以加強相關建築地盤的安全措施。彼亦負責聯同安全委員會其他成員，以監察及監督我們建築地盤安全政策及程序的實施，並每月向佳盛建築董事會報告；
- 自二零一三年一月起，我們已指派我們的項目總監負責不時提醒全體地盤員工有關地盤安全的重要性，並加強我們的地盤安全及健康程序的重要性。地盤管工及助理地盤管工已獲悉及緊記有關其負責工程所實施的安全措施。地盤管工及助理地盤管工實施安全措施的表现將由佳盛建築的董事會進行其年度評估時檢討。在此方面表現未如理想者或會面臨紀律行動。於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，本集團從未對地盤管工及助理地盤管工採取紀律行動；及
- 我們已不時檢討安全委員會的組成，包括納入額外專家以提升安全委員會的表現。於二零一三年五月，我們分別委派袁英偉先生及Yick Tze Kai先生擔任安全委員會新主席及外聘顧問，作為安全委員會的新成員。袁先生於建造業擁有逾30年經驗，而Yick先生自一九八五年起為註冊及合資格建築測量師，亦於建造業擁

有逾30年經驗。外聘顧問(為我們委聘的外聘安全顧問公司的代表)自一九八七年起為註冊安全主任並為註冊安全審核員，於提供安全顧問服務方面擁有逾15年經驗。

董事確認，自於二零一二年六月實施上述額外措施以來及截至最後實際可行日期，除11宗意外導致輕微受傷(包括涉及扭傷膝蓋、割破手指、挫傷手部、夾傷腳趾及手指韌帶撕裂)外，並無發生導致我們僱員或我們的外包商僱員死亡或身體嚴重受傷的事故，且並無因不遵守有關工程安全的法定條文而被定罪。我們的董事認為考慮到自往績記錄期開始至二零一二年五月以及自二零一二年六月至最後實際可行日期的期間內，自二零一二年六月實施上述額外措施後，本集團建築地盤發生的意外數目呈減少趨勢。本集團項目總監及管理層將定期檢討有關工作安全的措施，以進一步降低意外事故風險及出現不遵守法定條文的情況。

此外，於上市後，我們將會委聘內部控制顧問定期檢討我們的內部監控系統，並委聘外部顧問定期檢討我們的安全措施及機制。

上述措施是專為進一步增強僱員(及分包商的僱員)安全及健康意識及進一步加強對妥善實行安全措施的監督而設計。因此，尤其是基於自於二零一二年六月實施上述額外措施以來及截至最後實際可行日期，並無任何因違反工作安全相關法律條文而被定罪的情況，董事認為(而獨家保薦人認同其觀點)我們的防治措施在減低事故風險及出現不遵守工作安全法定條文的情況，以及確保日後有關本集團建築業務的所有法律及規例將得到適當遵從及遵守方面屬足夠有效。

由於我們一般須對任何由分包商僱員提出因工傷而起的潛在僱員賠償申索及人身傷害申索承擔責任，除我們的僱員外，上述預防性措施亦適用於及可對我們的分包商僱員執行。我們亦要求我們的分包商遵守所有法例、守則及指引，以及我們安全指引所列明的安全要求。我們的項目管理團隊成員於各分包商開始在我們的建築地盤動工前與彼等溝通，確保彼等了解我們的安全要求及相關法律、規則及規例。我們的安全指引的內容亦於安全會議(通常每月舉行)上由我們的員工向分包商的僱員傳達。

## 業 務

上文所述安全指引的例子載列如下：

- 廠房、機器及設備的安全操作及保養程序(包括但不限於定期檢查)；
- 提供、使用及保養人身保護設備(包括但不限於在有關工程進行期間須配戴的安全頭盔、護耳器)；
- 高空作業安全程序(包括但不限於作業平台的設計)；
- 防火措施(包括但不限於易燃物料的儲存)；
- 緊急情況下的安全程序(包括但不限於颱風警告及暴風雨警告下的預防措施)；及
- 有關報告危險、意外及疾病的程序。

倘分包商未遵守我們的安全指引，有關分包商將被徵收一項預先釐定的費用。倘若分包商的不合規行為具危險性，我們的項目小組可向有關分包商發出警告通知，而有關分包商進行的工程或會暫停，直至改正不足之處並令我們滿意為止。倘重複出現不合規行為，我們甚至會終止與分包商訂立的協議。

下表乃就所示曆年內每1,000名工人的事故發生率及每1,000名工人的傷亡率將建造業平均比率與本集團進行比較：

	建造業	本集團的 建築地盤 (附註2)
<b>二零零九年</b> (附註1)		
每1,000名工人的事故發生率	54.6	51.8
每1,000名工人的傷亡率	0.376	—
<b>二零一零年</b> (附註1)		
每1,000名工人的事故發生率	52.1	59.9
每1,000名工人的傷亡率	0.163	—
<b>二零一一年</b> (附註1)		
每1,000名工人的事故發生率	49.7	30.1
每1,000名工人的傷亡率	0.367	—
<b>二零一二年</b> (附註1)		
每1,000名工人的事故發生率	44.3	36.9
每1,000名工人的傷亡率	0.337	—

附註1：勞工處職業安全及健康部出版的職業安全及健康統計數字簡報第13期(二零一三年六月)。

附註2：本集團的事故發生率按各曆年內發生的事故數目除以各曆年內本集團建築地盤的日均建築地盤工人數量計算。我們的董事確認有關計算基準與業內相若且勞工處採用類似的計算基準計算事故發生率。日均建築地盤工人包括我們的所有地盤員工及我們分包商的僱員。

於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，本集團的建築地盤共發生42宗意外，當中23宗導致針對本集團的尚未了結、已解決或潛在民事申索或訴訟。有關針對本集團的民事索償及訴訟，請參閱本節「法律訴訟及合規」一段。

我們已實施內部政策，載列報告、處理及記錄我們的建築地盤發生的意外及受傷事故的程序。主要程序載列如下：

- 於意外發生後向我們的項目經理及安全主任報告意外及任何受傷。倘發生嚴重受傷，將會即時向安全總監報告有關意外。安全主任將於意外現場拍照，且其將會收集意外的所有相關資料；
- 於發生意外後兩日內，受傷人士(如彼為我們分包商的僱員)的上司必須向我們的安全主任呈交受傷人士及其僱主的詳情；
- 於我們得知意外發生後七天內，項目經理及安全主任將會共同編製調查報告，並呈交予佳盛建築的董事；
- 我們的安全主任及佳盛建築的董事將會隨即盡快向我們的保險公司共同報告事故詳情。我們的政策為得知事故發生後14天內根據《僱員補償條例》向勞工處呈交意外詳情。如屬致命意外，則我們須於得知事故發生後7天內根據《僱員補償條例》向勞工處呈交意外詳情；及
- 就有關事故起因進行培訓，並向受傷人士及相關僱員提供載有建議的調查報告。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並未在我們作為主承建商所負責的建築地盤上遭遇任何致命建築意外，且我們的資格或牌照並無遭到取消、暫時吊銷、調低或降

級。此外，本集團與分包商之間的任何協議並無被提前終止。於往績記錄期內，本集團已向有關當局報告所有工作相關意外及受傷，於報告後有關當局並無向我們徵收罰款、施加條件或特定安全規定。

### 環境事宜

我們須遵守香港的環境法律及規例。該等法律及規例規管各種環境事宜，包括空氣污染、製造噪聲、水污染、廢物及危險品。

### 建築業務

建築工程(包括與我們的建築項目有關的該等工程及數據中心的改動及加建工程)難免會對環境造成影響，我們的建築業務須遵守有關環境保護的若干法律及規例。有關該等法律及規例的進一步資料，請參閱本招股章程「法規」一節。於往績記錄期，我們已就我們開展的項目取得所需的所有許可證及批文。董事認為，我們必須充當對環境負責的主承建商，滿足客戶在環保方面的需求以及社會各界對健康生活環境的期望，進而確保我們業務的穩健增長及可持續發展。

我們已建立包括ISO14001:2004在內的綜合管理系統(有關我們綜合管理系統的進一步詳情，請參閱本節「質量控制」一段)。下文載列我們綜合管理系統的環保措施的例子：

- 綜合管理系統經理須負責確定環保狀況；
- 項目經理須定期監察對環境有重大影響的所有地盤作業；及
- 須記錄與上述表現有關的所有衡量標準。

我們的項目管理團隊會定期進行實地巡視，確保分包商全面遵守香港的相關環境法律及規例。此外，在分包商在我們的建築地盤施工期間，我們將向彼等提供與環境事宜有關的指引，並不時與分包商舉行會議讓彼等掌握有關問題的最新消息。

### 數據中心物業租賃業務

儘管我們經營的數據中心物業租賃業務並非屬於高污染行業，但為繼續將污染保持在最低水平，除須在建築工程的實施過程中遵守我們的綜合管理系統所載的程序外，環保設備的使用亦是我們數據中心物業租賃業務不可分割的部份。我們已對機櫃的佈局及容量採

---

## 業 務

---

取替代性熱冷通道佈置，使用運動傳感器進行照明控制及採用LED燈為整個iTech Tower照明，所有這些措施旨在減少能源消耗。我們將繼續在我們的數據中心物業租賃業務經營中使用節能設備以及模塊化配置，以提高能源使用效率。

於往績記錄期，我們並無違反任何重大環保法律及規例，亦無遭受涉及環保的任何重大索償或處罰。

### 獎項及認可

在我們經營建築業務的多年間，我們曾獲得多個獎項及嘉許。部份獎項及認證的概要載列如下：

獲獎年度／ 有效期	獎項／證書	頒發機構／評審機構
二零一一年	符合ISO 14001:2004環境管理體系標準的要求的證書(適用於樓宇建造、樓宇及周邊設施的保養、修復及改善工程)。	認證亞洲(香港)有限公司
二零一一年	符合ISO 9001:2008品質管理體系標準的要求的證書(適用於樓宇建造、樓宇及周邊設施的保養、修復及改善工程)。	認證亞洲(香港)有限公司
二零一零年	二零一零年優質建築大獎－香港住宅類別優異獎	優質建築大獎籌備委員會
二零一零年	符合OHSAS 18001:2007職業健康及安全管理體系要求的證書(適用於樓宇建造、樓宇及周邊設施的保養、修復及改善工程)。	認證亞洲(香港)有限公司



---

## 業 務

---

獲獎年度／

有效期

獎項／證書

頒發機構／評審機構

二零零八年

二零零八年優質建築大獎－  
特別獎文物類別入圍作品

優質建築大獎籌備委員會

### 知識產權

於最後實際可行日期，本集團已在香港及中國註冊或申請註冊若干商標。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節「9.本集團的知識產權」一段。

於最後實際可行日期，本集團擁有兩個註冊域名。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節「9.本集團的知識產權」一段。

有關知識產權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節「本集團的知識產權」一段。

### 僱員

於最後實際可行日期，我們共有140名直接受僱於本集團的全職僱員。下表列示於最後實際可行日期按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員數目
管理	4
會計、行政及人力資源團隊	12
建築項目團隊	115
數據中心物業租賃團隊	9
總計	<u>140</u>

我們的大部份僱員已至少為我們工作了10年。我們的員工定期接受培訓，以增進其技術知識(包括工程技術知識、行業質量標準、安全標準及客戶銷售技巧)。我們經常進行員工評估，以評估其表現。

我們與我們的員工保持良好工作關係。董事相信，我們向僱員提供的工作環境及企業文化、福利以及晉升前景及機會，使我們能建構良好的員工關係並挽留員工。於最後實際可行日期，我們並無經歷任何對我們的業務構成重大影響的罷工或勞資糾紛。

### 保險

就我們的建築業務而言，我們在擔任主承建商時就整個建築項目投購承建商全險並持續投保。保險通常涵蓋整個合約期間，保障我們作為主承建商與所有分包商進行的所有有關工程。

一般來說，我們的承建商全險涵蓋以下方面：

- (i) 對已建造及搭建的永久性及臨時性工程造成損失或損害，或在建造或搭建的過程中，根據建造合約履行我們負責的建造合約造成損失或損害。保險金額為相關建造合約的合約金額；
- (ii) 因我們開展工程而對第三方物業造成損失或損害，或對第三方造成人身傷害。保險金額為每宗事件30百萬港元；
- (iii) 就執行建造合約時對已建造或搭建的受損永久性或臨時性工程進行修復所必須產生的專業費用(包括建築師、測量師及顧問工程師的費用)作出的彌償保證。

此外，我們投購及持續購買僱員賠償保險以支付本集團就我們本身僱員及我們分包商的僱員在受僱於我們或我們分包商的過程中因相關建築項目而遭受人身傷害所須承擔的賠償款及費用，而最高保險金額一般約為每宗事件200百萬港元(符合香港法例第282章《僱員補償條例》)。

我們的董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團已按適用法律及規例以及有關合約條款就本集團成員公司擔任主承建商的項目投購承建商全險及為有關僱員投購僱員補償保險並持續投保。董事進一步確認，有關僱員補償的保險涵蓋本集團分包商及下級分包商的僱員。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，項目的保險費用總額分別約為20.8百萬港元、0.5百萬港元及19.8百萬港元。

我們就建築業務及數據中心物業租賃業務的財產及設備向本集團獨立第三方投購保單，涵蓋多種損失。就我們的數據中心物業租賃業務而言，擬規定客戶須對有關其本身硬件、數據及軟件的損害或損失負責。

我們為iTech Tower投購多項保險。物業保險涵蓋iTech Tower的樓宇及所有廠房、機器及設備的損害或損失。意外損害保險涵蓋iTech Tower遭受毀壞或破壞而不適宜使用所損

---

## 業 務

---

失的租金，而辦公保險則涵蓋iTech Tower的業務中斷、僱員賠償。我們亦為iTech Tower購買公眾責任保險。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無就我們為iTech Tower投購的保險而提出任何申索。

### 市場推廣

為提高我們的競爭力並鞏固本集團在數據中心物業租賃行業及建造業的市場地位，我們採取多方位市場推廣策略，推廣及宣傳我們相關業務的品牌（即數據中心物業租賃業務的「iTech Tower」品牌及建築業務的「佳盛」品牌），並培養客戶的品牌忠誠度。我們通過設立我們的網站<http://www.grandming.com.hk>（作為推廣我們品牌形象的有效平台）推廣上述品牌。我們亦定期聯絡我們的客戶，以獲得其對我們所提供服務的意見，使我們能更好地了解客戶意見並對其意見作出有效回應。

### 競爭

#### 建築業務

在香港有悠久經營歷史、擔任主承建商並提供與我們類似的優質服務的建築公司被我們視為我們在提供建造服務方面的競爭對手。儘管針對一般建築公司推出的授權簽署制度導致合資格建築公司的數目急劇減少，但由於新增項目大幅減少，過去幾年香港建造業的競爭有所加劇。

下表載列於最後實際可行日期擁有相關牌照／資格的承建商總數：

資格或牌照	擁有相關牌照或資格的承建商數目
任何不屬於建築事務監督指定為專門工程類別的樓宇工程及街道工程的註冊一般建築承建商	641
建築（新工程）NW1組（試用）	19
獲認可公共工程承建商（建築）乙組（試用）	46

---

## 業 務

---

我們認為，我們的競爭優勢在於我們在業內久負盛名、良好的往績記錄、經驗豐富的管理團隊的領導、我們提供的優質服務及我們與發展商的良好關係。由於建築公司通常須向建築項目投入相當於合約總額約25%至30%的初始金額，我們亦受惠於品牌知名度及建築成本方面的較高進入壁壘。鑒於高級住宅物業需求不斷增加及香港政府土地供應增加（根據Ipsos報告，這將推動新樓宇建造的需求），董事對建造業未來五年的發展充滿信心，我們致力於繼續提供優質服務。

### 數據中心物業租賃業務

數據中心物業租賃業務的主要競爭因素包括服務的提供、可靠性及安全性。我們面臨本地及國際數據中心物業租賃服務供應商的競爭。根據Ipsos報告，二零一二年香港約有31家數據中心物業租賃供應商及約46座數據中心大樓。

根據Ipsos報告，香港政府一直大力鼓勵跨國企業建立數據中心。在不遠的將來，我們的數據中心物業租賃業務或會面對更多競爭對手。然而，董事相信，我們在其他潛在競爭對手之前已進入該市場，並已開始在iTech Tower內的物業的質量及價值方面建立聲譽，且與我們的客戶（為著名的金融機構及電訊公司以及跨國數據中心運營商）建立穩定的合作關係。此外，隨著本集團在建造業取得成功，我們受惠於品牌知名度、建築及改建領域的專業知識、有關數據中心大樓及相關設施建築成本的資本密集度及選擇適當位置就高端數據中心發展具備量身訂製架空地台空間的數據中心大樓等方面的較高進入壁壘。

### 物業

我們的物業詳情載於本招股章程附錄三。

於最後實際可行日期，我們擁有三幅土地，包括：

- (i) 兩幅位於香港荃灣的土地（總佔地面積約為21,658平方呎），即我們現有數據中心大樓iTech Tower所在地。於上述兩幅土地上興建的iTech Tower（總建築面積約189,975平方呎）由我們透過本集團的一家附屬公司單獨擁有；及
- (ii) 位於葵涌的打磚坪土地（總佔地面積約為10,340平方呎），供發展我們的第二座數據中心大樓。進一步詳情請參閱本招股章程「業務」一節「發展我們第二座數據中心大樓」一段及「未來計劃及所得款項用途」一節。

## 業 務

獨立物業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司已對本集團於二零一三年五月三十一日的物業權益進行估值。高力國際物業顧問(香港)有限公司的估值詳情及函件全文、估值概要及估值證書載於本招股章程附錄三「物業估值」一節。

### 法律訴訟及合規

除本招股章程下文所披露者外，董事進一步確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團已就我們的業務活動及經營在所有重大方面遵守所有適用的香港法律及規例。

### 民事法律訴訟

儘管二零零九年至二零一二年我們的事務發生率與本地建造業相若(於本節「安全」一段詳述)，但對我們僱員造成人身傷害的事故仍無法避免。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，本集團曾經涉及或涉及就我們的建築業務針對本集團提出的多項民事索償、訴訟及潛在索償，包括針對本集團根據《僱員補償條例》提出的僱員賠償索償及根據普通法提出的人身傷害索償。下文載列於最後實際可行日期針對本集團的主要未決及潛在民事索償及訴訟以及於往績記錄期及直至最後實際可行日期針對本集團的已解決(無論透過法院判決或庭外和解)主要民事索償及訴訟(「索償」)的詳情：

索償類別	索償性質	索償數目	索償總金額(未決索償)／ 和解總金額(已和解索償)	保險保障
1. 於最後實際可行日期針對本集團的主要未決民事索償及訴訟	僱員賠償索償及人身傷害索償	18(附註1)	該等索償中的16項現正由保險公司直接或透過保險公司的律師解決及處理。關於我們或我們的保險公司已收到載有索償人索償金額資料的法院文件的六項索償，相關法院文件所列的總索償金額約為10.1百萬港元(連同其利息)。關於另外十項索償，由於法院文件並無說明索償金額或我們及我們的保險公司尚未收到索償人發出的載有申索金額資料的法院文件，該等索償的索償金額於最後實際可行日期尚不清楚。  我們現正處理因相同事故引致的另外兩項索償(並非由保險公司或其律師處理)。其中一項我們遭索償人索償的金額約170,000港元。就另一項索償而言，由於我們尚未收到載有索償人索償金額資料的任何法院文件，該索償的索償金額於最後實際可行日期尚不清楚。	所有該等索償現時預期將全部由保險賠付，惟因相同事故引致的兩項索償除外。(附註2)

## 業 務

索償類別	索償性質	索償數目	索償總金額(未決索償)／ 和解總金額(已和解索償)	保險保障
2. 於最後實際可行日期針對本集團的主要潛在民事索償及訴訟	僱員賠償索償及人身傷害索償	21	由於相關受傷人士尚未提出具體索償，我們現無法對相關潛在索償的可能數額作出評估。	目前預期所有該等索償將由保險賠付。(附註3)
3. 於往績記錄期及直至最後實際可行日期針對本集團的已解決(無論以法院判決或庭外和解方式)主要民事索償及訴訟	僱員賠償索償及人身傷害索償	18	索償的和解金額(作為和解金額)通常由保險公司與索償人以庭外和解或法院同意令方式達成。根據我們的保險公司經紀或該等相關索償的律師提供的資料，該等索償的和解總金額約為7.99百萬港元。	目前預期所有該等索償將由保險充分賠付。(附註2)

附註：

- (1) 有關於最後實際可行日期針對本集團提起的各項主要尚未了結的民事申索及訴訟詳情，請參閱本節「於最後實際可行日期針對本集團提起的尚未了結的民事申索及訴訟詳情」一段。
- (2) 董事認為該等未決及潛在申索及訴訟(由同一宗事故引起的兩項申索除外)預期將由相關保險悉數賠付，原因是：
  - (a) 於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們於解決同類案件的支出已從保險公司悉數收回；
  - (b) 我們毋須就該等申索及訴訟支付任何超額保險費；
  - (c) 有關法院文件所載列的索償金額低於投保金額；
  - (d) 保險公司正與索償人直接商討和解或透過其律師為我們處理法律程序；及
  - (e) 於最後實際可行日期，我們並無收到保險公司的通知，其不會提供任何申索的彌償保證。

由於該等申索預期將由保險悉數賠付(索償金額約170,000港元的僱員賠償案及因相同事故引致索償金額於最後實際可行日期尚不清楚的人身傷害申索除外)，董事認為，該等申索總體而言將不會對本集團的營運及財務方面造成任何重大影響。我們並無就上述僱員賠償案件及人身傷害申索投購任何保險，原因為我們並不知悉該事故，且申索人並無知會其於我們的建築地盤發生的意外中受傷，因此，我們並無於該宗意外後立即知會保險公司。因此，當我們在收到關於申索的法院文件後向保險公司報告該宗意外時，保險公司以逾期通知該宗意外為由拒絕就該申索提供彌償。



## 業 務

(3) 我們於下文載列於往績記錄期內及直至最後實際可行日期針對本集團的主要潛在申索資料：

編號	聲稱受傷的日期	於關鍵時間傷者 為佳盛建築的 僱員抑或我們分 包商的僱員	潛在被告/ 答辯人名稱	意外/受傷詳情
事故1	二零一二年 五月十二日	佳盛建築的僱員	佳盛建築	抬起或搬運物體時受傷 (膝部扭傷和拉傷)
事故2	二零一二年 四月六日	分包商的僱員	佳盛建築及一間 分包商	滑倒及摔倒 (前額及身體擦傷)
事故3	二零一二年 四月三日	佳盛建築的僱員	佳盛建築	處理物料時受傷 (背部扭傷及拉傷)
事故4	二零一二年 四月一日	分包商的僱員	佳盛建築及一間 分包商	遭移動中物體擊中 (手指挫傷和瘀傷)
事故5	二零一二年 二月十七日	分包商的僱員	佳盛建築及一間 分包商	滑倒及摔倒在物體上 (手部劃傷及割傷)
事故6	二零一二年 一月十日	分包商的僱員	佳盛建築及一間 分包商	抬起或搬運物體時受傷 (膝部挫傷和擦傷)
事故7	二零一一年 十一月十四日	佳盛建築的僱員	佳盛建築	遭移動中或下跌中的中 物體擊(頭部、手臂及 臀部瘀傷及割傷)
事故8	二零一一年 十月二十四日	分包商的僱員	佳盛建築及一間 分包商	塗灰批盪瓦片鋪砌 混合物溢出(手臂灼傷)
事故9	二零一一年 十月十二日	佳盛建築的僱員	佳盛建築	抬起或搬運物體時 受傷(腳掌瘀傷)
事故10	二零一一年 九月十四日	分包商的僱員	佳盛建築及一間 分包商	遭移動中或下跌中的 物體擊中(面部及 腹部瘀傷)

## 業 務

編號	聲稱受傷的日期	於關鍵時間傷者 為佳盛建築的 僱員抑或我們分 包商的僱員	潛在被告／ 答辯人名稱	意外／受傷詳情
事故11	二零一一年 八月十八日	分包商的僱員	佳盛建築及一間 分包商	遭移動中或下跌中的 物體擊中(背部挫傷 和擦傷)
事故12	二零一一年 六月二十三日	分包商的僱員	佳盛建築及一間 分包商	從約1米高處墮下 (手指及足踝磨損、 擦傷及扭傷)
事故13	二零一一年 十月十三日	佳盛建築的僱員	佳盛建築	抬起或搬運物體時 受傷(背部扭傷及 拉傷)
事故14	二零一二年 八月十五日	佳盛建築的僱員	佳盛建築	抬起或搬運物體時 受傷(夾傷手指)
事故15	二零一二年 十二月二十九日	佳盛建築的僱員	佳盛建築	從0.5米高處墮下 (手指韌帶受傷)
事故16	二零一三年 一月二十二日	分包商的僱員	佳盛建築及一間 分包商	抬起或搬運物體時 受傷(手指割傷)
事故17	二零一三年 三月十五日	分包商的僱員	佳盛建築及一間 分包商	於平面絆倒及摔倒 (足踝挫傷)
事故18	二零一二年 九月六日	佳盛建築的僱員	佳盛建築	處理物料時受傷 (手指劃傷)
事故19	二零一二年 十月二十四日	佳盛建築的僱員	佳盛建築	滑倒及摔倒 (足踝扭傷)
事故20	二零一二年 十一月二日	佳盛建築的僱員	佳盛建築	遭關閉中大門撞傷 (夾傷腳趾)
事故21	二零一二年 十二月七日	佳盛建築的僱員	佳盛建築	與移動中機械接觸 (手部劃傷)

由於我們於最後實際可行日期並無從上述主要潛在申索的潛在索償人收到任何法庭文件，故我們並無該等潛在申索的申索金額資料。

由於自相關事故日期起計三年限期尚未屆滿，該等潛在申索(a)因一次已發生的事故而產生，但並無針對本集團作出申索，且我們根據受傷人士遭受的損傷程度、我們於意外後與該受傷人士

## 業 務

的溝通，以及受傷人士是否於意外後已復工而評估是否可作出申索；或(b)根據普通法構成人身傷害申索，可緊隨先前根據《僱員補償條例》提出且當前尚未完成或已解決的僱員補償申索而提出。如該等申索因同一宗意外而產生，根據普通法申索的判給損害賠償應扣減根據《僱員補償條例》已付或應付的賠償額，該等潛在申索發生在已投購相關保險的建築地盤。因此，董事認為該等潛在申索相當可能將由保險賠付。

### 於最後實際可行日期針對本集團提起的尚未了結的民事申索及訴訟詳情

下表載列於最後實際可行日期針對本集團提起的主要尚未了結的申索及訴訟的簡要資料：

編號	於關鍵時間 索償人為佳盛 建築的僱員抑 或我們分包商 的僱員	被告／ 答辯人 名稱	聲稱受傷的 日期	損害賠償申索額／ 估計損害賠償 申索額	意外／受傷詳情
個案1	佳盛建築的僱員	佳盛建築	二零零八年 十二月二十七日	未有提供。 (附註1)	抬起或搬運物體時 受傷(後腰痛楚 及受傷)
個案2	佳盛建築的僱員	佳盛建築	二零零八年 十二月二十七日	未有提供。 (附註1)	產生自上述個案1 的相同意外
個案3	佳盛建築的僱員	佳盛建築	二零零八年 十二月二十七日	未有提供。 (附註1)	操作設備時受傷 (後腰痛楚及受傷)
個案4	佳盛建築的僱員	佳盛建築	二零零八年 十二月二十七日	未有提供。 (附註1)	產生自上述個案3 的相同意外
個案5	佳盛建築的僱員	佳盛建築	二零一零年 一月十日	未有提供。 (附註1)	抬起或搬運物體時 受傷(後腰痛楚 及受傷)
個案6	佳盛建築的僱員	佳盛建築	二零一零年 一月十日	未有提供。 (附註1)	產生自上述個案5 的相同意外
個案7	佳盛建築的僱員	佳盛建築	二零一零年 三月五日	約170,000港元。	抬起或搬運物體時 受傷(後腰痛楚 及受傷)
個案8	佳盛建築的僱員	佳盛建築	二零一零年 三月五日	未有提供。 (附註1)	產生自上述個案7 的相同意外從高處 墮下(足踝骨折)
個案9	分包商的僱員	佳盛建築 及一間 分包商	二零一零年 一月九日	將由法院根據 《僱員補償條例》 評估。	
個案10	分包商的僱員	佳盛建築 及一間 分包商	二零一零年 一月九日	2,542,802.14港元 加利息。	產生自上述個案9 的相同意外
個案11	佳盛建築的僱員	佳盛建築	二零零九年 三月二十三日	215,998港元加利 息。	抬起或搬運物體時 受傷(背部受傷)在 梯子工作時受傷
個案12	佳盛建築的僱員	佳盛建築	二零零九年 十一月二十日	1,910,912.29港元 加利息。	(背部受傷)從高處 墮下(足踝骨折)
個案13	分包商的僱員	佳盛建築 及另外兩 間分包商	二零一零年 三月二日	296,973港元加利 息。	

## 業 務

編號	於關鍵時間 索償人為佳盛 建築的僱員抑 或我們分包商 的僱員	被告／ 答辯人 名稱	聲稱受傷的 日期	損害賠償申索額／ 估計損害賠償 申索額	意外／受傷詳情
個案14	佳盛建築的僱員	佳盛建築	二零一零年 二月二十五日	2,224,529.46港元 加利息。	從1米高處墮下(膝 蓋扭傷)
個案15	佳盛建築的僱員	佳盛建築	二零零九年 八月一日	未有提供。 (附註1)	抬起或搬運物體時 受傷(手部及腳掌 骨折)
個案16	佳盛建築的僱員	佳盛建築	二零一一年 五月四日	2,871,163.91港元 加利息。	在平台工作時突然 從一層樓高處墮下 而受傷(足踝骨折 及背部受傷)
個案17 (附註2)	佳盛建築的僱員	佳盛建築	二零一一年 十月十三日	將由法院根據《僱 員補償條例》評 估。	抬起或搬運物體時 受傷(背部拉傷)
個案18	佳盛建築的僱員	佳盛建築	二零一零年 六月二十六日	未有提供(附註1)	滑倒及摔倒(背部、 右膝及右前臂受 傷)

附註：

- (1) 我們或我們的保險公司並無收到任何載有原告人索償金額資料的法院文件。
- (2) 由於此個案屬近期提出的申索，我們尚未收到相關保險公司的書面確認，且保險公司正與索償人直接而非透過律師商討和解。此為根據《僱員補償條例》提出的僱員補償申索。由於自相關事故日期起計三年限期尚未屆滿，故可根據普通法提出人身傷害申索。潛在人身傷害申索已於本節「民事法律訴訟」一段附註3表中所載事故13披露。

上述所有尚未了結的申索及訴訟仍在進行中且尚未解決。現時預期所有該等尚未了結的申索及訴訟將全部由保險賠付，並將由保險公司及／或其律師處理，惟同一宗意外事故所引起的兩項申索(即個案7及個案8)則除外。除個案7、個案8及個案18外，有關保險公司已就各項有關申索接手該等訴訟而作出書面確認。

於往績記錄期內，我們並無就索償產生任何法律費用。

我們的董事認為該等索償一般由以下兩個主要原因所引起：(1)由於僱員(及我們的分包商僱員)缺乏安全及健康意識而導致的意外；及(2)妥善實施安全措施的控制措施不足。

我們極為重視工作場地安全並致力於提供安全健康的工作環境。為減少聲稱於受僱期間受傷的僱員對本集團提出的僱員賠償索償及人身傷害索償數量，本集團已採取多項措施提高僱員(及我們的分包商僱員)的安全及健康意識，並加強妥善實施安全措施的內部控制

措施。例如，在於最後實際可行日期針對本集團的18宗主要尚未了結的民事申索中，14宗申索來自由於從高處滑倒及墮下或抬起或搬運物體時而遭受損傷，且我們的董事相信我們的僱員於建築地盤進行的工作性質可能使彼等較建築地盤的其他工程承受較高的受傷風險，乃因為我們(作為主承建商)將大部份工程委託我們的分包商負責，而我們於建築地盤的大部份僱員均為清理建築廢料等搬運重物為其中一項主要職責的一般勞工。為預防有關意外及加強僱員的安全及健康意識，我們的其中一項措施是為全體僱員(及我們的分包商僱員)定期舉辦講座，集中於高處工作的安全及安全搬運。此外，我們提供妥善使用防滑鞋及安全帶及起重裝置等安全裝備的培訓課程，以提醒全體僱員(及我們的分包商僱員)妥善使用安全裝備及起重裝置，對防止從高處意外滑倒及墮下以及抬起或搬運物體導致受傷的重要性。物體墜下是僱員受傷的另一個主要成因。於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，8宗主要申索起因於受傷人士遭移動中或下墜中物體擊中而受傷。為加強僱員的安全及健康意識，我們為全體僱員(及我們的分包商僱員)提供培訓課程，內容有關於高處拆除建築廢料的正確程序，以及穿戴頭盔等安全裝備以減低嚴重受傷風險的重要性。為確保妥善實施我們的安全措施，我們的安全監督員將會進行隨機檢查，並監察所有僱員於高處工作及使用起重裝置時使用適當的安全裝置(如需要)。為防止物體在我們的建築地盤內從高處下墜，我們的安全監督員會定期於建築地盤進行檢查，以檢查於高處拆除建築廢料時是否已執行適當程序、識別物體可能從高處墜下的潛在風險，以及設置圍欄區以防止下墜物體擊中任何人士。本集團的高級管理層亦定期進行實地安全視察，以檢討我們防止物體在我們的建築地盤內從高處下墜的安全措施的成效。有關本集團實施的該等措施，請參閱本招股章程本節「安全」一段。

鑒於：(1)現時預期本集團於未決及潛在僱員賠償索償及人身傷害索償下須承擔的責任將由保險全額賠付(因相同事故引致的兩項索償除外。有關詳情請參閱上表第1項)；及(2)控股股東已訂立彌償保證契據，董事認為，索償對本集團概無任何重大財務及經營影響。因此，於往績記錄期並無就索償計提任何撥備。

除以上披露者外，董事並不知悉我們有任何尚未了結或面臨的民事訴訟程序，從而可能對我們的財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

## 業 務

### 本集團於往績記錄期及截至最後實際可行日期的不合規事項

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，本集團涉及或曾涉及若干與下列各項有關的不合規事項：(i)股東週年大會；(ii)賬目；(iii)公司註冊處備案；(iv)建築業務；及(v)數據中心物業租賃業務。於最後實際可行日期，並無有關針對本集團的未決刑事訴訟。下文概述本集團於往績記錄期及截至最後實際可行日期的不合規事項：

不合規事項類別	條例／規例相關章節	不合規事項的簡要說明	不合規事項的原因	可能的法律後果及最高／實際處罰	是否已作出撥備	糾正措施
有關股東週年大會的不合規事項	公司條例第111條	偉豐置業於二零零六年五月七日註冊成立後十八個月內並未舉行首屆股東週年大會。	於該重要期間，本集團旗下公司並無設立具備相關工作經驗的公司秘書事務部門處理公司秘書事務及確保符合公司條例的規定。	公司及公司的每一位失職高級職員均可被處罰款50,000港元。	無(附註1)	偉豐置業已於二零一二年九月七日向香港高等法院原訟法庭申請頒令糾正有關不合規事項。二零一二年十一月九日，香港高等法院頒令糾正不合規事項。日後，本集團將採取本節「防止再次發生不符合公司條例的事件及有關我們的數據中心物業租賃業務的不合規事件的企業管治措施」一段所載的糾正措施，以防止再次發生違反公司條例的事件。
有關賬目的不合規事項	公司條例第122條	佳盛建築於一九九六年八月三十一日舉行其首屆股東週年大會，但未將其損益賬及資產負債表呈交首屆股東週年大會。	同上	公司的每一位董事均可被處罰款300,000港元及十二個月監禁。	同上	佳盛建築已於二零一二年九月七日向香港高等法院原訟法庭申請頒令糾正有關不合規事項。二零一二年十一月九日，香港高等法院頒令糾正不合規事項。日後，本公司將採取本節「防止再次發生不符合公司條例的事件及有關我們的數據中心物業租賃業務的不合規事件的企業管治措施」一段所載的糾正措施，以防止再次發生違反公司條例的事件。



## 業 務

不合規 事項類別	條例／規例 相關章節	不合規事項 的簡要說明	不合規 事項的原因	可能的法律後果 及最高／實際處罰	是否已 作出撥備	糾正措施
有關於公 司註冊處 備案的不 合規事項	公司條例第 92、 95、 119A、 158 及158A條	佳盛建築及 偉豐置業因 疏忽違反於 規定時限內 將通知提交 公司註冊處 備案的監管 規定。(附註 2)	同上	就違反有關將與秘書及董事有關的通知提交備案的監管規定而言，罰款10,000港元及持續失責每日罰款300港元；  就違反有關將與登記冊存置地點有關的通知提交備案的監管規定而言，罰款25,000港元及持續失責每日罰款700港元(股東登記冊)，及罰款50,000港元及持續失責每日罰款700港元(董事登記冊及會議記錄簿)。	無(附註 3)	已於公司註冊處作相關備案。日後，本公司將採取本節「防止再次發生不符合公司條例的事件及有關我們的數據中心物業租賃業務的不合規事件的企業管治措施」一段所載的糾正措施，以防止再次發生違反公司條例的事件。
有關建築 業務的不 合規事項 (已定罪)	《工廠及工業 經營條例》第 6A(1)、 6A(2)(a)及 6A(3)條、《建 築地盤(安 全)規例》第 38B(1)、43、 48(1)(b)、 68(1)(a)、 68(2)(b)及 68(2)(g)條、 《工廠及工業 經營(保護眼 睛)規例》第 7(b)及9(1)條	請參閱下文 附註4中的表 格。	該等定罪主 要與未能採 取適當預防 措施以確保 工作中僱員 的健康及安全有關，且 我們的董事 認為該等定 罪一般由於 僱員缺乏安 全及健康意 識以及妥善 實施安全措 施的控制措 施不足。	請參閱下文附註4中 的表格。	所有徵 收的罰 款均已 繳清。	為降低違反與工作安全 有關的法定條文的風 險，我們已採取本節 「安全」一段所列多項預 防措施。我們的董事認 為，本集團每1,000名 工人中的事故發生率及 每1,000名工人中的死 亡率與建造業平均水平 相若，於往績記錄期及 截至最後實際可行日 期，本集團建築地盤未 發生任何致命的建築事 故，這歸功於我們為提 高安全標準及避免工作 相關事故而採取的措 施。我們已採納安全措 施以減低發生意外的風 險及出現不符合有關工 作安全法定條文的情 況，詳情載於本節「安 全」一段內。

## 業 務

不合規事項類別	條例／規例相關章節	不合規事項的簡要說明	不合規事項的原因	可能的法律後果及最高／實際處罰	是否已作出撥備	糾正措施
有關建築業務的不合規事項	《建造業工人註冊條例》第58(7)(a)、(b)(i)及(b)(ii)條	於十九個月期間(由二零一零年十月至二零一二年六月)未將我們在一建築地盤僱用的地盤工人記入載有註冊建造業工人資料的每日出勤記錄內，及隨後未將有關我們直接僱用的地盤工人的每週工地每日出勤報告交予建造工人註冊主任	本集團僱用的地盤工人僅更新彼等的考勤卡，但忘記在每週的工地每日出勤報告中更新彼等的出勤。	無合理理由未遵守第58(7)(a)、(b)(i)及(b)(ii)條的總承建商或主管可處最高罰款10,000港元。	無(附註5)	自二零一二年八月起，我們已委派品質經理Koo Chung Wai先生負責監督我們建築地盤的僱員，確保彼等根據《建造業工人註冊條例》的規定更新彼等的出勤記錄。Koo先生持有建築管理學士學位及在建造業擁有逾20年工作經驗。
有關數據中心物業租賃業務的不合規事項	建築物條例第24條	建築事務監督發出日期為二零零九年一月十日有關拆除違例建築工程的命令	我們在購買當時已存在的工業樓宇(後改建為iTech Tower)時違章工程已存在。我們在購買時檢查物業業權的過程中並無發現於土地註冊處登記修葺令。有關違例建築工程為附於iTech Tower外牆的金屬結構，被建築事務監督視為違章工程。	違反命令可於定罪時處以(a)罰款200,000港元及監禁1年；及(b)(法院裁定為持續違法時)每日罰款20,000港元。	無(附註6)	我們已於二零一二年十月進行糾正工程改正違例工程，我們亦已通知屋宇署我們已完成糾正工程。建築事務監督已停止進一步的執法行動，並已於二零一二年十一月十五日撤回命令。日後，我們將委聘專業人士(例如註冊建築師及外部法律顧問)查核並確保我們數據中心大樓物業的任何現有建築或結構工程均符合相關法律及規例。

附註：

- (1) 由於該不合規事項僅因疏忽引致，並非故意所為，董事認為且本公司的法律顧問李全德律師事務所(於該等申請中代佳盛建築及偉豐置業行事)亦表示，儘管就公司條例第111及122條頒佈法院命令本身不會禁止公司註冊處對本集團過往失責可能引致的違規事件進行處罰，但由於香港高等法院是基於其接受就申請提交的證詞所載解釋而頒佈法院命令，故遭受處罰的可能性較低。因此，由於公司註冊處對本集團的過往失責可能引致的違規事件執行處罰的可能性較低，且有關處罰的財務影響並不重大，故未於本集團財務報表內計提任何撥備。

## 業 務

- (2) 未有在公司條例所指定的規定時限內提交以下通知：
- (a) 偉豐置業於二零零六年三月及二零零六年七月須提交有關首任秘書及董事的通知；
  - (b) 佳盛建築於一九九七年八月、二零零三年六月、二零零六年三月及二零零七年八月以及偉豐置業於二零零六年七月及二零零七年八月須提交有關秘書及董事變動的通知；
  - (c) 佳盛建築於一九九六年五月、一九九六年七月、一九九七年八月、一九九九年八月、二零零零年八月及二零零八年三月以及偉豐置業於二零零八年三月須提交有關秘書及董事詳情變動的通知；
  - (d) 佳盛建築於一九九五年八月以及偉豐置業於二零零六年三月須提交有關註冊辦事處情況及變動的通知；及
  - (e) 佳盛建築於二零零六年三月須提交有關名冊存置地地點的通知。
- (3) 有關延遲向公司註冊處作出有關公司秘書事務備案的不合規事項，儘管公司註冊處有完全酌情檢控權且公司條例訂明相關罰款金額，然而我們從法律顧問獲悉，公司註冊處並不會對延遲備案的每宗個案作出檢控或徵收罰款。據法律顧問表示，即使公司註冊處選擇起訴相關香港附屬公司，參照法院過往對類似違規酌情每日徵收的罰款，總罰款額超過1,000,000港元的機會不大。因此，董事認為，有關金額對本集團的合併財務報表而言影響並不重大。此外，我們的控股股東已就此向本集團作出彌償保證。因此，董事編製財務資料時並無就有關罰款計提撥備。
- (4) 於往績記錄期及直至最後實際可行日期期間的刑事定罪：

項目	性質	定罪次數	檢控時間	罰款 金額 (港元)	由分包商 作出彌償 的定罪 次數	由分包商 作出彌償 的罰款 金額 (港元)
1.	未確保提供護眼罩、適當護眼鏡或有效隔版及其全面及妥善使用	2	二零一二年二月、 二零一二年三月	6,400	2	6,400
2.	未確保所有人進入建築地盤時均配戴合適的安全帽	1	二零一二年二月	4,500	1	4,500
3.	未防止人員從2米或以上高度墮下	1	二零一二年三月	14,000	1	14,000
4.	未提供合理可行、安全且不會影響健康的工作制度	1	二零一一年十一月	12,000	—	—
	<b>合計：</b>	<b>5</b>		<b>36,900</b>	<b>4</b>	<b>24,900</b>

---

## 業 務

---

我們其中一筆罰金並無由我們的分包商作出彌償，原因為該定罪事由與我們的僱員（而非分包商的僱員）有關。

法院因該等刑事定罪而作出的處罰均為罰款，且該等定罪均針對佳盛建築，並非針對董事或本集團的高級管理人員個人。

該等檢控主要有關未能採取適當的預防性措施以確保僱員於工作時的健康及安全，且我們的董事認為該等定罪一般由於僱員缺乏安全及健康意識以及妥善實施安全措施的控制措施不足。於關鍵時期，歐陽耀偉先生及伍國方先生（均為佳盛建築董事）負責監督有關我們的建築業務的工作安全及遵守法定條文的規定。

- (5) 我們自法律顧問獲悉，有關當局並不會對違規行為所有個案作出檢控。然而，法律顧問表示，即使本集團有關成員公司因有關違規行為而被定罪，本集團有關成員公司可能面臨最多不超過10,000港元的罰款，一旦罰款繳清，對本集團業務營運的影響極微。
- (6) 由於偉豐置業已糾正違例建築工程而建築事務監督已撤回其命令，因此董事認為，建築事務監督發出的命令對本集團並無重大財務及營運影響，於往績記錄期並無就該違規事宜計提撥備。於關鍵時期，歐陽耀偉先生（為佳盛建築的董事）負責監督有關我們的數據中心物業租賃業務的建築工程遵守法定條文的規定。

### 彌償保證契據

我們的控股股東已與我們訂立以我們為受益人的彌償保證契據，以按共同及個別基準就（其中包括）上市日期或之前因本集團任何成員公司的任何行動、不履約、疏忽或其他行為而提出及／或產生及／或引致的針對本集團任何成員公司的任何訴訟、仲裁及／或法律訴訟而令本集團招致或遭受的所有索償、付款、訴訟、損害賠償、和解款項及任何相關成本及開支提供彌償保證。此舉將進一步保護本集團不會因上市日期或之前招致的任何索償而遭受重大不利影響。有關彌償保證契據的進一步詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節「遺產稅、稅項及其他彌償保證」一段。

董事信納，控股股東擁有充足的財務資源以履行彼等根據彌償保證契據就上述針對本集團的未決申索而提供彌償保證的責任。

### 防止再發生有關我們的建築業務的不合規事件的措施

董事認為，發生上述有關我們建築業務的不合規事項及違法情況，根本原因在於我們的僱員（及分包商的僱員）缺乏安全及健康意識及妥善執行安全措施的控制措施不足。鑒於上述理由，本集團已採取多項預防性措施提高僱員（及我們的分包商僱員）的工作安全意識，以降低發生意外事故的風險及減少不符合有關工程安全法定條文的情況。有關我們已

採取的預防性措施的進一步詳情，請參閱本節「安全」一段。為加強妥善實施安全措施的内部控制措施，我們自二零一二年六月起已採取額外措施以進一步減低發生意外的風險及出現不符合有關工程安全法定條文的情況，進一步詳情載於本節「安全」一段。

### 防止再次發生不符合公司條例的事件及有關我們的數據中心物業租賃業務的不合規事件的企業管治措施

董事認為，本集團的成員公司發生違反公司條例的情況及有關我們數據中心物業租賃業務的不合規事項，根本原因在於我們的企業管治控制措施在遵守法律方面存在缺失。為此，本集團已根據外聘内部控制顧問天職香港內控及風險管理有限公司<sup>(附註)</sup>的建議採取下列措施，防止日後再次發生不合規事項及改善我們的企業管治以確保日後遵守各類適用法律及規例：

- (a) 我們已於二零一三年四月成立内部控制委員會，包括三名成員，即袁英偉先生(我們的執行董事)、歐陽耀偉先生及伍國方先生(均為佳盛建築的董事)。我們的内部控制委員會的主要職責為監督本集團的所有有關合規的事宜，包括我們的數據中心物業租賃業務的建築工程。内部控制委員會負責檢討本集團的企業管治政策及措施，並向董事會作出建議，檢討及監察本集團有關遵守可能由董事會制訂的本集團任何組織章程文件所載或上市規則、其他適用法律、規例、規則及守則施加的任何規定、方向及規例的政策及措施，並確保設立適當的監察系統，以確保遵守相關内部控制系統、程序及政策，以及監察本集團風險管理政策的實施。袁先生及歐陽先生於建造業均擁有逾30年的經驗。袁先生擁有測量背景，並為香港測量師學會的會員。歐陽先生已順利完成註冊評審員培訓課程，於一九九九年一月成為註冊安全主任。伍先生於建造業擁有逾14年的經驗，並為一名香港註冊專業工程師。伍先生亦於二零零三年八月從倫敦大學獲得法律學士，並於二零零四年十一月在香港城市大學獲得法律碩士學位。有關我們的内部控制委員會成員的進一步履歷詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。我們的内部控制委員會將定期向劉先生(我們的執行董事兼行政總裁)匯報。通過實施該等詳細的內

附註：天職香港內控及風險管理有限公司為天職香港旗下公司，而天職香港為天職國際的聯屬公司。天職香港內控及風險管理有限公司主要從事向其客戶(包括上市公司及籌備在香港上市的公司)提供企業管治及風險顧問、內部審核以及內控監管合規服務。天職香港內控及風險管理有限公司的主要從業人員為合資格會計師及內部核數師。



---

## 業 務

---

部控制措施，董事相信而獨家保薦人同意，我們可以解決根本原因及內部控制委員會可有效改善我們的企業管治。此外，於上市後，我們將委聘專業內部控制顧問定期對我們的內部控制系統進行檢討。

- (b) 為進一步確保我們遵守相關法律規定，我們將聘請外部專業顧問，如授權人士、註冊建築師、顧問公司、核數師及外聘法律顧問，以就遵守適用於本集團的法律規定(包括公司條例及建築物條例)不時提供專業意見，防止再次發生任何類似的不遵守公司條例的事件及我們的數據中心物業租賃業務不遵守規定的事件(如查核並確保我們的數據中心大樓的物業的任何現有建築或結構工程遵守有關法律及規例)。
- (c) 本公司已於二零一三年七月二十三日委任梁偉泉先生為我們的公司秘書，彼將負責本集團的公司秘書事宜。梁先生亦在審核、會計及財務管理及公司秘書事務方面擁有超過22年經驗，其中約11年在於聯交所或海外交易所上市的公司工作。梁先生為香港會計師公會執業會員及香港特許秘書公會會員。董事相信，本公司將可倚重其有關遵守適用法律及財務申報規定方面的專業知識及經驗。有關梁偉泉先生更詳盡的履歷資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。
- (d) 我們的公司秘書及內部控制委員會負責查明及防止潛在不足之處及違規，並就本集團法律、監管及財務報告合規事宜充當本集團成員公司與本公司之間的主要溝通渠道，並擔任主要協調人監督整體內部控制程序。公司秘書或內部控制委員會在接獲有關法律、監管及財務報告合規事宜的任何查詢或報告後將著手進行調查，並在認為合適的情況下尋求專業顧問的意見、指導及建議，同時向本集團有關成員公司及／或董事會匯報。
- (e) 我們已於二零一三年七月二十三日成立由四名獨立非執行董事組成的審核委員會。李宗耀先生於建築業有約18年經驗，為屋宇署建築師名單內的認可人士。徐家華先生擔任審核委員會成員及於聯交所主板上市的多間公司的獨立非執行董事。莫貴標先生於審核、會計及金融行業已累積約24年經驗，並於多間聯交所及英國上市公司擔任不同管理職位。審核委員會已採納載列其確保遵守有關監管規



定的職責及責任的職權範圍。尤其是，審核委員會根據其職權範圍有權審查在財務報告、內部控制或其他事宜方面令人懷疑可能有不當行為的任何安排。

- (f) 本公司已委聘一名合規顧問，於上市後就上市規則合規事宜提供意見，其中包括評估本公司董事會所有新近獲任命的成員對其作為上市發行人董事的責任及受信職責性質的了解及建議採取培訓等措施。
- (g) 本公司已安排董事於二零一二年九月參加由本公司香港法律顧問李偉斌律師行就董事根據上市規則及香港法律承擔的職責開展的培訓課程。
- (h) 本公司將每年為所有董事及高級管理層成員安排培訓課程。視乎本公司不時的需要，培訓科目可能包括適用於上市公司及上市公司董事的法律監管框架、上市規則的企業管治規定、利益衝突、內部控制及其他上市及持續上市責任的概覽。

董事認為，上述措施有助於加強我們的員工對相關法律及規例的了解以及增強我們的內部控制制度及維持良好的企業管治常規，防止本集團日後違反有關法例及規例。

### 董事及獨家保薦人的意見

如上文各段所概述，本集團已制定詳細的內部控制及企業管治措施以監察持續遵守相關法律及規例的情況，且將內部控制工作交由具備相關資格的有經驗員工負責以及在負責內部控制事宜的員工與本集團成員公司之間建立溝通網絡。此外，我們將委聘外部專業顧問，不時於需要時就合規事宜向我們提供意見，並委聘專業內部控制顧問定期對我們的內部控制系統進行檢討。因此，董事認為而獨家保薦人同意，該等措施就確保本集團持續遵守有關法律及規例而言屬充足及有效。

此外，經考慮(i)本節披露的引起民事法律訴訟及違規事件的事實及起因，包括在本集團建築地盤發生的人身傷害意外所涉的持續民事申索及訴訟於建造業並不罕見以及違反關於施工安全的法定條文的事件，主要因為僱員(及分包商的僱員)缺乏安全及健康意識，

以及本集團避免違規事件再次發生的內部控制措施不足，及(ii)自二零一二年六月實施額外內部控制措施後，於本集團建築地盤發生的意外數目呈減少趨勢，故董事認為(且獨家保薦人認同其看法)，該等過往違規事件以及持續民事申索及訴訟不涉及董事的任何不誠實行為或損害董事的誠信或能力，且不影響上市規則第8.15、3.08及3.09條規定的董事擔任上市發行人董事的資格；亦不影響上市規則第8.04條規定的本公司上市的資格。此外，我們將委聘外部專業顧問就合規事宜向我們提供意見。董事認為上述措施將防止日後違規事件的發生。

## 與控股股東的關係

### 與控股股東的關係

緊隨股份發售完成後(假設超額配股權並無獲行使)，陳先生將透過BVI (CHAN)實際持有本公司已發行股本總額67.5%。陳先生將繼續控制本公司已發行股本超過30%。因此，陳先生將於股份發售後繼續為控股股東。

除本集團外，控股股東及彼等各自的聯繫人正在進行其他業務或於所從事業務與本集團業務不構成競爭的若干公司直接或間接持有權益。該等由我們的控股股東及彼等各自的聯繫人所進行或直接或間接擁有的其他主要業務包括下列者：

由控股股東及彼等各自的 聯繫人於本集團以外擁有的 主要業務名稱	有關公司從事的主要業務	相關公司的 實際股權
佳明控股	投資控股	90%
駿豪企業有限公司	投資控股	90% (附註5)
佳明地產有限公司	投資控股	90% (附註5)
廣西佳明房地產開發 有限責任公司 (附註1)	於中國發展物業	90% (附註5)
佳明財務有限公司	放債	90% (附註5)
盛進有限公司 (附註2)	於香港持有物業	90% (附註5)
盛華有限公司 (附註3)	於中國持有物業	90%
佳銀證券有限公司	證券經紀服務	100%
佳盛企業 (附註4)	於香港持有物業	90% (附註5)
盛輝 (附註4)	於香港持有物業	90% (附註5)

附註：

- (1) 廣西佳明房地產開發有限責任公司主要在中國廣西省從事商用及住宅物業的發展。有關發展大部份於二零一零年完成。該公司並無在香港進行任何業務。預期該公司日後將僅有能力從銷售住宅物業產生收益。該公司並無納入本集團，原因是其業務模式(即出售商用(指百貨公司物業)及住宅物業)、其經營的地理位置(即中國)及客戶基礎(即住宅物業為中國居民，而商用物業則為中國百貨公司營運商)與本集團迥異。

---

## 與控股股東的關係

---

- (2) 盛進有限公司主要在香港從事物業控股，其於二零零四年在元朗唐人新村收購一幅土地用於住宅發展。盛進有限公司於二零一三年三月向第三方出售該土地。於出售土地後，該公司並無任何其他業務活動，因此該公司並無納入本集團。
- (3) 盛華有限公司在中國持有一個住宅單位。除持有有關物業外，該公司並無任何其他業務活動。該公司並無納入本集團，原因是其業務模式（即於中國持有一個住宅單位作投資用途）、其經營的地理位置（即中國）及經營規模與本集團迥異。
- (4) 佳盛企業及盛輝持有由本集團目前佔用作其香港主要營業地點的物業。除持有及租賃有關物業外，該等公司並無任何其他業務活動。本集團已就其佔用物業與佳盛企業及盛輝各自訂立租賃協議。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。該等公司並無納入本集團，原因是其業務模式（即持有辦公室物業作出租用途）、客戶基礎（即尋求寫字樓空間的公司）及經營規模與本集團迥異，且兩間公司持有的物業並非本集團的核心資產。
- (5) 該等公司由陳先生透過彼於佳明控股的權益而間接擁有，佳明控股持有該等公司的全部股權，而佳明控股則由陳先生擁有90%。廣西佳明房地產開發有限責任公司、盛進有限公司、盛華有限公司、佳盛企業及盛輝統稱為「除外物業控股公司」。

由於本集團主要在香港從事建築業務及數據中心物業租賃業務且所有收益均來自香港的建造合約、所得租金以及租金相關收入，而將其業務擴充至香港以外地區目前並非本集團業務策略的一部份，故董事認為，本集團的主要業務與除外物業控股公司之間因以下方面的差異而存在明確分野：(1)經營地區，理由是廣西佳明房地產開發有限責任公司及盛華有限公司主要在中國從事物業發展及投資；(2)業務性質，理由是除外物業控股公司主要從事發展中國商用物業、投資及持有中國住宅物業以及持有香港商用物業；(3)經營規模，理由是除外物業控股公司的經營規模現時很小；及(4)客戶基礎，理由是本集團的建築業務及數據中心物業租賃業務的目標客戶分別為本地發展商及需要架空地台空間來放置數據處理系統以安全且不中斷地運作數據中心的跨國公司，而除外物業控股公司的客戶則主要為分別在中國尋求住宅或商用物業的中國居民或百貨公司營運商或在香港尋求寫字樓空間的公司。

## 與控股股東的關係

下表載列本集團與除外物業控股公司於往績記錄期內的營業額及溢利比較：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>營業額</b>			
— 本集團	457,961	1,058,062	773,700
— 除外物業控股公司 <sup>(附註)</sup>	10,453	57,292	15,122
<b>溢利／(虧損)</b>			
— 本集團	247,703	101,936	148,981
— 除外物業控股公司 <sup>(附註)</sup>	2,059	3,834	(2,366)

附註：除外物業控股公司的財務資料未經審核，並為對當地核數師就各公司獨立編製的經審核賬目及／或除外物業控股公司管理層未經計及任何可能作出的審核調整而編製的未經審核管理賬目所呈列財務數據作出純數字計算所得，且可能根據有別於本公司的會計準則編製。

下表載列本集團與除外物業控股公司於往績記錄期內的總權益比較：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>總權益</b>			
— 本集團	1,090,472	1,157,392	1,290,404
— 除外物業控股公司 <sup>(附註)</sup>	34,415	39,271	37,275

附註：除外物業控股公司的財務資料未經審核，並為對當地核數師就各公司獨立編製的經審核賬目及／或除外物業控股公司管理層未經計及任何可能作出的審核調整而編製的未經審核管理賬目所呈列財務數據作出純數字計算所得，且可能根據有別於本公司的會計準則編製。

因此，董事認為本集團與除外物業控股公司之間的潛在競爭微乎其微，不會引致控股股東與其他股東整體之間的利益衝突，而少數股東權益將不會受損。

---

## 與控股股東的關係

---

我們的執行董事、控股股東及彼等各自的聯繫人概無從事任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務。為確保日後不會出現競爭，控股股東已與我們訂立不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使其各自的聯繫人不會直接或間接參與可能與我們業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或權益或以其他方式參與該等業務。

此外，陳先生向董事會披露廣東省深圳市中級人民法院（「深圳法院」）發出日期為二零一三年三月七日針對佳盛企業（其中一名被告人）的傳訊令狀（「傳訊」）。根據傳訊，原告人向深圳法院存檔申索陳述書，指稱（其中包括）佳盛企業及另一名被告人應負責一間中國公司（「GTE中國公司」）應欠原告人的債項，理據為佳盛企業及另一名被告人為GTE中國公司的股東，且未能結束GTE中國公司。佳盛企業向深圳法院否認有關責任。

陳先生向董事會進一步披露彼於GTE中國公司在一九九五年成立時獲佳盛企業委任為GTE中國公司的董事兼副主席。於一九九七年，彼簽署了GTE中國公司的董事會決議案（「一九九七年董事會決議案」），以辭任GTE中國公司的董事、副主席及總經理。然而，根據佳盛企業於二零一三年三月八日接獲傳訊後從中國相關工商管理（「工商管理」）局的GTE中國公司存檔記錄所進行的公司搜尋，陳先生僅於二零零四年起辭任GTE中國公司董事及副主席一職，而根據中國相關工商管理局存置的現有記錄，彼亦為GTE中國公司的總經理。陳先生確認自彼簽署一九九七年董事會決議案後，彼從未參與GTE中國公司的任何事宜或未曾獲GTE中國公司提供任何公司文件。陳先生相信彼自簽署一九九七年董事會決議案後不再與GTE中國公司有任何關連，並向董事會確認，根據進行公司搜尋前中國相關工商管理局存置的現有記錄，彼並不知悉彼僅自二零零四年起方辭任GTE中國公司董事及副主席，且彼仍為GTE中國公司的總經理。根據陳先生向董事會披露佳盛企業尋求之法律意見，向相關中國政府機關存檔一九九七年董事會決議案的責任屬於GTE中國公司而非陳先生個人，且GTE中國公司為能夠向相關中國政府機關作出有關存檔的唯一實體。

上文所提及訴訟尚未斷定，且其結果尚未確定。即使判決對佳盛企業不利，惟我們的董事認為由於佳盛企業並非為本集團成員公司之一，故將不會影響本集團。此外，由於該項申索乃針對佳盛企業作為GTE中國公司的其中一名股東，而根據陳先生向董事會披露有關佳盛企業尋求的法律意見，原告人不應憑藉陳先生過往於GTE中國公司擔任董事而有任



---

## 與控股股東的關係

---

何有效理由控告陳先生，乃因原告人提起申索指稱GTE中國公司的責任時陳先生已不再為GTE中國公司的董事，故我們的董事認為有關訴訟不會影響陳先生擔任我們董事的個性、品格及合適性。

陳先生亦向董事會披露彼曾為河南粵新房地產開發有限公司(一家於中國註冊成立的公司，「河南公司」)的董事。然而，根據於二零一三年三月進行有關陳先生於中國的董事搜尋，陳先生仍為河南公司的董事。陳先生向董事會確認，彼要求河南公司於一九九六年尾解任其董事一職，且從無參與或受邀出席河南公司的任何董事會會議。陳先生確認，根據進行董事搜尋前中國相關工商行政管理局存置的現有記錄，彼並不知悉彼仍為河南公司的董事。河南省工商行政管理局因該公司未完成年檢而於二零零二年十二月十六日吊銷河南公司的營業執照。根據河南省工商行政管理局的記錄，河南公司在中國從事與本集團業務無關的物業發展業務。

根據陳先生向董事會披露彼尋求的法律意見，根據吊銷河南公司營業執照當時生效的企業年度檢驗辦法，河南公司合法負責完成年度檢驗以及向相關中國政府機關存檔有關物料，且河南公司董事(包括其前任董事)法律上毋須由於未能完成其年度檢驗而吊銷營業執照而負責。

### 不競爭承諾

各控股股東(統稱「不競爭契諾承諾人」)已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此不競爭契諾承諾人(為其本身及為本集團各成員公司的利益)向本公司承諾，自上市之日起及股份仍於聯交所上市且控股股東個別或與彼等任何聯繫人共同直接或間接擁有不少於本公司30%已發行普通股本期間(「受限制期間」)，不競爭契諾承諾人或彼等各自的聯繫人不會(i)直接或間接從事或參與會與本集團所進行的現有業務構成或可能構成競爭的任何業務(「受限制業務」)或於其中擁有權利或權益或向之提供任何服務或以其他方式(不論以擁有人、董事、營運商、許可人、持牌人、合作夥伴、股東、合營企業、僱員、顧問或其他身份)涉及其中；及(ii)直接或間接採取對受限制業務構成干擾或中斷的任何行動(包括但不限於招攬本集團客戶、供應商或本集團任何成員公司的員工)。

---

## 與控股股東的關係

---

上述承諾不適用於直接或間接持有任何直接或間接進行或從事任何受限制業務的公司的任何股份或於其中擁有權益，前提是：

- (a) 有關股份乃於認可證券交易所上市；
- (b) 任何不競爭契諾承諾人及／或彼等各自的聯繫人所持有關股份的總數並不超過所涉公司該類別已發行股份10%；及
- (c) 有關公司進行或從事的任何受限制業務（及其相關資產）佔該公司最近期經審核賬目所示該公司綜合營業額或綜合資產少於10%（個別或與彼等各自的聯繫人共同）。

不競爭契諾承諾人已進一步承諾，於受限制期間，將促使由不競爭契諾承諾人及／或其任何聯繫人（本集團成員公司除外）（「要約人」）物色或向其提出的與受限制業務有關的任何業務投資或其他商機（「新機會」）首先以下列方式轉介予我們：

- (a) 不競爭契諾承諾人必須且應當促使其聯繫人（本集團成員公司除外）轉介或促使轉介新機會予我們，且應就任何新機會向我們作出書面通知（「要約通知」），當中載有對我們而言屬必要合理的所有資料（包括但不限於新機會的性質及投資或收購成本詳情），以供我們考慮(i)新機會會否與我們的核心業務及／或本集團於相關時間可能從事的任何其他新業務構成競爭，及(ii)從事新機會是否符合本集團利益；及
- (b) 僅當(i)要約人已收到我們拒絕新機會並確認新機會不會與我們的核心業務構成競爭的書面通知，或(ii)要約人自我們接獲要約通知起計10個營業日內並無收到我們的通知時，要約人有權從事新機會；倘要約人所從事新機會的條款及條件出現重大變動，要約人將按上文所載的方式向我們轉介經修訂的新機會。

接獲要約通知後，我們將徵詢由在該事宜並無重大利益的董事組成的董事會屬下委員會就(a)有關新機會會否與我們的核心業務構成競爭，及(b)從事新機會是否符合本公司及股東整體利益的意見及決定。

---

## 與 控 股 股 東 的 關 係

---

作為不競爭契據的一部份，控股股東已向本公司授出選擇權，以隨時根據行使條件(定義見下文)收購控股股東直接或間接持有的全部或部份除外物業控股公司權益(「選擇權」)。選擇權的行使價格須於行使時由本公司與控股股東磋商及公平協定。倘控股股東與本公司未能協定行使價，則將委任國際認可獨立估值師釐定行使價。

作為不競爭契據的一部份，控股股東亦已向本公司授出優先購買權，倘任何一名控股股東或其任何聯繫人有意向任何第三方出售其於除外物業控股公司所擁有的全部或任何部份權益時作出收購(「優先購買權」)。

不論是行使選擇權或優先購買權的決定均須待獨立股東批准收購後，方可作實。此外，本公司亦須委聘一名獨立財務顧問審閱收購除外物業控股公司權益的條款，並向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供一封意見函件(統稱「行使條件」)。

倘本公司決定行使選擇權或優先購買權，本公司將會根據上市規則的相關規定刊發公告，當中載有有關行使的詳情。倘本公司決定不行使優先購買權，本公司亦將會刊發公告，列出不行使有關選擇權或權利的理由，而控股股東可向第三方出售有關權益，惟價格不得低於向本公司提出的價格。

根據上市規則第十四A章，行使選擇權或優先購買權將構成本公司的關連交易，並將須遵守上市規則的適用規定。

各不競爭契諾承諾人共同及個別承諾會對本公司或本集團任何其他成員公司因不競爭契諾承諾人違反承諾及／或不競爭契據下的責任而產生或與此有關的任何損害、損失或負債(包括因有關違反行為而產生的任何成本及開支)對本集團作出彌償並一直作出彌償，惟有關彌償保證不得損害本公司就任何有關違反行為(包括具體表現)而享有的任何其他權利及補償，以及本公司在此明確保留的所有其他行動及補償。

---

## 與控股股東的關係

---

### 企業管治措施

本公司將採取以下措施管理因競爭性業務產生的利益衝突及保障股東利益：

- (1) 獨立非執行董事將每年檢討不競爭契據，確保控股股東遵守不競爭承諾；
- (2) 控股股東承諾應本公司要求提供獨立非執行董事進行年度審核及執行不競爭契據所需的所有資料；
- (3) 本公司將於本公司年報中披露獨立非執行董事就所審閱有關不競爭契據的遵守及執行情況的事宜作出的決定及理據；及
- (4) 控股股東將於本公司年報中根據其於不競爭契據下的承諾對遵守情況作出確認。

### 管理、財務及營運獨立性

經考慮以下因素，董事信納本集團將有能力於經營及財務上獨立於我們的控股股東及其聯繫人：

不競爭—儘管如本節上文所述，控股股東擁有若干業務，但概無控股股東或董事於與本集團業務構成或可能構成競爭（無論直接或間接）的業務中擁有任何權益。此外，各控股股東已向我們作出不競爭承諾。詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節「不競爭承諾」一段。

管理獨立性—我們的董事會由四名執行董事及四名獨立非執行董事組成。儘管控股股東於本集團以外的若干業務中擁有權益，但我們認為董事會將獨立於控股股東運作，理由為：

- (a) 各董事知悉其作為本公司董事的受信責任，當中規定（其中包括）其須為本公司利益並以本公司最佳利益行事，且不容許其作為董事的職責與個人利益存在任何衝突；

---

## 與控股股東的關係

---

- (b) 倘因本公司與董事或彼等各自的聯繫人將訂立的任何交易而產生潛在利益衝突，有利益關係的董事將須於本公司相關董事會會議上放棄就該等交易投票；及
- (c) 我們的董事會由八名董事組成，其中四名為獨立非執行董事，佔董事會成員超過三分之一；此安排符合或優於香港現行採納的管治最佳慣例。

財務獨立性－本集團擁有獨立財務制度，並按本身業務需要作出財務決定。於二零一三年三月三十一日，本集團欠控股股東及彼等各自的聯繫人約8.5百萬港元。該金額乃應付佳明控股的款項，並包含支付本公司的上市開支合共約8.5百萬港元。欠控股股東及彼等各自的聯繫人的全部未償還款項已於二零一三年五月清償。控股股東及彼等各自的聯繫人就我們的銀行借款（於二零一三年三月三十一日為數約829.7百萬港元）所提供的抵押或擔保將於上市後悉數解除。在此情況下，我們相信我們有能力自第三方取得融資而毋須依賴控股股東。

營運獨立性－儘管我們因租賃佳盛企業及盛輝的若干物業而將進行若干持續關連交易（詳情載於本招股章程「關連交易」一節），本集團可能租用位於其他辦公室物業的物業，以代替佳盛企業及盛輝所出租的上述物業。本集團亦擁有獨立的工作團隊進行營運，且並無與控股股東於本集團以外的業務共用其經營團隊（本集團高級管理人員伍國方先生除外，其亦擔任佳銀證券有限公司的董事）。儘管我們於往績記錄期與關聯方曾進行若干交易（包括佳明控股與偉豐置業先前就我們的獨立客戶的數據中心物業租賃業務的內部安排）（詳情載於本招股章程附錄一會計師報告B節附註28），我們的董事確認，本招股章程附錄一會計師報告B節附註28所披露與交易相關的關聯方交易乃按公平及合理的一般商業條款於日常業務過程中進行。

除下文及招股章程「關連交易」一節所披露者外，預期與關連人士（定義見上市規則）的過往關聯方交易（包括控股股東及其聯繫人提供的所有其他財務擔保）於上市後不會再繼續。

此外，偉豐置業及佳明控股已就出租我們的數據中心物業與偉豐置業的獨立第三方客戶訂立若干協議（統稱「該等協議」），其中佳明控股擔任偉豐置業的擔保人，擔保偉豐置業妥善履行及遵守其在該等協議下的責任。根據偉豐置業的客戶、偉豐置業、佳明控股與本

---

## 與 控 股 股 東 的 關 係

---

公司之間的若干約務更替協議（「約務更替協議」），重組完成後或自有關約務更替協議生效日期起，本公司將承擔佳明控股於該等協議下的所有權利與責任，而偉豐置業的客戶將解除及免除佳明控股於該等協議下的所有責任。約務更替協議生效後，除了下文進一步披露的一名客戶外，佳明控股將不再為擔保偉豐置業於上市前妥善履行及遵守其在該等協議下的責任的擔保人。

就尚未與本公司協定更替上述佳明控股擔保安排的另一名客戶而言，佳明控股於往績記錄期曾擔任並將於上市後繼續擔任偉豐置業的擔保人，擔保偉豐置業妥善履行及遵守其在有關數據中心物業租賃的若干協議項下的責任。重組之後，大部份財務資源及資產（包括 iTech Tower）已自佳明控股轉讓至本集團。根據佳明控股的未經審核綜合管理賬目，假設重組已經完成，於二零一三年三月三十一日其備考資產淨值約為99.6百萬港元，而本集團於二零一三年三月三十一日的資產淨值約為1,290.4百萬港元。因此，本集團擁有比佳明控股更雄厚的財務資源。因此，董事認為，對該特定客戶（作為跨國企業）的擔保安排保持不變是基於該客戶的內部程序及流程，本集團並無就此在財務上依賴佳明控股。基於同樣理由，董事相信，即使佳明控股不再提供擔保，流失客戶的風險亦較低。



---

## 關連交易

---

我們已與我們的關連人士訂立若干交易，該等交易將於上市後繼續及因此將構成上市規則所界定的持續關連交易。

### 關連人士

#### 佳明控股

佳明控股(由陳先生及劉先生分別擁有90%及10%)根據上市規則為陳先生的聯繫人，故按上市規則界定為本公司的關連人士。

#### 佳盛企業

佳盛企業(由佳明控股全資擁有)根據上市規則為陳先生的聯繫人，故按上市規則界定為本公司的關連人士。

#### 盛輝

盛輝(由佳明控股全資擁有)根據上市規則為陳先生的聯繫人，故按上市規則界定為本公司的關連人士。

### 獲豁免持續關連交易

由於本招股章程「與控股股東的關係」一節「管理、財務及營運獨立性」一段所提及尚未與本公司協定更替佳明控股擔保的一名客戶，佳明控股於往績記錄期內擔任並將於上市後繼續擔任偉豐置業的擔保人，擔保偉豐置業妥善履行及遵守其在有關租賃我們的物業的若干協議項下的責任(「擔保安排」)。我們的董事確認，佳明控股按一般商業條款(指我們在下列情況下所能夠獲得的交易條款：即有關交易是基於公平磋商進行，或所訂的交易條款不遜於我們所給予獨立第三方或獨立第三方所給予我們的條款)向偉豐置業提供擔保安排，且並無以本集團資產作抵押。因此，擔保安排獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定以及持續披露責任。

---

## 關 連 交 易

---

### 不獲豁免持續關連交易

於上市後，下列交易將被視為根據上市規則第14A.34條獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易，惟仍須遵守上市規則項下的申報、公告及年度審核規定（「不獲豁免持續關連交易」）。

#### (a) 與佳盛企業的租賃協議

##### 背景

佳盛企業（作為業主）與佳盛建築（作為租戶）訂立日期為二零一三年四月十七日的租賃協議，據此，佳盛企業同意向佳盛建築出租香港軒尼詩道395-399號東區商業中心19樓C、D、E及F室（「首個辦公室物業」），樓面面積約2,922平方呎，自二零一三年四月一日起至二零一六年三月三十一日止為期三年，作辦公室用途（「GTE租賃協議」）。

根據GTE租賃協議，佳盛建築於整個GTE租賃協議年期內須向佳盛企業支付月租74,000港元（不包括管理費、地租及政府差餉）。在上市規則適用規定的規限下，佳盛建築可選擇於GTE租賃協議原有期限屆滿時續約三年，且於該續約期內的月租不得超過81,400港元。

##### 過往交易價值

於往績記錄期內，本集團並無就佔用首個辦公室物業而向佳盛企業（或盛輝）支付租金。

##### 定價基準

每年租金為888,000港元。佳盛企業收取的租金乃參考市場租金後由GTE租賃協議訂約方經公平磋商後釐定。獨立估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司認為租賃租金屬公平合理，與GTE租賃協議日期鄰近地區內同類物業的現行市場租金相符及相若。

##### 建議年度上限

我們的董事估計，佳盛建築根據GTE租賃協議應付佳盛企業的每年租金總額將為888,000港元，因此，GTE租賃協議項下截至二零一六年三月三十一日止三個年度各年的租賃建議年度上限分別為888,000港元、888,000港元及888,000港元。我們的董事確認，GTE租賃協議項下的應付每年租金乃按一般商業條款（指我們在下列情況下所能夠獲得的交易條

---

## 關 連 交 易

---

款：即有關交易是基於公平磋商進行，或所訂的交易條款不遜於我們所給予獨立第三方或獨立第三方所給予我們的條款)及參考區內同類物業的現行市場租金後釐定，因此符合本公司及股東的整體利益。

### (b) 與盛輝的租賃協議

#### 背景

盛輝(作為業主)與偉豐置業(作為租戶)訂立日期為二零一三年四月十七日的租賃協議，據此，盛輝同意向偉豐置業出租香港軒尼詩道395-399號東區商業中心19樓A及B室(「第二個辦公室物業」)，樓面面積約1,620平方呎，自二零一三年四月一日起至二零一六年三月三十一日止為期三年，作辦公室用途(「GR租賃協議」)。

根據GR租賃協議，偉豐置業於整個GR租賃協議年期內須向盛輝支付月租41,000港元，不包括管理費、地租及政府差餉。在上市規則適用規定的規限下，偉豐置業可選擇於原有年期屆滿時重續GR租賃協議，為期三年，且於該續約期內的月租不得超過45,100港元。

#### 過往交易價值

於往績記錄期內，本集團並無就佔用第二個辦公室物業而向盛輝(或佳盛企業)支付租金。

#### 定價基準

每年租金為492,000港元。盛輝收取的租金乃參考市場租金後由GR租賃協議訂約方經公平磋商後釐定。獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司認為租賃租金屬公平合理，與GR租賃協議日期鄰近地區內同類物業的現行市場租金相符及相若。

#### 建議年度上限

我們的董事估計，偉豐置業根據GR租賃協議應付盛輝的每年租金總額將為492,000港元，因此，GR租賃協議項下截至二零一六年三月三十一日止三個年度各年的租賃建議年度上限分別為492,000港元、492,000港元及492,000港元。我們的董事確認，GR租賃協議項下的應付每年租金乃按一般商業條款(指我們在下列情況下所能夠獲得的交易條款：即有關交

---

## 關 連 交 易

---

易是基於公平磋商進行，或所訂的交易條款不遜於我們所給予獨立第三方或獨立第三方所給予我們的條款) 及參考區內同類物業的現行市場租金後釐定，因此符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的影響

根據上市規則第14A.26及14A.27條，不獲豁免持續關連交易已合併計算。預計按年度基準計算，本集團根據GTE租賃協議及GR租賃協議於截至二零一六年三月三十一日止三個年度各年將支付的每年租金總額分別約為1,380,000港元、1,380,000港元及1,380,000港元，而根據上市規則第十四A章(如適用)與GTE租賃協議及GR租賃協議有關每項百分比率(盈利比率除外)按年計算均超過0.1%但低於5%，故不獲豁免持續關連交易將獲豁免遵守獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A.37條及第14A.45至14A.47條所載的申報及公告及年度審核規定。

### 申請豁免

由於不獲豁免持續關連交易將於上市後繼續經常進行，故董事認為在每次進行該等交易時均嚴格遵守上市規則項下的公告規定將為本公司帶來繁重負擔，並產生不必要的行政成本。就有關不獲豁免持續關連交易而言，我們已根據上市規則第14A.42(3)條向聯交所申請而聯交所亦已同意批准豁免嚴格遵守上市規則項下的公告規定。

### 董事確認

董事(包括獨立非執行董事)確認，不獲豁免持續關連交易已經及將於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款(指我們在下列情況下所能夠獲得的交易條款：即有關交易是基於公平磋商進行，或所訂的交易條款不遜於我們所給予獨立第三方或獨立第三方所給予我們的條款)訂立，屬公平合理，且符合股東的整體利益，以及不獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 獨家保薦人的確認

獨家保薦人認為，不獲豁免持續關連交易已經及將於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合股東的整體利益，以及就不獲豁免持續關連交易而設定的年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

---

## 主要股東

---

### 主要股東

據我們董事所知，緊隨股份發售及資本化發行完成後（惟不計及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份），以下人士將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3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接於附帶權利可在所有情況下於本公司成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上的權益：

姓名／名稱	身份	所持證券數目 <small>(附註1)</small>	概約持股百分比(%)
BVI (CHAN)	本公司實益擁有人	270,000,000股股份(L)	67.5%
陳先生 <small>(附註2)</small>	受控法團權益	270,000,000股股份(L)	67.5%
BVI (LAU)	本公司實益擁有人	30,000,000股股份(L)	7.5%
劉先生 <small>(附註3)</small>	受控法團權益	30,000,000股股份(L)	7.5%
張淑芳女士 <small>(附註4)</small>	家族成員	30,000,000股股份(L)	7.5%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於我們股份或相關集團成員公司股份的好倉。
- (2) BVI (CHAN)的全部已發行股本由控股股東兼執行董事陳先生合法及實益擁有。根據證券及期貨條例，陳先生被視為擁有BVI (CHAN)所持本公司所有股份權益。
- (3) BVI (LAU)的全部已發行股本由執行董事劉先生合法及實益擁有。根據證券及期貨條例，劉先生被視為擁有BVI (LAU)所持本公司所有股份權益。
- (4) 根據證券及期貨條例，劉先生的配偶張淑芳女士被視為或被當作擁有劉先生於本公司擁有權益的30,000,000股股份權益。

---

## 主要股東

---

除本招股章程所披露者外，據我們董事所知，並無任何人士（並非本公司董事或最高行政人員）將於緊隨股份發售及資本化發行完成後（惟不計及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份）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3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接於附帶權利可在所有情況下於本公司以外的本集團成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上的權益。



---

## 董事及高級管理層

---

### 董事

董事會由八名成員組成，其中四名為獨立非執行董事。下表載列有關本公司現任董事的資料。

姓名	年齡	職務	委任日期	職責
陳孔明先生	59	主席兼執行董事	二零一二年八月十四日	本集團的整體管理、發展及規劃，並參與本集團業務營運的日常管理
劉志華先生	48	執行董事兼行政總裁	二零一二年八月十四日	本集團的整體管理、發展、規劃、行政以及合規事宜，並參與本集團業務營運的日常管理
袁英偉先生	50	執行董事	二零一二年八月十四日	本集團建築及數據中心租賃業務、成本控制、內部控制、安全、合規及企業管治的整體管理
關永和先生	45	執行董事兼財務總監	二零一二年八月十四日	集團財務總監，本集團財務、會計、稅務及行政事宜的整體管理
徐家華先生	60	獨立非執行董事	二零一三年七月二十三日	薪酬委員會主席，監督本集團的合規、內部控制、企業管治，但不會參與業務營運的日常管理
簡友和先生	60	獨立非執行董事	二零一三年七月二十三日	薪酬委員會主席，監督本集團的合規、內部控制、企業管治，但不會參與業務營運的日常管理
莫貴標先生	52	獨立非執行董事	二零一三年七月二十三日	審核委員會主席，監督本集團的合規、內部控制、企業管治，但不會參與業務營運的日常管理
李宗耀先生	69	獨立非執行董事	二零一三年七月二十三日	監督本集團的合規、內部控制、企業管治，但不會參與業務營運的日常管理

---

## 董事及高級管理層

---

### 執行董事

陳孔明先生，59歲，為我們的主席兼執行董事。彼為本集團的共同創辦人，自一九九五年起參與本集團的管理，現任偉豐置業、佳盛建築、焯創及本集團旗下其他公司的董事。陳先生亦為我們的控股股東。緊隨股份發售及資本化發行後，陳先生將間接持有本公司的67.5%權益(假設超額配股權並無獲行使)。

陳先生主要負責本集團的整體管理、發展及規劃，在建築及物業發展領域擁有約40年經驗。陳先生於一九八四年至一九九五年在香港的一家私人建築公司擔任董事，主要負責整體管理、發展及規劃。陳先生亦在本集團的數據中心物業租賃方面累積逾5年經驗。

陳先生於一九七八年十一月畢業於香港理工學院(現稱香港理工大學)，持有建築技術高級證書。

劉志華先生，48歲，為我們的執行董事兼行政總裁。彼為本集團的共同創辦人，自一九九五年起參與本集團的管理，現任偉豐置業、佳盛建築、焯創及本集團旗下其他公司的董事。緊隨股份發售及資本化發行後，劉先生將間接持有本公司的7.5%權益(假設超額配股權並無獲行使)。

劉先生主要負責本集團的整體管理、發展及規劃及行政以及合規事宜，已積累逾20年的審核、會計及財務經驗。於加入本集團前，彼於一九八八年至一九九二年曾擔任羅兵咸會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)的高級會計師，並於其後三年擔任一家私人建築公司的財務總監，直至一九九五年止，負責其財務、會計、稅務及行政事宜的整體管理。

劉先生於一九八八年十一月畢業於嶺南學院(現稱嶺南大學)，持有會計學榮譽文憑，並於二零零五年十二月取得香港理工大學的專業會計碩士學位，自一九九七年一月及一九九九年七月起先後成為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會的資深會員。

袁英偉先生，50歲，為我們的執行董事。袁先生於二零零一年加入本集團，自二零零七年起參與本集團的管理。袁先生現任偉豐置業、焯創及佳盛建築的董事。

---

## 董事及高級管理層

---

袁先生負責管理本集團的建築以及數據中心物業租賃業務、成本控制、投標、分租及合約談判事宜。袁先生亦為內部控制委員會成員兼安全委員會主席。有關我們內部控制委員會及安全委員會的責任，請參閱本招股章程「業務」一節。袁先生亦在本集團的數據中心物業租賃方面擁有逾5年經驗。

彼因任職於多家建築公司任職工料測量師及擔任本集團董事而在建造業積累約30年經驗。彼於一九八二年至一九八六年擔任一家私人建築公司的助理工料測量師，一九八六年至一九八七年擔任一家私人工程公司的工料測量師，一九八七年至一九九八年擔任信和置業集團（一家於聯交所主板上市的公司（股份代號：83））的工料測量師並於其後晉升至總工料測量師，一九九八年至一九九九年擔任一家私人建築及工程公司的工料測量經理，並於一九九九年至二零零零年擔任一家私人物業發展公司的高級工料測量經理。

彼於一九八四年七月取得香港職業訓練局的土木工程研究證書，隨後於一九八五年七月取得Business & Technician Education Council的土木工程研究國家證書，於一九八六年十一月取得香港理工學院（現稱香港理工大學）的土木工程高級證書，並於一九九七年十月取得英國房地產管理學院（College of Estate Management）的測量學文憑。此外，彼自一九九一年一月及二零零一年三月起先後成為測量員學會及香港測量師學會的會員。

關永和先生，45歲，為我們的執行董事兼財務總監。彼自二零零八年起參與本集團的管理。彼為焯創的董事。

關先生作為本集團的集團財務總監主要負責財務、會計、稅務、投資及行政事宜。關先生亦負責監察本集團資金需要及相關利息風險及流動資金風險以及實施適合安排以減輕風險敞口。關先生已在審核、會計及財務領域積累逾20年經驗。於加入本集團前，彼於一九九零年至一九九五年就職於KPMG Peat Marwick（現稱畢馬威會計師事務所）。一九九六年至二零零八年，關先生任職於旭日企業有限公司（一家於聯交所主板上市的公司（股份代號：393）），最後擔任副財務總監，主要負責其財務、財務匯報責任、會計、稅務及行政事宜，隨後於二零零八年加入本集團。

關先生於一九九三年十一月畢業於香港城市大學，持有會計學文學士學位。關先生自一九九五年七月及二零零一年十一月起先後成為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會的資深會員。

---

## 董事及高級管理層

---

### 獨立非執行董事

徐家華先生，60歲，為本公司獨立非執行董事。彼於二零一三年七月二十三日加入本集團。

徐先生於美資銀行及本地銀行已積累約28年銀行業經驗，且於企業銀行、零售銀行及私人銀行擔任過不同管理層職位。於加入本集團前，彼曾於一九八二年至一九八六年間任職於花旗銀行香港分行，從最初的管理培訓生晉升為經理。一九八六年至一九八七年，彼擔任炊具分銷商的集團財務總監。其後徐先生曾效力於多家商業銀行，如一九八七年至一九九一年間任花旗銀行香港分行私人銀行部副總裁；一九九一年至一九九二年間任比利時布魯塞爾銀行私人銀行部主管；一九九二年至二零零一年間任職於第一太平銀行，最後一個職位為執行副總裁；二零零三年至二零一零年間任聯合銀行（後由華美銀行收購）執行副總裁兼大中華區總裁。徐先生自二零一零年以來亦一直擔任東方網庫控股有限公司（一家於聯交所主板上市的公司（股份代號：430））審核委員會成員及獨立非執行董事；及萬事昌國際控股有限公司（一家於聯交所主板上市的公司（股份代號：898））審核委員會及薪酬委員會成員及獨立非執行董事。二零一二年，徐先生獲委任為華信地產財務有限公司（一家於聯交所主板上市的公司（股份代號：252））獨立非執行董事。

徐先生於一九七六年十二月畢業於香港中文大學，獲頒文學學士學位，及於一九八二年十二月於香港中文大學取得工商管理碩士學位。

簡友和先生，60歲，為本公司獨立非執行董事。彼於二零一三年七月二十三日加入本集團，獲委任為獨立非執行董事。

簡先生於富士通集團公司工作逾30年，在二零零七年被任命為Fujitsu Hong Kong Ltd（富士通香港有限公司）總裁，後任富士通華南及香港區行政總裁。簡先生於二零一一年從富士通集團公司退休。

簡先生於一九七八年七月畢業於英國赫爾大學，獲頒計算機科學及數學理學學士學位（一級榮譽）。

莫貴標先生，52歲，為本公司獨立非執行董事。彼於二零一三年七月二十三日加入本集團，獲委任為獨立非執行董事。

莫先生於審核、會計及財務方面積累約24年經驗，並在多家聯交所及英國上市公司擔任不同管理職務。莫先生在美國開始其公共會計職業生涯。於一九八八年返回香港後，彼

---

## 董事及高級管理層

---

加入羅兵咸會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)擔任會計，之後於一九八八年至一九九三年晉升為副經理。一九九三年至一九九五年，彼擔任一家出版公司的財務及行政經理。一九九五年至一九九六年，莫先生擔任香港中華煤氣有限公司(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：0003))中國項目的財務經理。一九九六年，莫先生加入投資行業，於一九九六年至一九九九年間在一家金融服務公司擔任投資分析師。一九九九年至二零零三年，莫先生在保險集團的投資機構股票研究部擔任副總裁。二零零四年至二零一零年，莫先生轉投物業及酒店業，擔任Far East Consortium International Limited(「FEC」)(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：0035))首席財務總監。二零一零年，FEC的酒店業務分拆後組建為麗悅酒店集團有限公司(現稱帝盛酒店集團有限公司(股份代號：2266))，成為在聯交所主板獨立上市的公司。二零一零年至二零一一年，莫先生獲委任為麗悅酒店集團有限公司總裁、執行董事兼薪酬委員會成員。二零一一年十一月，莫先生辭任麗悅酒店集團有限公司總裁及執行董事，但仍保留非執行董事一職至二零一二年八月。二零一一年十一月以來，莫先生一直擔任Fortune Oil PLC(一家於倫敦證券交易所上市的公司(倫敦證券交易所股份代號：FTO))財務總監。

莫先生於一九八四年六月畢業於美國華盛頓大學，獲頒文學學士學位，之後於一九八七年十二月於美國西雅圖大學取得工商管理碩士學位。莫先生自一九九三年七月及一九九四年九月起先後成為美國註冊會計師協會會員及香港會計師公會會員。

李宗耀先生，69歲，為本公司獨立非執行董事。彼於二零一三年七月二十三日加入本集團，獲委任為獨立非執行董事。

憑藉在建築領域約18年的經驗，李先生在一九九五年至二零零九年間在多家建築師事務所擔任董事。二零零九年以來，李先生一直擔任建築公司項目總監。

李先生於一九六八年十一月畢業於香港大學，獲頒建築學學士學位。彼自一九七七年四月及一九九一年一月起先後成為香港建築師學會會員及香港建築師註冊管理局的註冊建築師。李先生亦為屋宇署保存的建築師名單的認可人士。

除所披露者外，各董事於本招股章程日期前三年內並未擔任任何其他公眾上市公司的董事。

除本招股章程所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，並無有關委任董事的其他事宜須提請股東注意，且概無與董事有關的資料根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露。

---

## 董事及高級管理層

---

### 高級管理層

陳孔明先生，59歲，本公司主席兼執行董事。陳先生的履歷詳情載於本節「董事」一段。

劉志華先生，48歲，本公司執行董事兼行政總裁。劉先生的履歷詳情載於本節「董事」一段。

袁英偉先生，50歲，本公司執行董事。袁先生的履歷詳情載於本節「董事」一段。

關永和先生，45歲，為本公司執行董事兼財務總監。關先生的履歷詳情載於本節「董事」一段。

歐陽耀偉先生，56歲，為佳盛建築董事兼內部控制委員會成員。歐陽先生亦為安全委員會成員。歐陽先生於一九九七年八月加入本集團擔任項目經理，於一九九九年十月獲委任為佳盛建築董事。歐陽先生擁有約33年建造業經驗。歐陽先生為我們的項目董事，負責監督我們的項目經理及監督有關建築合約的事宜。歐陽先生於一九七九年至一九八一年在一家私人建築公司當繪圖學徒，於一九八一年至一九八五年在一家土木及結構工程諮詢公司當繪圖員，於一九八八年至一九八九年再次加入上述公司時已成為一名資深建築技術人員。於一九八九年至一九九四年及於一九九五年至一九九六年，彼擔任另一家私人建築公司的項目經理。一九九六年至一九九七年，彼曾擔任另一家私人建築公司的項目經理。

歐陽先生於一九八五年十一月於香港理工學院(現稱香港理工大學)取得土木工程高級證書，而後於一九八八年七月於布萊頓理工學院(現稱布萊頓大學)取得建築學理學士學位，及於一九九一年十月從香港建造業訓練局取得建築管理文憑。除此之外，彼已順利完成註冊評審員培訓課程，於一九九九年一月成為註冊安全主任。歐陽先生自二零零一年八月及二零零一年十一月起先後成為英國特許建造學會及香港營造師學會會員。

伍國方先生，42歲，為佳盛建築董事兼內部控制委員會成員。伍先生於一九九八年加入該公司任項目經理助理。彼於一九九九年五月任佳盛建築董事，自此之後一直擔任佳盛建築的建築設計和施工項目技術總監。一九九五年至一九九八年，伍先生亦任職於一家工程諮詢公司。



---

## 董事及高級管理層

---

伍先生於一九九四年十一月取得香港理工學院(現稱香港理工大學)土木工程工程學學士學位，於二零零三年八月取得倫敦大學法學學士學位，及於二零零四年十一月取得香港城市大學法學碩士學位。憑藉英國結構工程師學會會員及香港工程師學會會員的雙重身份，伍先生成為英國特許工程師及香港註冊專業工程師。

### 公司秘書

梁偉泉先生，47歲，於二零一三年七月二十三日加入本集團出任本公司的公司秘書。梁先生於審核、會計及財務管理及公司秘書事務方面擁有逾22年經驗。彼曾於一九八九年至一九九二年任職於羅兵咸會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)的審計部。之後，彼於一九九二年至二零零零年擔任多家私人公司的高級財務／審核職務。彼亦於二零零零年至二零零一年擔任中國海外發展有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：688))的會計師；及於二零零一年至二零零四年擔任滙隆控股有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：8021))的財務總監。之後，彼於二零零五年至二零零八年加入Sinobest Technology Holdings Ltd(一家於新加坡交易所有限公司主板上上市的公司)出任首席財務官。彼於二零零八年至二零零九年任真明麗控股有限公司(一家於聯交所主板上上市的公司(股份代號：1868))財務總監，於二零零九年二月至二零零九年五月任公司秘書及於二零零九年至二零一零年任非執行董事。梁先生亦分別於二零零九年至二零一二年期間及二零一一年至二零一二年期間擔任唐宮(中國)控股有限公司(一家於聯交所主板上上市的公司(股份代號：1181))的首席財務官及公司秘書。

梁先生於一九八九年十二月獲香港大學頒發社會科學學士學位，於二零零一年七月獲英國威爾斯大學及曼徹斯特大學共合頒發工商管理碩士學位，並於二零零七年九月獲墨爾本皇家理工學院(現稱墨爾本皇家理工大學)頒發工商(物流管理)碩士學位。彼分別為香港會計師公會執業會員、英國特許公認會計師公會資深會員、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會附屬會員。

除所披露者外，本公司高級管理層及公司秘書於本招股章程日期前三年內並未擔任任何其他公眾上市公司的董事。

### 管理層在香港

根據上市規則第8.12條的規定，申請於聯交所作主要上市的新申請人須有足夠的管理層人員在香港，一般指至少須有兩位執行董事通常居於香港。目前，本公司執行董事陳先生、劉先生、袁英偉先生及關永和先生通常居於香港。

---

## 董事及高級管理層

---

### 董事委員會

#### 審核委員會

本公司於二零一三年七月二十三日成立審核委員會，其書面職權範圍符合上市規則附錄十四所載的企業管治守則。審核委員會的主要職責為檢討及監督我們的財務申報程序及內部控制系統、提名及監察外聘核數師，並向董事會提供建議及意見。

我們的審核委員會由四名成員組成，即莫貴標先生、徐家華先生、李宗耀先生及簡友和先生。莫貴標先生目前擔任我們的審核委員會主席。

#### 薪酬委員會

本公司於二零一三年七月二十三日成立薪酬委員會，其書面職權範圍符合上市規則附錄十四所載的企業管治守則。薪酬委員會的主要職責為評估表現，並就我們的董事及高級管理層的薪酬提供推薦意見。

我們的薪酬委員會由四名成員組成，即徐家華先生、莫貴標先生、李宗耀先生及簡友和先生。徐家華先生目前擔任我們的薪酬委員會主席。

#### 提名委員會

本公司於二零一三年七月二十三日成立提名委員會，其書面職權範圍符合上市規則附錄十四所載的企業管治守則的守則條文。提名委員會的主要職責為就填補董事會及／或高級管理層空缺的人選向董事會作出推薦意見。

我們的提名委員會由四名成員組成，即莫貴標先生、徐家華先生、李宗耀先生及簡友和先生。簡友和先生目前擔任我們的提名委員會主席。

#### 合規顧問

根據上市規則第3A.19條的規定，本公司已委任信達國際融資有限公司為我們的合規顧問，該合規顧問須根據上市規則第3A.23條的規定就以下事項向本公司提供建議（如有諮詢）：

- (i) 刊發任何受規管的公告、通函或財務報告；
- (ii) 擬進行交易（可能是須予公佈的交易或關連交易），包括發行股份及回購股份；

---

## 董事及高級管理層

---

(iii) 本公司擬運用股份發售的所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務、發展或業績與本招股章程所載任何預測、估計或其他資料不同；及

(iv) 聯交所就我們的股份股價或成交量的不尋常波動向本公司作出查詢。

合規顧問的任期由上市日期起至我們發佈上市日期後首個完整財政年度的財務業績的年報之日止，並可經雙方協定延期。

---

## 股 本

---

### 法定及已發行股本

緊隨資本化發行及股份發售完成後，法定及已發行股本概述如下：

		港元
法定股本：		
10,000,000,000股	每股面值0.01港元的股份	100,000,000
已發行及將發行、繳足或入賬列為繳足的股份：		
10,000股	於本招股章程日期已發行的股份	100
299,990,000股	根據資本化發行將發行的股份	2,999,900
100,000,000股	根據股份發售將發行的股份 (不包括根據超額配股權可能發行的任何股份及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份)	1,000,000
<hr/>		<hr/>
400,000,000股	總計：	4,000,000

### 假設

上表假設股份發售成為無條件。

該表並無計及可能因行使超額配股權或任何根據購股權計劃可能授出的購股權而配發及發行的股份，或本公司根據下文所述授予董事配發及發行或購回股份的發行授權(定義見下文)可能配發及發行或購回的任何股份。

### 地位

發售股份及因行使超額配股權可能發行的股份與本招股章程所述的全部其他現有已發行股份在所有方面均享有同等權益，尤其將享有本招股章程日期後就股份宣派、派付或作出的全部股息和其他分派，惟根據資本化發行所享有者除外。

### 購股權計劃

本公司已於二零一三年七月二十三日有條件採納購股權計劃。購股權計劃旨在嘉許及表揚計劃的合資格參與者對本集團已作出或可能已作出的貢獻。根據購股權計劃，計劃的合資格參與者(包括本公司或其附屬公司的董事、全職僱員、顧問及諮詢顧問)可獲授購股權，賦予彼等權利認購股份，連同根據任何其他計劃所授出購股權的總和，初步不超過於上市日期已發行股份的10%。有關購股權計劃的規則的其他詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節「購股權計劃」一段。

### 股份獎勵計劃

本公司已於二零一三年七月二十三日有條件採納股份獎勵計劃，據此計劃的合資格參與者可獲授股份獎勵。

股份獎勵計劃的目的在於透過獎勵股份嘉許並獎賞計劃的合資格參與者為本集團增長及發展所作的貢獻及給予激勵，以挽留彼等為本集團的持續營運及發展効力，並吸引合適人才加入以進一步推動本集團的發展。

有關股份獎勵計劃的主要條款概要，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節「股份獎勵計劃」一段。

於最後實際可行日期，並無根據股份獎勵計劃授出或同意授出獎勵，亦未委任管理股份獎勵計劃的股份及其他信託基金股份獎勵計劃信託人。

### 發行授權

我們的董事已獲授發行授權，以配發、發行及處置總面值不超過(a)經股份發售及資本化發行(但不包括根據超額配股權可能發行的任何股份)而擴大的本公司已發行股本總面值20%；與(b)本公司根據購回授權可能購回的本公司股本總面值總和的股份。

我們的董事除可根據發行授權獲授權發行股份外，亦可根據供股、因行使本公司任何認股權證或可換股證券所附認購權發行股份、以股代息或類似安排或因行使根據購股權計劃所授購股權而配發、發行及買賣股份。我們的董事根據此發行授權獲授權配發及發行的股份總面值不會因配發及發行該等股份而減少。

---

## 股 本

---

此發行授權將於以下時間屆滿(以最早者為準)：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或組織章程大綱及細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會上通過普通決議案修訂、撤銷或更新該項授權時。

發行授權的其他詳情可參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節「股東於二零一三年七月二十三日通過的書面決議案」一段。

### 購回授權

我們的董事已獲授購回授權，以行使本公司所有權力購回總面值不超過經股份發售及資本化發行(但不包括根據超額配股權可能發行的本公司任何股份)而擴大的本公司已發行股本總面值10%的股份。

此購回授權僅適用於根據所有適用法律及上市規則規定在聯交所或股份上市(並獲證監會及聯交所就此認可)的任何其他證券交易所進行的購回。聯交所規定就購回股份載入本招股章程的其他資料，載於本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節「證券購回授權」一段。

此購回授權將於以下時間屆滿(以最早者為準)：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或組織章程大綱及細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會上通過普通決議案修訂、撤銷或更新該項授權時。

有關此購回授權的其他資料，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節「股東於二零一三年七月二十三日通過的書面決議案」一段。



---

## 財務資料

---

閣下應將下文有關我們財務狀況與經營業績的討論及分析連同本招股章程附錄一所載會計師報告內所載我們的財務資料一併閱覽。會計師報告所載的合併財務資料乃根據香港財務報告準則編製。以下討論及分析包括涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。我們的實際業績可能因多種因素(包括本招股章程「風險因素」一節所載因素)而有別於該等前瞻性陳述所預計者。

### 概覽

我們為香港一家具規模的建築承建商，集中作為主承建商身份為本地大型物業發展商提供住宅物業發展項目的樓宇建造服務。我們亦發展我們持有數據中心大樓作為投資物業及作為批發主機代管供應商開展數據中心物業租賃業務。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，我們的總營業額分別約為458.0百萬港元、1,058.1百萬港元及773.7百萬港元，其中，我們建築業務的收益分別約佔我們總營業額的76.4%、87.6%及82.7%，而我們數據中心物業租賃業務的收益則分別約佔我們總營業額的23.6%、12.4%及17.3%。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，我們的溢利分別約為247.7百萬港元、101.9百萬港元及149.0百萬港元，當中包括投資物業公平值收益分別約201.9百萬港元、43.0百萬港元及67.4百萬港元。

### 呈列基準

作為重組的一部份，本公司於二零一二年八月十四日在開曼群島註冊成立，有關重組的詳情載於本招股章程「歷史、發展及重組」一節。參與重組的各公司均由陳先生控制。根據於二零一三年七月十九日完成的重組，本公司成為本集團現時旗下各公司的控股公司。

由於本集團現時旗下各公司於重組前及重組後均由陳先生控制，且陳先生的風險及利益延續，因此，重組被視為受共同控制的業務合併。財務資料乃使用合併會計法的原則編製，並假設重組於往績記錄期開始時已完成。參與重組的各公司的資產及負債從控股股東角度按現時賬面值合併。

本招股章程附錄一會計師報告A節所載本集團於往績記錄期的合併收益表、合併全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表包含本集團現時旗下各公司(或倘各公司乃於二零一零年四月一日之後註冊成立，則由註冊成立日期至二零一三年三月三十一日止期間)的經

---

## 財務資料

---

營業績，並假設現有集團架構於整個往績記錄期一直存在並維持不變。本招股章程附錄一會計師報告A節所載本集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日的合併資產負債表已予以編製，以呈列本集團現時旗下各公司於各日期的事務狀況，並假設現有集團架構於各相關日期經已存在。

集團內公司間結餘及交易已於編製財務資料時悉數予以對銷。

### 影響我們的經營業績及財務狀況的因素

影響我們的業務、財務狀況及經營業績的主要因素載列如下。

#### 香港的整體經濟狀況及監管環境

香港的整體經濟狀況一直並將持續影響我們的業務及經營業績。香港的經濟狀況直接影響住宅物業的需求，進而影響香港的建造活動及我們來自提供建造服務的收益。此外，監管香港建造業的法律、規例及政策的任何變動亦可能會影響我們為客戶提供建造服務。再者，香港的整體經濟狀況及現有政府鼓勵在香港建立更多數據中心的政策及激勵計劃出現任何變動，均可能會影響香港高端數據中心的需求及我們數據中心物業租賃業務的未來擴展及前景。

#### 建造合約的收益

於往績記錄期，我們的大部份營業額乃源自我們的建築業務。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，源自建築業務的收益分別約為349.8百萬港元、926.8百萬港元及640.1百萬港元，分別約佔同期我們總營業額的76.4%、87.6%及82.7%。任何財政期間內就來自建造合約的收益確認乃基於對建造合約的結果以及迄今所完成工程的估計，並參照根據有關合約的工程進度作出。有關收益確認的更多資料，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告。由於我們的建造合約可能需要數月或數年方能完成，我們在任何期間所承接的合約數量及各合約的進度，均可能會影響我們的經營業績，並導致我們各期間所確認的收益波動。

### 我們建築項目及改建工程的定價

於往績記錄期，我們的大部份營業額源自我們的建築項目。除若干合約價值較少的小型建築項目以直接報價的方式取得外，所有建築項目均以投標方式獲得。有關項目的投標價格乃根據我們的估計項目成本加提成利潤作出。鑒於建造業競爭激烈，儘管我們致力維持足夠的溢利率，但我們亦須確保我們項目的定價具有競爭力，於往績記錄期，我們建築業務的毛利率分別約為3.1%、2.2%及6.4%。倘我們未能在項目定價的競爭力與維持足夠的溢利率之間取得平衡或為投標準確定價，則會影響我們的財務表現及經營業績。

在我們的項目施工過程中，我們的客戶亦可能會要求我們改變我們的工程範圍或在原建造合約的條件及範圍以外進行額外的工程。我們估計各工程變更令可能產生的成本，我們可能會就所產生額外成本的收費與客戶進行協商。本集團作為主承建商，在改建工程中承擔著建築材料價格波動的風險，且有可能所產生額外成本不能轉嫁予客戶。因此，在上述改建工程的費用、成本及範圍等方面可能會與客戶出現分歧。倘客戶或其顧問與本集團未能就所執行的改建工程的定價達成協議，客戶或其顧問須訂定其認為合理的價格。倘我們不同意相關價格，便可能會與我們的客戶產生合約糾紛，在此情況下，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

### 材料成本的波動

我們的估計項目成本的主要組成部份是判費及材料成本。我們與分包商訂立的判費協議一般為固定價格合約，判費在我們開展建築項目時預先釐定。然而，儘管我們於為建築項目投標定價時對建築材料成本作出估計，但在建築項目執行期間的實際成本可能會波動，惟須視乎我們與供應商訂立的供應協議的條款而定。我們遞交標書時的估計材料成本與完成項目的實際成本之間的任何差異或會影響我們的財務表現及盈利能力。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，我們的材料成本分別約為85.0百萬港元、65.6百萬港元及28.4百萬港元，分別約佔我們直接成本的23.3%、7.0%及4.5%。

---

## 財務資料

---

以下敏感度分析說明建築材料成本的假設性波動對往績記錄期的除稅前溢利的影響。建築材料成本的波動假設將為1%、5%、17%及20%，與往績記錄期內主要建築材料的歷史價格波動相符，主要建築材料的價格波動乃由於我們購買鋼筋及混凝土的價格波動所致，佔往績記錄期內我們建築材料成本的73%以上：

假設性波動	+/-1%	+/-5%	+/-17%	+/-20%
<b>建築材料成本增加／減少(千港元)</b>				
截至二零一一年三月三十一日止年度	+/-850	+/-4,252	+/-14,456	+/-17,007
截至二零一二年三月三十一日止年度	+/-656	+/-3,279	+/-11,148	+/-13,116
截至二零一三年三月三十一日止年度	+/-284	+/-1,418	+/-4,822	+/-5,673
<b>除稅前溢利減少／增加(千港元)</b>				
截至二零一一年三月三十一日止年度	-/+850	-/+4,252	-/+14,456	-/+17,007
截至二零一二年三月三十一日止年度	-/+656	-/+3,279	-/+11,148	-/+13,116
截至二零一三年三月三十一日止年度	-/+284	-/+1,418	-/+4,822	-/+5,673

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，來自建築業務的毛利分別約為10.9百萬港元、20.1百萬港元及41.2百萬港元。僅供說明用途，倘我們的主要建築材料鋼筋及混凝土的成本於同期分別上升約13.0%、43.4%及2,165.7%，我們將會自建築業務錄得毛利收支平衡。

### 財務成本

銀行貸款是我們業務的重要資金來源。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，我們的未償還銀行貸款分別約為837.1百萬港元、698.0百萬港元及828.1百萬港元。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，我們銀行貸款的年利率分別介乎2.05%至6.00%、2.11%至6.00%及2.25%至6.00%，與香港銀行同業拆息或最優惠利率等貸款基準利率緊密掛鉤。利率環境並不穩定，利率可能因我們無法控制的各種因素而出現波動。貸款基準利率的任何波動均會影響我們的利息開支及財務成本，並可能影響我們的財務表現。有關往績記錄期內利率假設性波動對我們財務表現的影響的敏感度分析，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告。

## 財務資料

### 我們投資物業的公平值變動

根據香港財務報告準則，我們的投資物業按其公平值入賬。我們的投資物業於重估時的公平值變動在我們的合併收益表內列為未變現收益或虧損，其可能對我們的盈利能力有重大影響。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，我們投資物業的公平值收益分別約為201.9百萬港元、43.0百萬港元及67.4百萬港元，分別約佔我們經營溢利的72.5%、30.8%及35.5%。

投資物業公平值乃基於獨立專業估值師採用估值技術進行的估值，有關估值技術涉及專業判斷，並採用若干基準及假設，其進一步詳情載於本招股章程附錄三「物業估值」一節。倘估值師採納一組不同的基準或假設，於特定日期如此釐定的投資物業公平值可能有高低差別。因此，我們預期我們的經營業績將繼續受到投資物業公平值變動的影響。

以下敏感度分析說明投資物業公平值於結算日的假設性波動對往績記錄期的除稅前溢利的影響。於期初，投資物業公平值的波動假設將為2%、4%及13%加各相關期間的增加，與往績記錄期內投資物業公平值的歷史波動相符：

假設性波動：	+13%	+4%	+2%	-2%	-4%	-13%
投資物業公平值 (千港元)						
於二零一一年						
三月三十一日	1,738,028	1,599,601	1,568,840	1,507,316	1,476,555	1,338,128
於二零一二年						
三月三十一日	1,966,200	1,809,600	1,774,800	1,705,200	1,670,400	1,513,800
於二零一三年						
三月三十一日	2,154,464	1,982,869	1,944,737	1,868,473	1,830,341	1,658,746
除稅前溢利增加／ (減少) (千港元)						
截至二零一一年						
三月三十一日止年度	199,950	61,523	30,762	(30,762)	(61,523)	(199,950)
截至二零一二年						
三月三十一日止年度	226,200	69,600	34,800	(34,800)	(69,600)	(226,200)
截至二零一三年						
三月三十一日止年度	247,859	76,264	38,132	(38,132)	(76,264)	(247,859)

### 重大會計政策、判斷及估計

按照香港財務報告準則編製我們截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度的合併財務資料需要採用對未來作出的會計估計及假設。我們在應用我們的會計政策時採用的估計及判斷乃以過往經驗及認為在特定情況下屬合理的多項其他因素為基礎。我們的估計及假設構成對未能從其他來源確定的資產及負債的賬面值作出判斷的基礎。實際結果通常有別於我們的估計。估計及假設可能對資產及負債賬面值產生重大影響。

呈報結果對條件及假設變動的敏感度為審閱我們的合併財務資料時須予以考慮的因素。我們的董事相信，我們編製合併財務資料時使用的最為重大的判斷及估計涉及以下會計政策。其他重大會計政策詳情載於本招股章程附錄一所載會計師報告B節附註1。

### 收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計量。倘可能有經濟利益流入本集團，且收益及成本(如適用)能可靠地計量，則按下列方式於損益確認收益：

#### (i) 合約收益

當能夠可靠地估計建造合約的結果時，來自固定價格合約的收益採用完成百分比法確認。

當不能可靠地估計建造合約的結果時，收益僅確認至所產生合約成本可能收回的部份。

#### (ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入乃於租賃期涵蓋的期間內分期等額於損益確認，惟倘有其他基準更能代表使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部份。或然租金於賺取的會計期間確認為收入。

#### (iii) 租金相關收入

租金相關收入按應計基準確認。



---

## 財務資料

---

### (iv) 股息

非上市投資的股息收入於本集團收取款項的權利獲確立時確認。

### (v) 利息收入

利息收入使用實際利息法累計確認。

## 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為實現資本增值而根據租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇，包括所有持目前尚未確定未來用途的土地以及正在建造或發展以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公平值入賬，惟於結算日仍在建造或發展當中且其公平值於當時不能可靠地計量者除外。投資物業公平值變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均於損益確認。

當本集團為賺取租金收入及／或為實現資本增值而根據經營租賃持有物業權益，有關權益會按個別物業基準分類及入賬為投資物業。分類為投資物業的任何有關物業權益的入賬方式與根據融資租賃持有的權益一致，而其適用的會計政策亦與根據融資租賃租賃的其他投資物業相同。

## 建造合約

建造合約乃就建造一項資產或一組資產而與一名客戶具體協商的合約，客戶可特別指明設計的主要構架組成元素。倘能夠可靠地估計建造合約的結果，便根據合約於結算日的完成階段將合約成本確認為開支。倘合約總成本可能超過合約總收益，預計的虧損便會即時確認為開支。倘無法可靠地估計建造合約的結果，合約成本便會在產生期間確認為開支。

於結算日尚在進行中的建造合約，乃按已產生的成本加上已確認的溢利，再減去已確認的虧損及進度款項後的淨額列賬，並呈列於資產負債表內呈列為「應收客戶合約工程毛額」（作為資產）或「應付客戶合約工程毛額」（作為負債）（倘適用）。客戶尚未支付的進度款項乃計入「貿易及其他應收款項」下。於相關工程進行前所收取的金額乃計入「貿易及其他應付款項」下。

### 借款成本

收購、建造或生產資產(即必須等待一段頗長時間方能投入作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本均會資本化作為該資產的部份成本。其他借款成本於其產生期間確認為開支。

借款成本乃於資產的開支產生、借款成本產生及有關籌備資產作其擬定用途或出售所需的活動進行時即資本化作為合格資產的部份成本。當所有有關籌備合格資產作其擬定用途或出售所需的活動大致上中斷或完成時，即暫時中止或停止資本化借貸成本。

### 撥備及或然負債

當本集團因過往事件而須承擔法律或推定責任，而履行該責任可能會導致經濟利益流出，並可作出可靠的估計時，則須就該等時間或數額不定的負債計提撥備。倘金額涉及重大時間價值，則有關撥備按履行該責任的預期開支的現值列賬。

倘不大可能發生經濟利益流出，或相關金額未能可靠地估計，則須披露有關責任為或然負債，惟發生經濟利益流出的可能性微乎其微者除外。當潛在責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性微乎其微者除外。

### 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公平值確認。於個別結算日，公平值會重新計量。重新計量公平值產生的收益或虧損直接於損益確認，惟倘衍生工具符合資格作現金流量對沖會計處理則除外，於此情況下，確認任何因此產生的收益或虧損乃取決於被對沖項目的性質。

### 對沖

#### 現金流量對沖

倘某項衍生金融工具被指定為對沖某項已確認資產或負債或某項極有可能的預測交易的現金流或某項已承諾未來交易的外幣風險變動，則將衍生金融工具重新計量至公平值所產生的任何收益或虧損的實際部份會在其他全面收入中確認並在對沖儲備的權益中分開累計。任何收益或虧損的非實際部份即時在損益中確認。

---

## 財務資料

---

倘某項預測交易的對沖其後導致確認一項非金融資產或非金融負債，相關收益或虧損將自權益重新分類，並列入該非金融資產或負債的初始成本或其他賬面值。

倘某項預測交易的對沖其後導致確認一項金融資產或金融負債，相關收益或虧損將於所購資產或所承擔負債影響損益的同一段或多段期間（例如確認利息收入或開支的期間）自權益重新分類至損益。

至於現金流量對沖方面，除前述兩項政策聲明所涵蓋者外，相關收益或虧損乃於被對沖預測交易影響損益的同一段或多段期間自權益重新分類至損益。

當某項對沖工具屆滿或予以出售、終止或行使時，或實體撤銷指定的對沖關係但預期被對沖的預測交易仍會發生，屆時的累計收益或虧損仍留在權益內，直至交易發生為止，並根據上述政策確認。倘預期被對沖交易不再進行，累計未變現收益或虧損即時自權益重新分類至損益。

### 資產減值

#### (i) 證券投資及其他應收款項減值

證券投資以及按成本或攤銷成本列賬或獲分類為可供出售證券的其他流動及非流動應收款項會於個別結算日審閱，以釐定是否存在客觀的減值證據。客觀的減值證據包括本集團獲悉與以下一項或多項虧損事件有關的可觀察數據：

- 債務人陷入重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境產生對債務人有不利影響的重大變動。

倘存在任何該等證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就按攤銷成本列賬的貿易及其他流動應收款項以及其他金融資產而言，減值虧損按資產的賬面值與按金融資產最初的實際利率（即此等資產初步確認時計算的實際利率）貼現（如貼現影響重大）的估計未來現金流量現值的差額計量。倘該等金融資

---

## 財務資料

---

產具備類似風險特徵，例如類似的逾期情況，且並無個別評估為減值，則有關評估會一同進行。金融資產的未來現金流量根據與該類資產具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損經驗一同評估減值。

倘於其後期間減值虧損金額有所減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則有關減值虧損會透過損益撥回。減值虧損的撥回不應導致資產的賬面值超過其在以往年度如並無確認減值虧損而原應釐定的金額。

- 就可供出售證券而言，已在公平值儲備中確認的累計虧損會重新分類至損益。在損益中確認的累計虧損金額為購買成本(扣除任何本金償還及攤銷額)與當時公平值的差額減去過往就有關資產在損益中確認的任何減值虧損。

可供出售股本證券已在損益中確認的減值虧損不會透過損益撥回。有關資產公平值其後的任何增加會在其他全面收入中確認。

倘其後公平值增加可被客觀地認為與確認該減值虧損後所發生的事件有關，則會撥回可供出售債務證券的減值虧損。該等情況下撥回的減值虧損會於損益內確認。

減值虧損從相應資產中直接撇銷，惟倘應收貿易賬款包含在貿易及其他應收款項內，而其可收回性獲視為屬難以預料而並非微乎其微，則就其確認的減值虧損不會從相應資產中直接撇銷。在此情況下，呆賬的減值虧損以撥備賬記錄。倘本集團信納可收回性微乎其微，則被視為不可收回的金額會直接從應收貿易賬款中撇銷，而在撥備賬中就有關債務保留的任何金額會被撥回。倘先前於撥備賬列支並於其後收回的款項，則有關款項自撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益確認。

### (ii) 其他資產減值

內部及外部資料來源會於個別結算日審閱，以識別物業、廠房及設備(按重估金額入賬的物業除外)是否出現可能減值的跡象或先前已確認的減值虧損是否不再存在或可能減少。

倘存在任何該等跡象，則須估計有關資產的可收回金額。

#### — 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減銷售成本與使用價值兩者之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃利用反映資金時值的現時市場評估及資產的特定風險的除稅前貼現率貼現至其現值。倘資產並未能在大致獨立於其他資產的情況下產生現金流入，則釐定可獨立產生現金流入的最小組別資產(即現金產生單位)的可收回金額。

#### — 確認減值虧損

倘某項資產或其所屬的現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益內確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損獲分配以按比例減少單位(或單位組別)內資產的賬面值，惟資產的賬面值不得減少至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

#### — 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予撥回。

減值虧損的撥回以有關資產過往年度如並無確認減值虧損而原應釐定的賬面值為限。減值虧損的撥回於確認撥回的年度計入損益。

---

## 財務資料

---

### 經營業績

下文所載本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度的合併收益表乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	457,961	1,058,062	773,700
直接成本	(364,732)	(941,265)	(633,648)
毛利	93,229	116,797	140,052
其他收益	523	903	3,231
其他(虧損)／收入淨額	(2,698)	(8,075)	198
一般及行政開支	(14,536)	(12,873)	(20,832)
投資物業公平值變動	201,922	43,000	67,395
經營溢利	278,440	139,752	190,044
財務成本	(21,549)	(26,323)	(24,085)
除稅前溢利	256,891	113,429	165,959
所得稅	(9,188)	(11,493)	(16,978)
年度溢利	<u>247,703</u>	<u>101,936</u>	<u>148,981</u>



## 財務資料

### 節選收益表項目說明

#### 營業額

營業額指於往績記錄期我們於香港的建築業務及數據中心物業租賃業務產生的收益。下表載列於所示期間按經營分部劃分的營業額明細及所佔總營業額的百分比。

	截至三月三十一日止年度					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	佔營業額		佔營業額		佔營業額	
	千港元	百分比	千港元	百分比	千港元	百分比
建築業務	349,780	76.4	926,844	87.6	640,112	82.7
數據中心物業 租賃業務						
— 租金收入	97,726	21.3	112,815	10.7	113,049	14.6
— 租金相關收入	10,455	2.3	18,403	1.7	20,539	2.7
	<u>108,181</u>	<u>23.6</u>	<u>131,218</u>	<u>12.4</u>	<u>133,588</u>	<u>17.3</u>
總計	<u><u>457,961</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,058,062</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>773,700</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

## 財務資料

### 來自建築業務的收益

來自建築業務的收益主要源自我們在香港提供樓宇建造服務以及現有樓宇的改動、翻新及裝修工程服務。我們根據合約完成階段確認建造合約的收益。完成階段參考經核實建築工程確立。下表載列於所示期間按樓宇建造合約及樓宇改動、翻新及裝修合約劃分的營業額明細。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>樓宇建築項目</b>			
惠福道(上蓋)	151,096	710,402	471,378
惠福道(地基)	98,547	26,480	1,980
成安街	10,740	105,708	68,508
司徒拔道(上蓋)	39,595	4,590	6,476
國瑞路	13,368	29,842	—
士丹利街	11,971	—	—
海灘道(上蓋)	4,024	1,327	330
薄扶林道	3,744	1,422	—
些利街	6,387	—	—
莊士敦道	2,325	—	—
干諾道西	—	—	22,911
	341,797	879,771	571,583
<b>現有樓宇改動、翻新及裝修項目</b>			
大學校園(教學設施—學習共享空間)	—	14,235	—
大學校園(教學設施—前線辦公室)	—	—	6,890
大學校園(餐膳設施)	—	17,840	1,969
大學校園(學生設施)	—	9,265	1,507
大學校園(其他雜項)	873	1,627	2,384
石澳道	2,018	—	—
略克道	700	—	—
業發街	1,680	29	—
海灘道(裝修)	—	—	47,325
海灘道(改動)	—	—	2,656
新安街(屯門的外牆重修)	—	657	2,464
其他小型工程	2,712	3,420	3,334
	7,983	47,073	68,529
<b>總計</b>	349,780	926,844	640,112

## 財務資料

### 來自數據中心物業租賃業務的收益

來自數據中心物業租賃業務的收益主要源自我們的數據中心大樓的架空地台空間租賃，而租金收入按直線基準於租期內(包括任何免租期)確認。租金相關收入主要指就客戶在我們的數據中心大樓消耗電力向其收取的費用。

### 直接成本

我們的直接成本主要指與我們的建築業務下提供服務及我們的數據中心物業租賃業務下在我們的數據中心大樓內物業租賃的直接相關成本。下表載列於所示期間我們按性質劃分的直接成本明細及所佔總成本的百分比。

	截至三月三十一日止年度					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	估直接 成本	百分比	估直接 成本	百分比	估直接 成本	百分比
	千港元		千港元		千港元	
分判費用	177,211	48.6	753,846	80.1	463,545	73.2
建築材料	85,037	23.3	65,578	7.0	28,365	4.5
員工成本	41,737	11.5	51,340	5.5	52,859	8.3
工地開銷	10,306	2.8	33,060	3.5	26,414	4.2
電力	12,857	3.5	21,062	2.2	23,589	3.7
保險	20,805	5.7	455	0.0	19,803	3.1
其他	16,779	4.6	15,924	1.7	19,073	3.0
<b>總計</b>	<b>364,732</b>	<b>100.0</b>	<b>941,265</b>	<b>100.0</b>	<b>633,648</b>	<b>100.0</b>

分判費用為於往績記錄期內我們的直接成本的最大組成部份，乃指就各項服務支付予分包商的服務費。建築材料主要包括採購建築項目用鋼筋及混凝土等材料的成本。工地開銷主要是指工地雜項開支費用，如租用廠房及機器以及成立臨時工地辦公室。電力指源自我們的數據中心大樓及建築地盤的電費。其他主要包括財務成本、維修及養護開支、政府地租及差餉、整改工作成本、保安費、諮詢費、運輸費及其他雜項開支。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，直接成本分別約92.9%、96.3%及94.5%產生於建築業務，而直接成本分別約7.1%、3.7%及5.5%源自於數據中心物業租賃業務。

## 財務資料

截至二零一一年三月三十一日止年度，我們產生的建築材料直接成本百分比比較往績記錄期其他期間為高，主要由於二零一零年末動工的一項合約金額相對較大的樓宇建造項目（即惠福道（上蓋）項目）早期產生的建築材料成本所致。我們產生龐大保險開支，乃因(i)截至二零一一年三月三十一日止年度產生保險開支約20.8百萬港元，主要由於該期間開始兩項合約金額相對較大的樓宇建造項目（即惠福道（上蓋）項目及成安街項目）；及(ii)截至二零一三年三月三十一日止年度產生保險開支約19.8百萬港元所致，主要分別由於該期間開始合約金額相對較大的一項樓宇建造項目及一項現有樓宇裝修項目（即干諾道西項目及海灘道（裝修）項目）。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，就高端數據中心大樓的基礎建設設計、其實施以及iTech Tower的日常運作的技術意見及解決方案而支付予一名顧問的顧問費，分別約為1.1百萬港元、1.1百萬港元及1.1百萬港元。提供上述顧問服務的顧問為一家本地顧問公司且為獨立第三方。

下表載列於所示期間我們按業務分部劃分的直接成本明細及所佔直接成本總額的百分比。

	截至三月三十一日止年度					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	千港元	佔直接 成本 百分比	千港元	佔直接 成本 百分比	千港元	佔直接 成本 百分比
建築業務	338,896	92.9	906,769	96.3	598,899	94.5
數據中心物業 租賃業務	25,836	7.1	34,496	3.7	34,749	5.5
<b>總計</b>	<b>364,732</b>	<b>100.0</b>	<b>941,265</b>	<b>100.0</b>	<b>633,648</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

### 毛利

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，我們的毛利分別約為93.2百萬港元、116.8百萬港元及140.1百萬港元。下表載列於所示期間我們按業務分部劃分的毛利及毛利率。

	截至三月三十一日止年度					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
建築業務						
— 樓宇建造	5,685	1.7	18,873	2.1	31,749	5.6
— 現有樓宇改動、 翻新及裝修	5,199	65.1	1,202	2.6	9,464	13.8
小計	10,884	3.1	20,075	2.2	41,213	6.4
數據中心物業						
— 租賃業務	82,345	76.1	96,722	73.7	98,839	74.0
總計	93,229	20.4	116,797	11.0	140,052	18.1

### 其他收益

其他收益主要包括銀行利息收入、來自非上市證券的股息收入及其他。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，其他收益分別約為0.5百萬港元、0.9百萬港元及3.2百萬港元。

### 其他(虧損)／收入淨額

其他(虧損)／收入淨額主要包括衍生金融工具的未變現(虧損)／收益淨額、匯兌收益／(虧損)淨額、外匯遠期合約變現收益淨額以及出售可供出售證券收益。

## 財務資料

下表載列我們於所示期間的其他(虧損)/收入淨額明細。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
衍生金融工具未變現(虧損)/收益淨額	(3,020)	(8,477)	174
匯兌收益/(虧損)淨額	49	68	(18)
外匯遠期合約變現收益淨額	275	210	6
出售可供出售證券收益	—	110	—
其他	(2)	14	36
	(2,698)	(8,075)	198
	(2,698)	(8,075)	198

我們於截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度分別錄得其他虧損淨額約2.7百萬港元及8.1百萬港元，而於截至二零一三年三月三十一日止年度則錄得其他收入淨額約0.2百萬港元。

我們於往績記錄期訂立四項利率掉期合約，以減少我們所面臨的銀行借款利率波動的風險。我們亦於往績記錄期訂立兩項分別於二零一一年九月及二零一二年四月屆滿的外匯遠期合約。此外，於往績記錄期，我們投資分類為可供出售證券的互惠基金，並將其抵押予一間金融機構作為我們建築項目銀行融資的抵押。

### 一般及行政開支

下表載列我們於所示期間的一般及行政開支的明細。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
員工成本	9,749	8,628	5,783
折舊	1,314	1,153	1,390
管理費用	1,017	—	—
專業費用	540	968	2,322
上市開支	—	—	8,276
其他	1,916	2,124	3,061
	14,536	12,873	20,832
總計	14,536	12,873	20,832



## 財務資料

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，我們的一般及行政開支分別約佔我們營業額的3.2%、1.2%及2.7%。員工成本主要包括薪金、工資及花紅、向界定供款退休計劃的供款及董事薪酬。管理費用指向前控股公司佳明控股支付的管理費用。專業費用主要指我們投資物業估值的專業費用及核數師酬金。其他主要包括員工福利及運輸費。

### 上市開支

本公司將予承擔的上市開支總額估計為27.6百萬港元，其中約9.4百萬港元乃與向公眾發行新股份直接有關，並將從權益扣減入賬，而約18.2百萬港元將自本集團的損益列支。上市開支約8.3百萬港元於本集團截至二零一三年三月三十一日止年度的損益列支，而約9.9百萬港元則預期將於本集團截至二零一四年三月三十一日止年度的損益列支。謹請注意，上述上市開支總額為最近期的最佳估計，僅供參考，實際金額可能不同於該估計金額。

### 投資物業公平值變動

根據香港財務報告準則，我們的數據中心大樓(即iTech Tower)及位於打磚坪街用作發展我們第二座數據中心大樓的打磚坪土地分類為持作投資物業並按其公平值入賬。於往績記錄期，我們的投資物業於重估時的公平值增加在我們的合併收益表中反映為未變現收益。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，我們的投資物業公平值(經一名獨立專業估值師估計)分別為1,740.0百萬港元、1,783.0百萬港元及1,974.0百萬港元。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，我們投資物業的公平值收益分別約為201.9百萬港元、43.0百萬港元及67.4百萬港元，分別約佔我們經營溢利72.5%、30.8%及35.5%。

### 我們的數據中心大樓

下表載列於所示日期我們的數據中心大樓的公平值及每月租金收入。

	於三月三十一日					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	每月租金	公平值	每月租金	公平值	每月租金	公平值
	千港元	百萬港元	千港元	百萬港元	千港元	百萬港元
我們的數據中心大樓	8,400	1,740	8,939	1,783	9,110	1,812

---

## 財務資料

---

我們的數據中心大樓的公平值乃基於獨立專業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行的估值釐定。高力採取收入法對我們的數據中心大樓進行估值，包括使用貼現現金流法，且所得結果乃以使用收入資本化法的估值交互核對。

收入法－貼現現金流法(「貼現現金流法」)乃按應用於反映現值的適當貼現率預測產生估計收入的物業的一系列定期現金流連同終端價值估計。就此，定期現金流按總收入減空置、經營開支及其他開支。在高力對我們的iTech Tower於二零一三年三月三十一日的估值中，估計終端價值約為1,849.3百萬港元。貼現現金流法於十年投資期限內每年使用。在進行本分析時，已就若干主要因素作出假設，該等主要因素包括(但不限於)按現有租約的每月租金收入、預期租金增長率、代理人津貼或市場推廣費用及屆滿租約產生的空置虧損、預期開支增長、估計貼現率及期末資本化率。以下載列高力於二零一三年三月三十一日在使用貼現現金流法對我們的iTech Tower進行估值時所採納的主要假設：

主要假設	我們的iTech Tower
平均租金增長率 <sup>(附註1)</sup>	4.5%，參考物業市場的歷史增長率
租約到期後產生的代理人津貼或市場推廣費用及空置虧損 <sup>(附註2)</sup>	零，考慮長期租賃期限及假設租戶於屆滿後重續租約，由於我們的數據中心大樓乃為特定用途而建立，考慮長期租賃期限及因此預期並無空置虧損
平均開支增長率	2.6%，參考消費價格指數的變動
貼現率及期末資本化率	分別為6%及4.5%，參考市場上近期行業交易的平均市場收益率，並計及物業的規模及租期、市場推廣能力、改善質量及資本收益潛力

附註1：在假設平均租金增長率為4.5%時，高力已計及本集團現有租金協議的租賃年期、應收實際租金以及現有租約項下協定的租金修訂條款。再者，由於貼現現金流法分析以十年投資年期進行分析，而部份租約會於該段期間屆滿，高力亦認為已屆滿的租約的租金費用將參考訂立新協議當日的市況而再行釐定。

附註2：在假設並無代理人或市場推廣費用撥備及屆滿租約產生的空置虧損時，高力已考慮我們現有租戶行使租金協議項下的終止條款的可能性。由於iTech Tower為特定用途而建立的數據大樓，與辦公室物業不同，倘其現有租戶決定終止與本集團的現有租金協議，彼等未必可輕易為其數據中心業務覓得另一可予取代的處所。此外，我們的現有

## 財務資料

租戶不大可能擁有必須的激勵以調整彼等於終止現有租金協議及搬遷至另一數據中心大樓所涉及的成本。高力亦考慮到本集團過往並無任何租戶就有關假設行使其租賃協議項下的終止條款。

就收入法－收入資本化法而言，物業的價值衍生自按適當資本化率資本化所有可出租物業單位的現有租金收入。以下載列於二零一三年三月三十一日高力在使用收入法－收入資本化法對我們的iTech Tower進行估值時所採納的主要假設，以交互核對貼現現金流法的結果：

主要假設	我們的iTech Tower
現有每月租金收入	於二零一三年三月三十一日為9.1百萬港元
資本化率	6%，參考市場上近期行業交易的平均市場收益率，並計及物業的規模及租期、市場推廣能力、改善質量及資本收益潛力

以下敏感度分析顯示高力於貼現現金流法所採納主要假設(包括平均租金增長率、平均開支增長率、貼現率及期末資本化率)的向上／向下調整對我們的數據中心大樓於各估值日的公平值及於往績記錄期的除稅前溢利的影響。下文敏感度分析中各主要假設的假定波動範圍，乃參考於我們的數據中心大樓於個別結算日估值所採納的相應假設的過往按年變動以及市場環境歷史變動。

貼現現金流法所採納的平均租金增長率向上／向下調整：

假設性波動：	+ 1.00%	+ 0.50%	-0.50%	-1.00%
我們的數據中心大樓公平值(千港元)				
於二零一一年三月三十一日	1,780,000	1,760,000	1,730,000	1,710,000
於二零一二年三月三十一日	1,843,000	1,812,000	1,755,000	1,728,000
於二零一三年三月三十一日	1,878,000	1,844,000	1,781,000	1,751,000
除稅前溢利增加／(減少)(千港元)				
截至二零一一年三月三十一日止年度	40,000	20,000	(10,000)	(30,000)
截至二零一二年三月三十一日止年度	60,000	29,000	(28,000)	(55,000)
截至二零一三年三月三十一日止年度	66,000	32,000	(31,000)	(61,000)

## 財務資料

貼現現金流法所採納平均開支增長率向下／向上調整：

假設性波動：	-2.6%	-1.3%	+1.3%	+2.6%
我們的數據中心大樓公平值(千港元)				
於二零一一年三月三十一日	1,800,000	1,770,000	1,710,000	1,680,000
於二零一二年三月三十一日	1,839,000	1,812,000	1,750,000	1,714,000
於二零一三年三月三十一日	1,869,000	1,842,000	1,778,000	1,742,000
除稅前溢利增加／(減少)(千港元)				
截至二零一一年三月三十一日止年度	60,000	30,000	(30,000)	(60,000)
截至二零一二年三月三十一日止年度	56,000	29,000	(33,000)	(69,000)
截至二零一三年三月三十一日止年度	57,000	30,000	(34,000)	(70,000)

貼現現金流法所採納貼現率向下／向上調整：

假設性波動：	-0.50%	-0.25%	+0.25%	+0.50%
我們的數據中心大樓公平值(千港元)				
於二零一一年三月三十一日	1,810,000	1,780,000	1,710,000	1,680,000
於二零一二年三月三十一日	1,851,000	1,817,000	1,749,000	1,717,000
於二零一三年三月三十一日	1,881,000	1,846,000	1,778,000	1,745,000
除稅前溢利增加／(減少)(千港元)				
截至二零一一年三月三十一日止年度	70,000	40,000	(30,000)	(60,000)
截至二零一二年三月三十一日止年度	68,000	34,000	(34,000)	(66,000)
截至二零一三年三月三十一日止年度	69,000	34,000	(34,000)	(67,000)

貼現現金流法所採納期末資本化率向下／向上調整：

假設性波動：	-0.50%	-0.25%	+0.25%	+0.50%
我們的數據中心大樓公平值(千港元)				
於二零一一年三月三十一日	1,800,000	1,770,000	1,720,000	1,690,000
於二零一二年三月三十一日	1,838,000	1,810,000	1,757,000	1,732,000
於二零一三年三月三十一日	1,866,000	1,838,000	1,786,000	1,762,000
除稅前溢利增加／(減少)(千港元)				
截至二零一一年三月三十一日止年度	60,000	30,000	(20,000)	(50,000)
截至二零一二年三月三十一日止年度	55,000	27,000	(26,000)	(51,000)
截至二零一三年三月三十一日止年度	54,000	26,000	(26,000)	(50,000)

## 財務資料

貼現現金流法所採納所有主要假設(包括平均租金增長率、平均開支增長率、貼現率以及期末資本化率)向上／向下調整的綜合影響：

假設性波動(附註)：

－平均租金增長率	+1.00%	+0.50%	-0.50%	-1.00%
－平均開支增長率	-2.6%	-1.3%	+1.3%	+2.6%
－貼現率	-0.50%	-0.25%	+0.25%	+0.50%
－期末資本化率	-0.50%	-0.25%	+0.25%	+0.50%

我們的數據中心大樓公平值(千港元)

於二零一一年三月三十一日	1,960,000	1,850,000	1,640,000	1,540,000
於二零一二年三月三十一日	2,036,000	1,906,000	1,666,000	1,555,000
於二零一三年三月三十一日	2,072,000	1,938,000	1,692,000	1,578,000

除稅前溢利增加／(減少)(千港元)

截至二零一一年三月三十一日止年度	220,000	110,000	(100,000)	(200,000)
截至二零一二年三月三十一日止年度	253,000	123,000	(117,000)	(228,000)
截至二零一三年三月三十一日止年度	260,000	126,000	(120,000)	(234,000)

附註：有別於根據假設變動而所有其他假設保持不變的其他敏感度分析，上述敏感度分析乃根據所有主要假設上調／下調的綜合影響，董事認為實際上不大可能發生，且部份主要假設變動或非互相關連。

### 打磚坪土地

打磚坪土地分類為發展中投資物業並根據香港財務報告準則按其公平值列賬。於二零一三年三月三十一日，打磚坪土地的公平值為162.0百萬港元，由高力使用直接比較法估值，直接比較法乃根據毗鄰的同類工業物業的近期可資比較市場交易以及就包括(i)日期(參考可資比較市場交易日期與打磚坪土地估值日期之間市場狀況的分別)；(ii)地點(參考可資比較市場交易與打磚坪土地之間公共交通可達性及地點優越程度的分別)；(iii)規模(可資比較市場交易與打磚坪土地之間的分別)；及(iv)現場佈局(由於工業地盤的慣常形狀一般提供較大的發展彈性)等因素調整而釐定。

## 財務資料

### 財務成本

財務成本主要包括銀行貸款利息及其他借款成本。下表載列於所示期間本集團融資總成本、資本化為在建建造合約的金額以及自本集團損益列支的金額。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
財務成本：			
須悉數償還的銀行貸款的利息：			
— 於五年內	24,852	32,082	24,030
— 於五年後	—	—	5,565
其他借款成本	439	341	686
	<u>25,291</u>	<u>32,423</u>	<u>30,281</u>
減：計入在建建造合約的金額	(3,742)	(6,100)	(6,196)
	<u>21,549</u>	<u>26,323</u>	<u>24,085</u>

### 所得稅

於往績記錄期，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島所得稅。於往績記錄期，香港利得稅撥備按我們估計應課稅溢利的16.5%計算。

### 各期間經營業績比較

#### 截至二零一三年三月三十一日止年度與截至二零一二年三月三十一日止年度比較

### 營業額

我們的營業額由截至二零一二年三月三十一日止年度約1,058.1百萬港元減至截至二零一三年三月三十一日止年度約773.7百萬港元，減少約284.4百萬港元或26.9%，主要因為我們來自建築業務的收益下跌。



---

## 財務資料

---

### 建築業務

我們來自建築業務的收益由截至二零一二年三月三十一日止年度約926.8百萬港元減至截至二零一三年三月三十一日止年度約640.1百萬港元，減少約286.7百萬港元或30.9%。

有關減少主要因為：

- i) 就於二零一二年下半年已實際完成的兩項樓宇建造項目(即惠福道(上蓋)項目及成安街項目)確認收益減少合共約276.2百萬港元，原因是該等項目的較大部份於截至二零一二年三月三十一日止年度完成，並於該年度貢獻收益合共約816.1百萬港元，而截至二零一三年三月三十一日止年度僅確認收益合共約539.9百萬港元；
- ii) 截至二零一三年三月三十一日止年度並無就我們其中一項樓宇建造項目(即國瑞路項目)確認進一步收益，原因為該項目截至二零一二年三月三十一日止年度的最終賬目確定後，該項目約29.8百萬港元的收益已於截至二零一二年三月三十一日止年度確認；
- iii) 就已於二零一零年底實際完成的另一項樓宇建造項目(即惠福道(地基)項目)確認收益減少約24.5百萬港元，原因為該項目的最終賬目於截至二零一三年三月三十一日止年度確定。截至二零一三年三月三十一日止年度確認收益約2.0百萬港元，而截至二零一二年三月三十一日止年度則確認收益約26.5百萬港元；及
- iv) 就我們其中三項現有樓宇改動、翻新及裝修項目(包括已於截至二零一二年三月三十一日止年度動工及竣工的大學校園(教學設施－學習共享空間)項目，以及已於截至二零一二年三月三十一日止年度動工及完成大部份相關工程的大學校園(餐膳設施)項目及大學校園(學生設施)項目)確認收益減少合共約37.9百萬港元。該等項目已於截至二零一二年三月三十一日止年度貢獻收益合共約41.3百萬港元，而截至二零一三年三月三十一日止年度僅確認收益合共約3.4百萬港元。

截至二零一三年三月三十一日止年度的收益減少部份被下列者所抵銷：截至二零一三年三月三十一日止年度，一項現有樓宇裝修項目(即海灘道(裝修)項目)及一項樓宇建造項目(即干諾道西項目)確認收益合共約70.2百萬港元，而該等項目分別於二零一二年底及二零一三年初動工。

---

## 財務資料

---

### 數據中心物業租賃業務

我們來自數據中心物業租賃業務的收益由截至二零一二年三月三十一日止年度約131.2百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度約133.6百萬港元，增加約2.4百萬港元或1.8%。有關輕微增長主要因用電量增加令租金相關收入(其主要是對數據中心大樓客戶的用電量的收費)增長約2.1百萬港元。

### 直接成本

我們的直接成本由截至二零一二年三月三十一日止年度約941.3百萬港元減至截至二零一三年三月三十一日止年度約633.6百萬港元，減少約307.7百萬港元或32.7%。該減少主要是由於源自建築業務的直接成本減少，於截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度分別佔直接成本總額約96.3%及94.5%。

源自建築業務的直接成本由截至二零一二年三月三十一日止年度約906.8百萬港元減少約307.9百萬港元或34.0%至截至二零一三年三月三十一日止年度約598.9百萬港元，與同期建築業務所得收益減少約30.9%一致。

有關減少主要因為：

- i) 就於二零一二年下半年已實際完成的兩項樓宇建造項目(即惠福道(上蓋)項目及成安街項目)產生的直接成本減少合共約271.4百萬港元，原因是該等項目的較大部份於截至二零一二年三月三十一日止年度完成，並於截至二零一二年三月三十一日止年度產生直接成本合共約783.4百萬港元，而截至二零一三年三月三十一日止年度僅產生直接成本合共約512.0百萬港元；
- ii) 截至二零一三年三月三十一日止年度並無就我們其中一項樓宇建造項目(即國瑞路項目)產生進一步直接成本，原因為該項目截至二零一二年三月三十一日止年度的最終賬目確定後，該項目約40.5百萬港元的直接成本已於截至二零一二年三月三十一日止年度產生；
- iii) 就已於二零一零年底實際完成的另一項樓宇建造項目(即惠福道(地基)項目)產生直接成本減少約24.4百萬港元，原因為該項目的最終賬目於截至二零一三年三月三十一日止年度確定，截至二零一三年三月三十一日止年度僅產生直接成本約0.3百萬港元，而截至二零一二年三月三十一日止年度則確認直接成本約24.7百萬港元；及

---

## 財務資料

---

- iv) 就我們其中三項現有樓宇改動、翻新及裝修項目(包括已於截至二零一二年三月三十一日止年度動工及竣工的大學校園(教學設施—學習共享空間)項目,以及已於截至二零一二年三月三十一日止年度動工及完成大部份相關工程的大學校園(餐膳設施)項目及大學校園(學生設施)項目)產生直接成本減少合共約36.0百萬港元。該等項目於截至二零一二年三月三十一日止年度產生直接成本合共約39.3百萬港元,而截至二零一三年三月三十一日止年度僅產生直接成本約3.3百萬港元。

截至二零一三年三月三十一日止年度的直接成本減少部份被下列者所抵銷:截至二零一三年三月三十一日止年度,一項現有樓宇裝修項目(即海灘道(裝修)項目)及一項樓宇建造項目(即干諾道西項目)產生直接成本合共約64.1百萬港元,而該等項目分別於二零一二年底及二零一三年初動工。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由截至二零一二年三月三十一日止年度約116.8百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度約140.1百萬港元,增加約23.3百萬港元或19.9%。我們的毛利率由截至二零一二年三月三十一日止年度約11.0%上升至截至二零一三年三月三十一日止年度約18.1%。

### 建築業務

我們來自建築業務的毛利由截至二零一二年三月三十一日止年度約20.1百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度約41.2百萬港元,增長約21.1百萬港元或105.0%。同期我們建築業務的毛利率亦由約2.2%上升至約6.4%。

建築業務的毛利及毛利率上升主要是由於:

- i) 我們其中一項樓宇建造項目(即國瑞路項目)於其截至二零一二年三月三十一日止年度的最終賬目確定後,於截至二零一三年三月三十一日止年度並無確認進一步虧損,且已於截至二零一二年三月三十一日止年度確認毛損約10.7百萬港元。有關毛損確認主要由於實際施行項目時鋼筋價格出現意外波動情況所致;
- ii) 截至二零一三年三月三十一日止年度,就我們其中一項樓宇裝修項目(即海灘道(裝修)項目)確認毛利約6.1百萬港元,該項目於該年度動工;

---

## 財務資料

---

- iii) 另一項樓宇建造項目(即海灘道(上蓋)項目)的毛利增加淨額約5.1百萬港元，原因為截至二零一三年三月三十一日止年度由於我們客戶的顧問於該年度核證該項目的若干建築工程，該項目錄得約14,000港元的毛利，而截至二零一二年三月三十一日止年度則確認約5.1百萬港元的毛損，原因為客戶提出取消若干相關裝修工程導致該年度該項目的估計毛利率減少；及
- iv) 就我們其中兩項現有樓宇改動、翻新及裝修項目(即海灘道(改動)項目及新安街(屯門的外牆重修)項目)以及其他小型樓宇改動、翻新及裝修項目，所確認的毛利由截至二零一二年三月三十一日止年度合共約0.4百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度合共約1.8百萬港元，增加約1.4百萬港元。

截至二零一三年三月三十一日止年度，我們建築業務所增加的毛利及毛利率，部份被我們其中一項已於二零一二年下半年實際完成的樓宇建造項目(即成安街項目)所確認的毛利減少約5.7百萬港元所抵銷，原因為該項目較大部份於截至二零一二年三月三十一日止年度完成，故於截至二零一二年三月三十一日止年度確認了較大的毛利金額。

我們建築業務有關現有樓宇改動、翻新及裝修項目的毛利率由截至二零一二年三月三十一日止年度約2.6%增加至截至二零一三年三月三十一日止年度約13.8%，主要由於海灘道(改動)項目、新安街(屯門的外牆重修)項目以及其他小型現有樓宇改動、翻新及裝修項目的估計毛利率較高，且於截至二零一三年三月三十一日止年度，該等項目已動工或大部份工程已竣工。

### 數據中心物業租賃業務

我們來自數據中心物業租賃業務的毛利由截至二零一二年三月三十一日止年度約96.7百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度約98.8百萬港元，增長約2.1百萬港元或2.2%。該增長與同期我們數據中心物業租賃業務的收益增長約1.8%一致。截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，我們數據中心物業租賃業務的毛利率相對穩定，分別約為73.7%及74.0%。

### 其他收益

其他收益由截至二零一二年三月三十一日止年度約0.9百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度約3.2百萬港元，增長約2.3百萬港元或257.8%。該增加主要受惠於我們數據中心物業租賃業務的客戶增加使用配套服務(如安裝電源電路、插座及接線板)所致。我們就提供該等服務向客戶收取的服務費由截至二零一二年三月三十一日止年度約0.4百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度約1.9百萬港元。

### 其他(虧損)／收入淨額

我們於截至二零一二年三月三十一日止年度錄得其他虧損淨額約8.1百萬港元，而截至二零一三年三月三十一日止年度則錄得其他收入淨額約0.2百萬港元。我們截至二零一二年三月三十一日止年度的其他虧損淨額約8.1百萬港元主要產因衍生金融工具的未變現虧損淨額約8.5百萬港元(其中約8.3百萬港元為我們利率掉期的未變現虧損淨額，而約0.2百萬港元為我們的外匯遠期合約的未變現虧損淨額)而產生，惟部份被我們其中一份外匯遠期合約於二零一一年九月屆滿後的已變現收益淨額約0.2百萬港元所抵銷。截至二零一三年三月三十一日止年度錄得的其他收入淨額約0.2百萬港元主要因衍生金融工具的未變現收益淨額約0.2百萬港元(即我們利率掉期的未變現收益淨額)而產生。

### 一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零一二年三月三十一日止年度約12.9百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度約20.8百萬港元，增加約7.9百萬港元或61.2%。該增加主要由於截至二零一三年三月三十一日止年度我們僅產生約8.3百萬港元的上市開支以及主要因核數師酬金及法律費用增加導致我們的專業費用增加約1.4百萬港元所致。上述的開支增加部份被屬於一般及行政開支的同期員工成本減少約2.8百萬港元所抵銷，員工成本減少主要由於截至二零一三年三月三十一日止年度給予員工及董事的花紅減少。

### 投資物業公平值變動

我們投資物業的公平值收益由截至二零一二年三月三十一日止年度43.0百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度約67.4百萬港元，增加約24.4百萬港元或56.7%。截至二零一二年三月三十一日止年度的投資物業公平值收益來自重估iTech Tower後投資物業公平值增加，該增加主要由於每月租金收入增加。截至二零一三年三月三十一日止年度的投資

---

## 財務資料

---

物業公平值收益來自(i)重估iTech Tower後投資物業公平值增加，該增加主要由於每月租金收入增加；及(ii)重估打磚坪土地後投資物業公平值增加，該增加主要由於現行房地產市況變動。

### 財務成本

財務成本由截至二零一二年三月三十一日止年度約26.3百萬港元減至截至二零一三年三月三十一日止年度約24.1百萬港元，減少約2.2百萬港元或8.4%，主要由於截至二零一三年三月三十一日止年度的我們銀行借款的平均未償還結餘減少所致。

### 所得稅

所得稅由截至二零一二年三月三十一日止年度約11.5百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度約17.0百萬港元，增加約5.5百萬港元或47.8%。於截至二零一二年三月三十一日止年度及截至二零一三年三月三十一日止年度，我們的實際稅率分別為約10.1%及約10.2%。我們的投資物業於截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度錄得的公平值收益均為未變現收益且毋須繳納香港利得稅。截至二零一三年三月三十一日止年度產生的上市開支不可扣減香港利得稅。剔除投資物業有關不可課稅公平值收益及不可扣減上市開支的影響，於截至二零一二年三月三十一日止年度及截至二零一三年三月三十一日止年度，我們的實際稅率分別為約16.3%及約15.9%。

### 年內溢利

年內溢利由截至二零一二年三月三十一日止年度約101.9百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度約149.0百萬港元，增加約47.1百萬港元或46.2%，部份由於上文所討論投資物業公平值收益由截至二零一二年三月三十一日止年度43.0百萬港元增加約56.7%至截至二零一三年三月三十一日止年度67.4百萬港元所致。我們的純利率由截至二零一二年三月三十一日止年度約9.6%上升至截至二零一三年三月三十一日止年度約19.3%，與上文所討論毛利率由約11.0%上升至18.1%的升幅一致。

### 截至二零一二年三月三十一日止年度與截至二零一一年三月三十一日止年度比較

### 營業額

我們的營業額由截至二零一一年三月三十一日止年度約458.0百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約1,058.1百萬港元，增長約600.1百萬港元或131.0%，原因為我們的建築業務及數據中心物業租賃業務均實現收益增長。



---

## 財務資料

---

### 建築業務

我們來自建築業務的收益由截至二零一一年三月三十一日止年度約349.8百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約926.8百萬港元，增長約577.0百萬港元或165.0%。

我們來自建築業務的收益增長主要是由於：

- (i) 我們就其中兩個樓宇建造項目(即惠福道(上蓋)項目及成安街項目)確認的收益增加合共約654.3百萬港元，該等項目於二零一零年底動工。該等項目的主要部份於截至二零一二年三月三十一日止年度完工，並於該年度貢獻收益總額約816.1百萬港元。由於截至二零一一年三月三十一日止年度該等項目仍處初期階段，其於該年度僅貢獻收益合共約161.8百萬港元；及
- (ii) 於截至二零一二年三月三十一日止年度從我們其中三項現有樓宇改動、翻新及裝修項目(包括於截至二零一二年三月三十一日止年度動工及竣工的大學校園(教學設施—學習共享空間)以及於截至二零一二年三月三十一日止年度動工及完成大部份相關工作的大學校園(餐膳設施)及大學校園(學生設施)項目)合共確認收益約41.3百萬港元。由於該等項目於截至二零一一年三月三十一日止年度尚未開展，本年度概無確認收益。

於截至二零一二年三月三十一日止年度所增加的收入部份為下列各項所抵銷：

- i) 就我們另外兩項分別於二零一零年中及年底實際完成的樓宇建築項目(即司徒拔道(上蓋)項目及惠福道(地基)項目)確認的收益減少約107.1百萬港元(於截至二零一一年三月三十一日止年度確認合共約138.1百萬港元的收益，而於截至二零一二年三月三十一日止年度僅確認合共約31.1百萬港元的收益)；及
- ii) 於截至二零一二年三月三十一日止年度，另一項樓宇建築項目(即士丹利街項目)於二零一一年初確定其最終賬目後並無確認進一步收益，而於截至二零一一年三月三十一日止年度確認的收益約為12.0百萬港元。

### 數據中心物業租賃業務

我們來自數據中心物業租賃業務的收益由截至二零一一年三月三十一日止年度約108.2百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約131.2百萬港元，增長約23.0百萬港元

---

## 財務資料

---

或21.3%。該增長主要是由於(i)自二零一一年三月起出租我們的iTech Tower中約6,200平方呎的額外架空地台空間，使租金收入及來自其中一名現有客戶的租金相關收入增加；及(ii)由於用電量較高，使來自另一名客戶的租金相關收入增加所致。

### 直接成本

我們的直接成本由截至二零一一年三月三十一日止年度約364.7百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約941.3百萬港元，增長約576.6百萬港元或158.1%。該增長主要是由於源自我們建築業務的直接成本增長，於截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度分別佔我們直接成本總額約92.9%及96.3%。我們建築業務的直接成本於截至二零一二年三月三十一日止年度增長約567.9百萬港元或約167.6%，與同期我們來自建築業務的收益增長約165.0%相符。

直接成本增加主要是由於：

- i) 我們其中兩項樓宇建造項目(即於二零一零年底動工的惠福道(上蓋)項目及成安街項目)產生的直接成本增加合共約621.6百萬港元，因其大部份建築工程於截至二零一二年三月三十一日止年度已落成(與截至二零一一年三月三十一日止年度比較)；及
- ii) 於截至二零一二年三月三十一日止年度從我們其中三項現有樓宇改動、翻新及裝修項目(包括於截至二零一二年三月三十一日止年度動工及竣工的大學校園(教學設施－學習共享空間)以及於截至二零一二年三月三十一日止年度動工及完成大部份相關工程的大學校園(餐膳設施)及大學校園(學生設施)項目)合共產生直接成本約39.3百萬港元。由於該等項目於截至二零一一年三月三十一日止年度尚未開展，本年度概無產生直接成本。

於截至二零一二年三月三十一日止年度增加的直接成本部份為以下項所抵銷：就另外兩項分別於二零一零年中及年底實際完成的樓宇建造項目(即司徒拔道(上蓋)項目及惠福道(地基)項目)產生的直接成本合共減少約106.8百萬港元(由截至二零一一年三月三十一日止年度約135.1百萬港元減至截至二零一二年三月三十一日止年度合共約28.3百萬港元)。

---

## 財務資料

---

### 毛利及毛利率

我們的毛利由截至二零一一年三月三十一日止年度約93.2百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約116.8百萬港元，增長約23.6百萬港元或25.3%，此乃由於我們的建築業務及數據中心物業租賃業務均實現毛利增長。我們的毛利率由截至二零一一年三月三十一日止年度約20.4%減少至截至二零一二年三月三十一日止年度約11.0%。

### 建築業務

我們來自建築業務的毛利由截至二零一一年三月三十一日止年度約10.9百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約20.1百萬港元，增長約9.2百萬港元或84.4%，這與同期來自建築業務的收益增長相符。

有關毛利增加主要是由於我們兩項樓宇建造項目（即於二零一零年底動工的惠福道（上蓋）項目及成安街項目）確認的毛利增加合共約32.7百萬港元，因其大部份建築工程於截至二零一二年三月三十一日止年度已完成，而於截至二零一一年三月三十一日止年度仍處於初期階段。

截至二零一二年三月三十一日止年度增加的毛利乃部份為下列各項所抵銷：

- i) 於截至二零一二年三月三十一日止年度，另一項樓宇建造項目（即莊士頓道項目）於截至二零一一年三月三十一日止年度全年賬目結算後並無確認進一步毛利，而於同年確認的毛利約為9.0百萬港元；
- ii) 就另一項樓宇建造項目（即國瑞路項目）確認的毛損增加約7.1百萬港元（由截至二零一一年三月三十一日止年度約3.6百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度於同年最終賬目確定後的約10.7百萬港元），主要是因實際施行項目時鋼筋價格出現意外波動所致；及
- iii) 就另一項樓宇建造項目（即海灘道（上蓋）項目）確認的毛利減少約6.1百萬港元。截至二零一二年三月三十一日止年度，該樓宇建造項目因客戶提出取消若干相關裝修工程使該項目的估計毛利率減少而確認約5.0百萬港元的毛損，而截至二零一一年三月三十一日止年度確認的毛利約為1.1百萬港元。

---

## 財務資料

---

建築業務的毛利率由截至二零一一年三月三十一日止年度約3.1%減少至截至二零一二年三月三十一日止年度約2.2%，主要是由於：

- i) 一項樓宇建造項目(即國瑞路項目)於截至二零一二年三月三十一日止年度的全年賬目結算後就同年確認的毛損增加，主要是因實際施行項目時鋼筋價格出現意外波動所致；及
- ii) 另一項樓宇建造項目(即海灘道(上蓋)項目)因如上所述客戶提出取消若干相關裝修工程而使截至二零一二年三月三十一日止年度的估計毛利率減少。

建築業務下我們有關現有樓宇改動、翻新及裝修項目的毛利率由截至二零一一年三月三十一日止年度約65.1%減少至截至二零一二年三月三十一日止年度約2.6%，主要由於在截至二零一一年三月三十一日止年度確認駱克道項目毛利約3.4百萬港元，乃由於項目執行時採用更具成本效益的建築工序而節省直接成本，而有關項目於截至二零一二年三月三十一日止年度由於相關最終賬目已於截至二零一一年三月三十一日止年度確定而並無確認進一步毛利。

### 數據中心物業租賃業務

我們來自數據中心物業租賃業務的毛利由截至二零一一年三月三十一日止年度約82.3百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約96.7百萬港元，增長約14.4百萬港元或17.5%。該增長與同期我們數據中心物業租賃業務應佔的收益增長相符，此乃主要由於自二零一一年三月起向我們其中一名現有客戶出租約6,200平方呎的額外架空地台空間，其於截至二零一二年三月三十一日止年度全年均貢獻毛利，但於截至二零一一年三月三十一日止年度僅貢獻一個月的毛利。我們數據中心物業租賃業務的毛利率由截至二零一一年三月三十一日止年度約76.1%略降至截至二零一二年三月三十一日止年度約73.7%。該減少主要是由於我們的租金相關收入增長，租金相關收入主要指我們就我們的客戶在我們的iTech Tower的用電向其收取的電費，而該項收費的毛利率總體而言較低。

### 其他收益

其他收益由截至二零一一年三月三十一日止年度約0.5百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約0.9百萬港元，增長約0.4百萬港元或80.0%。該增長主要是銀行利息收入及來自非上市證券的股息收入增加所致。

---

## 財務資料

---

### 其他虧損淨額

其他虧損淨額由截至二零一一年三月三十一日止年度約2.7百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約8.1百萬港元，增長約5.4百萬港元或200%。該增長主要是由於我們的衍生金融工具的未變現虧損淨額由截至二零一一年三月三十一日止年度約3.0百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約8.5百萬港元，增長約5.5百萬港元。

### 一般及行政開支

我們的一般及行政開支由截至二零一一年三月三十一日止年度約14.5百萬港元減至截至二零一二年三月三十一日止年度約12.9百萬港元，減少約1.6百萬港元或11.0%。該減少主要是由於截至二零一二年三月三十一日止年度，給予董事的酌情花紅減少約1.6百萬港元及前控股公司佳明控股並無收取管理費用所致。

### 投資物業公平值變動

我們投資物業的公平值收益由截至二零一一年三月三十一日止年度約201.9百萬港元減至截至二零一二年三月三十一日止年度約43.0百萬港元，減少約158.9百萬港元或78.7%。截至二零一二年三月三十一日止年度的公平值收益主要由於香港的物業市場增長及年內每月租金變動而令重估後我們投資物業的公平值增加所致，而截至二零一一年三月三十一日止年度的公平值收益主要由於年內我們將當時現有工業大樓轉換為我們的iTech Tower及香港的物業市場增長所致。

### 財務成本

財務成本由截至二零一一年三月三十一日止年度約21.5百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約26.3百萬港元，增長約4.8百萬港元或22.3%。該增長主要是由於自二零一零年七月及二零一零年九月起利率掉期合約生效而於截至二零一二年三月三十一日止年度確認利率掉期所產生的全年利息影響所致。

### 所得稅

所得稅由截至二零一一年三月三十一日止年度約9.2百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約11.5百萬港元，增長約2.3百萬港元或25.0%。我們的實際稅率由截至二零一一年三月三十一日止年度約3.6%增至截至二零一二年三月三十一日止年度約10.1%。我們

## 財務資料

的投資物業於截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度錄得的公平值收益均為未變現收益且毋須繳納香港利得稅。剔除投資物業公平值收益的影響，我們於截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度的實際稅率保持相對穩定，分別約為16.7%及16.3%。

### 年度溢利

年度溢利由截至二零一一年三月三十一日止年度約247.7百萬港元減至截至二零一二年三月三十一日止年度約101.9百萬港元，減少約145.8百萬港元或58.9%。我們的純利率由截至二零一一年三月三十一日止年度約54.1%減少至截至二零一二年三月三十一日止年度約9.6%。純利及純利率減少主要是由於我們投資物業的公平值收益由截至二零一一年三月三十一日止年度約201.9百萬港元減至截至二零一二年三月三十一日止年度約43.0百萬港元，減少約158.9百萬港元。

### 流動資金及資金來源

我們現金的主要用途是為我們的經營提供資金以及應付我們的資本開支需求。自我們成立以來，我們的營運資金及資本開支一直主要是透過經營所得現金與銀行借款相結合的方式獲得資金。

### 現金流量

下表概述於所示期間我們的合併現金流量：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
經營活動(所用)／所得現金淨額	(57,635)	246,022	21,315
投資活動(所用)／所得現金淨額	(63,126)	582	(123,374)
融資活動所得／(所用)現金淨額	114,620	(186,592)	80,765
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(6,141)	60,012	(21,294)
年初現金及現金等價物	22,890	16,749	76,761
年末現金及現金等價物	16,749	76,761	55,467



---

## 財務資料

---

### 經營活動(所用)／所得現金淨額

經營活動所得／所用現金淨額主要包括除稅前溢利，並就利息收入、財務成本、投資物業公平值變動、折舊及營運資金變動影響等非現金項目作出調整。我們經營活動的現金流入主要源自從我們的iTech Tower租賃物業收取的租金收入及從建築工程收取的經核實付款。我們經營所用現金主要包括購買建築材料、分判費用付款及公共設施收費、維修及養護開支以及員工成本。

截至二零一三年三月三十一日止年度，我們經營活動所得現金淨額為約21.3百萬港元，主要是由於下列各項的合併影響：(i)營運資金變動前經營現金流量約122.6百萬港元；(ii)貿易及其他應收款項減少約92.5百萬港元；及(iii)應付客戶合約工程毛額增加約19.2百萬港元。這部份被(i)貿易及其他應付款項減少約196.6百萬港元；(ii)支付稅項約12.5百萬港元；及(iii)應收客戶合約工程毛額增加約3.8百萬港元所抵銷。

截至二零一二年三月三十一日止年度，我們經營活動所得現金淨額約為246.0百萬港元，主要是由於下列各項的合併影響：(i)營運資金變動前經營現金流量約105.7百萬港元；(ii)貿易及其他應付款項增長約134.8百萬港元；及(iii)應收客戶合約工程毛額減少約61.9百萬港元。這部份被貿易及其他應收款項增加約65.5百萬港元所抵銷。

截至二零一一年三月三十一日止年度，我們經營活動所用現金淨額約為57.6百萬港元，主要是由於營運資金變動前經營現金流量約80.6百萬港元，部份被貿易及其他應收款項增長約69.5百萬港元及貿易及其他應付款項減少約64.6百萬港元所抵銷。貿易及其他應收款項大幅增加，主要因臨近截至二零一一年三月三十一日止年度結算日獲發相關進度款項證書而確認我們其中一項樓宇建造項目(即惠福道(上蓋)項目)的重大應收款項及應收數據中心物業租賃業務其中一名客戶的租金增加。

---

## 財務資料

---

### 投資活動(所用)／所得現金淨額

截至二零一三年三月三十一日止年度，我們投資活動所用現金淨額約為123.4百萬港元，主要是由於收購打磚坪土地的資本開支約123.6百萬港元所致。

截至二零一二年三月三十一日止年度，我們投資活動所得現金淨額約為0.6百萬港元，主要歸因於所收取的銀行利息及所收取來自非上市投資的股息合共約為0.5百萬港元。

截至二零一一年三月三十一日止年度，我們投資活動所用現金淨額約為63.1百萬港元，主要是由於我們的iTech Tower的資本開支約48.1百萬港元及投資互惠基金的付款約15.0百萬港元所致。

### 融資活動所得／(所用)現金淨額

截至二零一三年三月三十一日止年度，我們融資活動所得現金淨額約為80.8百萬港元，主要歸因於銀行借款所得款項淨額約130.0百萬港元，部份被支付利息及其他借款成本約30.1百萬港元及向前控股公司佳明控股派付股息約20.0百萬港元所抵銷。

截至二零一二年三月三十一日止年度，我們融資活動所用現金淨額約為186.6百萬港元，主要是由於償還銀行借款淨額約139.3百萬港元、支付利息及其他借款成本約32.2百萬港元及向前控股公司佳明控股派付股息約16.5百萬港元所致。

截至二零一一年三月三十一日止年度，我們融資活動所得現金淨額約為114.6百萬港元，主要歸因於銀行借款的所得款項淨額約127.1百萬港元及已抵押存款減少約13.7百萬港元，部份被支付利息及其他借款成本約25.1百萬港元及向前控股公司佳明控股派付股息約1.0百萬港元所抵銷。

## 財務資料

### 流動(負債)／資產淨值

下表載列於所示日期我們的流動資產及流動負債。

	於三月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年 六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>流動資產</b>				
應收客戶合約工程毛額	68,021	12,240	16,358	4,288
貿易及其他應收款項	213,656	279,046	186,506	227,473
受限制及已抵押存款	46,220	44,784	43,920	49,273
現金及現金等價物	16,749	76,761	55,467	111,138
應退稅項	721	264	—	—
	<u>345,367</u>	<u>413,095</u>	<u>302,251</u>	<u>392,172</u>
<b>流動負債</b>				
應付客戶合約工程毛額	10,770	20,468	33,747	43,536
貿易及其他應付款項	149,446	284,227	87,582	99,781
銀行貸款	837,064	697,959	67,470	79,184
應付稅項	—	6,111	5,996	6,355
	<u>997,280</u>	<u>1,008,765</u>	<u>194,795</u>	<u>228,856</u>
<b>流動(負債)／資產淨值</b>	<u>(651,913)</u>	<u>(595,670)</u>	<u>107,456</u>	<u>163,316</u>

我們於二零一一年及二零一二年三月三十一日分別錄得流動負債淨額約651.9百萬港元及595.7百萬港元，於二零一三年三月三十一日及二零一三年六月三十日分別錄得流動資產淨值約107.5百萬港元及163.3百萬港元。我們於二零一一年及二零一二年三月三十一日的流動負債淨額狀況主要是由於我們分類為流動負債的銀行貸款所致，於二零一一年及二零一二年三月三十一日，我們的銀行貸款分別佔我們流動負債總額約83.9%及69.2%。於二零一二年九月取得有關銀行發出有關完全刪除我們其中一項長期銀行貸款的貸款協議中的按要款條款之確認函前，我們就會計目的將二零一一年及二零一二年三月三十一日的長期銀行貸款分類為流動負債。於二零一三年三月三十一日，我們錄得流動資產淨值約107.5百萬港元，主要歸因於我們於二零一二年九月取得有關銀行發出有關完全刪除貸款協議的按要款條款之確認函，於二零一三年三月三十一日我們的其中一項長期銀行貸款的非流動部份自流動負債重新分類至非流動負債約561.0百萬港元。有關我們的銀行貸款的詳情，

## 財務資料

請參閱本節「債項」一段。我們的流動資產淨值由二零一三年三月三十一日約107.5百萬港元增加至二零一三年六月三十日約163.3百萬港元，主要由於我們的貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物增加部份被貿易及其他應付款項以及銀行貸款增加所抵銷。

### 應收客戶合約工程毛額

建造合約收益按合約完成階段予以確認。完成階段參照已驗收的建築工程確定。地盤工程竣工與發出建築項目進度證書及賬單之間通常存在時差。應收客戶合約工程毛額指迄今產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度款項時的盈餘。

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
應收客戶合約工程毛額	68,021	12,240	16,358

應收客戶合約工程毛額通常受我們於臨近各報告期末所進行的建築工程的數量及價值及取得進度證書的時間所影響，因此各期間皆有所變化。

### 貿易及其他應收款項

下表載列於所示日期我們貿易及其他應收款項的概要：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款	145,464	196,239	135,950
按金、預付款項及其他應收款項	7,107	7,533	8,858
應收保留款項	42,491	74,032	41,698
應收前控股公司款項	18,399	1,236	—
衍生金融工具	195	6	—
	<u>213,656</u>	<u>279,046</u>	<u>186,506</u>
應收貿易賬款的周轉天數 <sup>(附註)</sup>	<u>91</u>	<u>59</u>	<u>78</u>

## 財務資料

附註：平均應收貿易賬款等於年初及年末應收貿易賬款的平均值。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度的平均應收貿易賬款周轉天數等於平均應收貿易賬款除以有關年度的營業額再乘以365天。

### 應收貿易賬款

我們一般向客戶提供自發票日期起0至45天的信用期。我們應收貿易賬款的周轉天數由截至二零一一年三月三十一日止年度的91天減少至截至二零一二年三月三十一日止年度的59天，主要因臨近截至二零一一年三月三十一日止年度結算日發出相關進度款項證書而確認我們其中一項樓宇建造項目(即惠福道(上蓋)項目)的重大應收款項及截至二零一二年三月三十一日止年度客戶結算有關項目的應收款項所致。應收貿易賬款的周轉天數由截至二零一二年三月三十一日止年度的59天增加至截至二零一三年三月三十一日止年度的78天，主要是由於臨近結算日發出各進度款項證書而確認我們其中一項樓宇建造項目(即干諾道西項目)及我們其中一項樓宇裝修項目(即海灘道(裝修)項目)的應收款項所致。

下表載列於所示日期我們貿易應收款項的賬齡分析：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
未到期	97,686	186,497	126,148
逾期一個月內	47,072	8,068	8,824
逾期一個月至三個月	706	1,674	902
逾期三個月至六個月	—	—	49
逾期六個月至一年	—	—	27
	<u>145,464</u>	<u>196,239</u>	<u>135,950</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，分別約47.8百萬港元、9.7百萬港元及9.8百萬港元(分別約佔貿易應收款項的32.8%、5.0%及7.2%)已逾期但未減值。基於過往經驗，由於我們客戶的信貸質素並無重大變化且該等逾期結餘被認為可全數收回，故董事認為毋須就該等逾期結餘計提減值撥備。於二零一三年三月三十一日，逾期結餘約9.8百萬港元或99.6%已其後於最後實際可行日期結清。

## 財務資料

我們於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日的貿易應收款項分別約為24.8百萬港元、29.7百萬港元及33.4百萬港元，預期將於一年後收回。該等貿易應收款項來自我們的數據中心物業租賃業務的免租期及租金變化的未攤銷影響，乃因我們的數據中心物業租賃業務的收益於租約期內按直線法確認。

### 應收保留款項

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
於一年內可收回	15,343	42,804	8,659
於一年後可收回	27,148	31,228	33,039
	<u>42,491</u>	<u>74,032</u>	<u>41,698</u>

客戶一般保留應向我們支付的建築項目中期付款的5%至10%作為保固金乃建造業的慣例。一般而言，一半的應收保留款項將於發出實際竣工證書後向我們支付，而餘下的一半將於缺陷責任期屆滿後按客戶對工程的滿意度向我們支付。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，預計分別約27.1百萬港元、31.2百萬港元及33.0百萬港元(分別約佔我們應收保留款項的63.9%、42.2%及79.2%)將於一年後收回。

根據建築項目的進度，我們應收保留款項的結餘由二零一一年三月三十一日約42.5百萬港元增加至於二零一二年三月三十一日約74.0百萬港元，而於二零一三年三月三十一日則減少至約41.7百萬港元。我們的董事確認，所有的應收保留款項均與仍在缺陷責任期內的在建或竣工項目有關，故並未逾期。

### 已抵押及受限制存款

我們的已抵押存款主要指已抵押作為擔保本集團獲得銀行融資的現金抵押品。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，我們已抵押存款的結餘分別約為40.2百萬港元、38.7百萬港元及37.9百萬港元。

我們的受限制存款指我們數據中心物業租賃業務的其中一名客戶根據我們與彼等訂立的合約條款存入一間銀行的保證金。我們有權於該客戶違反合約條款時從該等受限制存款結餘中扣除款項。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，我們受限制存款的結餘均約為6.1百萬港元。



## 財務資料

### 應付客戶合約工程毛額

應付客戶合約工程毛額指進度款項超出迄今產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損時的盈餘。於二零一一年三月三十一日，該結餘約為10.8百萬港元，並由於建築項目發票日期的時差而於二零一二年及二零一三年三月三十一日分別增加至約20.5百萬港元及33.7百萬港元。

### 貿易及其他應付款項

我們的貿易及其他應付款項主要包括應付貿易賬款、應計費用、應付保留款項、預收款項、應付前控股公司佳明控股的款項以及應付一名股東款項。下表載列於所示日期我們的貿易及其他應付款項概要：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
應付貿易賬款	72,493	187,083	17,315
應計費用	17,382	12,609	19,791
租金及其他按金	6,064	6,064	6,064
預收款項	10,966	8,075	—
應付保留款項	35,833	60,158	35,962
應付前控股公司款項	5,346	10,238	8,450
應付一名股東款項	1,362	—	—
	<u>149,446</u>	<u>284,227</u>	<u>87,582</u>
應付貿易賬款周轉天數 <sup>(附註)</sup>	<u>83</u>	<u>50</u>	<u>59</u>

附註：平均應付貿易賬款等於年初及年末應付貿易賬款的平均值。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度平均應付貿易賬款周轉天數等於平均應付貿易賬款除以有關年度的直接成本再乘以365天。

### 應付貿易賬款

我們的應付貿易賬款主要指應付材料及公共設施分包商及供應商的款項。分包商或供應商授出的信用期通常為開出發票後的0至60天。

---

## 財務資料

---

於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，我們應付貿易賬款周轉天數的變動基本與應收貿易賬款周轉天數的變動一致，原因為我們通常於獲償付應收貿易賬款後清償應付貿易賬款。應付貿易賬款周轉天數由截至二零一一年三月三十一日止年度的83天大幅減少至截至二零一二年三月三十一日止年度的50天，主要由於我們於臨近截至二零一一年三月三十一日止年度結算日確認與其中一項樓宇建造項目(即惠福道(上蓋)項目)有關的重大應付款項及我們於截至二零一二年三月三十一日止年度結算有關項目的應付款項。應付貿易賬款周轉天數由截至二零一二年三月三十一日止年度的50天微升至截至二零一三年三月三十一日止年度的59天，主要歸因於臨近結算日確認與惠福道(上蓋)項目有關的應付款項。

### 預收款項

預收款項主要指根據租賃協議的條款向我們數據中心物業租賃業務客戶預先收取的租金收入。

### 應付保留款項

應付保留款項指我們從向分包商支付的工程進度款中扣留的款項，金額相當於有關付款金額的5%至10%。該保固金將於缺陷責任期結束後發還。

根據建築項目的進度，我們應付保留款項的餘額由二零一一年三月三十一日約35.8百萬港元增加至二零一二年三月三十一日約60.2百萬港元，而於二零一三年三月三十一日則減少至約36.0百萬港元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，預計分別約24.1百萬港元、26.0百萬港元及24.2百萬港元(分別約佔應付保留款項的67.3%、43.2%及67.2%)將於一年後清償。

### 應付前控股公司款項及應付一名股東款項

我們已於二零一三年五月全數清償應付前控股公司佳明控股的款項，以及已於二零一三年三月三十一日全數清償應付一名股東款項。

---

## 財務資料

---

### 其他金融資產

下文載列於所示日期我們的其他金融資產的明細：

	於三月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元
可供出售證券，			
已報價但未上市	15,000	14,285	15,045
衍生金融工具	267	—	—
	<u>15,267</u>	<u>14,285</u>	<u>15,045</u>

### 可供出售證券

可供出售證券指我們購買並抵押予一家金融機構作為授予我們銀行貸款的擔保的互惠基金。本集團的可供出售證券乃按其公平值列賬，而其公平值的變動則於本集團的公平值儲備中反映。我們的可供出售證券的賬面值由二零一一年三月三十一日約15.0百萬港元減少至二零一二年三月三十一日約14.3百萬港元並增加至二零一三年三月三十一日的約15.0百萬港元，反映於有關期間可供出售證券的公平值變動。

### 衍生金融工具

衍生金融工具指我們訂立的四份利率掉期合約及兩份外匯遠期合約。兩份外匯遠期合約已分別於二零一一年九月及二零一二年四月屆滿。其中三份利率掉期合約將於二零一五年屆滿，而餘下一份利率掉期合約將於二零一八年屆滿。本集團的衍生金融工具乃按其公平值列賬，而所導致的公平值變動則於本集團的合併收益表及其他全面收入內反映。

## 財務資料

### 資本開支

我們於往績記錄期的資本開支主要用於我們的投資物業。下表載列於所示期間我們的資本開支。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
投資物業	48,078	—	123,605
傢俱、裝置及其他固定資產	298	18	1,043
	<u>48,376</u>	<u>18</u>	<u>124,648</u>

### 承擔

下表載列我們於以下日期的資本承擔：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
已訂約	—	—	12,756
已批准但未訂約	—	—	545,646
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>558,402</u>

於二零一三年三月三十一日的資本承擔乃與我們第二座數據中心大樓的建設與開發有關。

### 或然負債

於往績記錄期，已就授予前控股公司佳明控股的貸款融資向金融機構提供擔保。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，該等擔保分別約為6.8百萬港元、6.3百萬港元及5.7百萬港元。董事確認，該等擔保將於上市後悉數解除。

## 財務資料

### 債項

下表載列於所示日期我們的債項概要：

	於三月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
銀行貸款				
一年內	837,064	697,959	67,470	79,184
一年後	—	—	760,671	798,264
	<u>837,064</u>	<u>697,959</u>	<u>828,141</u>	<u>877,448</u>
應付前控股公司款項	5,346	10,238	8,450	—
應付一名股東款項	1,362	—	—	—
	<u>843,772</u>	<u>708,197</u>	<u>836,591</u>	<u>877,448</u>
<b>總負債</b>	<b><u>843,772</u></b>	<b><u>708,197</u></b>	<b><u>836,591</u></b>	<b><u>877,448</u></b>
<b>銀行貸款分析如下：</b>				
有抵押銀行貸款	825,895	697,416	828,141	877,448
未抵押銀行貸款	11,169	543	—	—
	<u>837,064</u>	<u>697,959</u>	<u>828,141</u>	<u>877,448</u>

本集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日以及二零一三年六月三十日的債項主要為銀行貸款，而未償還金額分別約為837.1百萬港元、698.0百萬港元、828.1百萬港元及877.4百萬港元，其中絕大部份金額為銀行貸款，於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日以及二零一三年六月三十日，金額分別約為714.3百萬港元、666.5百萬港元、618.8百萬港元及606.8百萬港元，僅用於為發展iTech Tower融資。我們的銀行貸款的餘下結餘主要包括信託收據貸款及定期貸款，該等貸款須於相關貸款提取日期起計三個月至五年內償還。本集團所有銀行融資均為我們與各銀行訂立有關貸款協議的承諾融資。於最後實際可行日期，我們可用但未動用的銀行融資總額約達776.0百萬港元。

## 財務資料

下表載列授予本集團的銀行貸款的詳情：

按類別劃分	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
信託收據貸款	77,596	25,743	6,851
定期貸款	11,169	5,683	202,524
循環貸款	34,000	—	—
抵押貸款	714,299	666,533	618,766
	837,064	697,959	828,141
	837,064	697,959	828,141

下表載列計及指定為現金流量對沖工具的利率掉期的影響後，本集團於所示日期的銀行貸款的利率情況（節錄自本招股章程附錄一所載會計師報告B節附註3）。

	於三月三十一日					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	實際利率 %	千港元	實際利率 %	千港元	實際利率 %	千港元
固定利率借款淨額：						
銀行貸款	5.32	25,479	3.82	684,048	3.66	821,289
浮動利率借款：						
銀行貸款	2.10	811,585	2.66	13,911	2.38	6,852
總借款淨額		837,064		697,959		828,141
固定利率借款淨額 佔總借款淨額 的百分比		3.04%		98.01%		99.17%
		3.04%		98.01%		99.17%

於二零一二年九月取得有關銀行發出有關完全刪除我們其中一項長期銀行貸款的貸款協議中的按要求還款條款的確認函前，我們就會計目的將於二零一一年及二零一二年三月三十一日的長期銀行貸款分類為流動負債。我們於二零一二年九月自有關銀行取得確認函完全刪除貸款協議內的按要求還款條款，因此於二零一三年三月三十一日有關貸款的非流動部份約561.0百萬港元由流動負債重新分類為非流動負債。在取得有關銀行確認函刪除按要求還款的條款時，並無向有關銀行支付代價，而刪除該條款對此貸款利率並無影響。



## 財務資料

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，銀行貸款的年利率的範圍分別介乎2.05%至6.00%、2.11%至6.00%及2.25%至6.00%。

於往績記錄期，我們的銀行貸款絕大部份為有抵押貸款，並以下列資產抵押：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
投資物業	1,740,000	1,783,000	1,812,000
已抵押存款	40,156	38,720	37,856
可供出售證券	15,000	14,285	15,045
其他資產	36,189	51,499	55,390
總計	<u>1,831,345</u>	<u>1,887,504</u>	<u>1,920,291</u>

本集團於往績記錄期的若干債項乃由佳明控股所擔保，而佳明控股為本集團的前控股公司並為本集團股東。有關銀行融資的擔保及抵押詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告B節附註22。佳明控股及股東提供的所有擔保將於上市後悉數解除並由本公司提供的擔保取代。

考慮到我們的信貸記錄及我們與主要貸款人關係以及我們現時的信貸狀況，我們相信，儘管近期全球金融市場波動，但我們在取得額外銀行借款方面將不會遇到任何重大困難。

應付前控股公司佳明控股的款項均為無抵押、免息及按要求償還，款項結餘已於二零一三年五月悉數結清。應付我們股東的款項均為無抵押、免息及按要求償還，而該結餘已於二零一三年三月三十一日悉數結清。

除本招股章程所披露者外，於最後實際可行日期，本集團並無任何未償還的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債（惟集團內公司間的負債除外）。

### 銀行貸款的財務契諾

我們的銀行融資函及相關擔保文件所載主要財務契諾(包括與維持若干財務比率有關的財務契諾)載列如下：

1. 當時擔保人(即並非本集團一部份的佳明控股，其所提供的擔保將於上市後被解除並將由本公司提供的擔保取代)的流動比率須為1.0或以上；
2. 佳明控股(即擔保人，並非本集團一部份，其所提供的擔保將於上市後被解除並將由本公司提供的擔保取代)的外間／經調整資本負債比率須為1.75或以下(或倘為其中一項貸款融資，則為1.5)；
3. 佳明控股(即擔保人，並非本集團一部份，其所提供的擔保將於上市後被解除並將由本公司提供的擔保取代)的經調整有形資產淨值須不少於90百萬港元(或倘為其中兩項其他貸款融資，則為75百萬港元及450百萬港元)；
4. 偉豐置業的利息償付比率不得低於1.25倍；
5. 偉豐置業的借款總額不得高於750百萬港元；
6. 佳盛建築的有形資產淨值不得少於60百萬港元；及
7. 佳盛建築的除稅前溢利不得少於5百萬港元。

我們本金額為740百萬港元的主要長期銀行貸款(「**主要長期貸款**」)須於二零二零年三月前分期償還。由於相關貸款協議包括按要求償還條款，讓銀行享有無條件權利在不論貸款協議所載任何其他條款及到期日的情況下隨時要求償還有關貸款，於二零一一年及二零一二年三月三十一日，主要長期貸款乃按照香港財務報告準則分類為流動負債。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，我們的主要長期貸款分別為數約714.3百萬港元、666.5百萬港元及618.8百萬港元，而我們的其他銀行貸款分別為數約122.8百萬港元、31.5百萬港元及209.3百萬港元。

基於主要長期貸款分類為流動負債，本集團並未就分別於二零一一年及二零一二年三月三十一日由兩間銀行提供總賬面值約為77.1百萬港元及11.1百萬港元的若干短期銀行貸款而言符合若干財務契諾的規定。兩間有關銀行獲通知有關違反，惟其並未因未能符合財務契諾的規定而要求即時償還相關短期銀行貸款。我們已就違反有關短期貸款契諾從兩間有關銀行獲得豁免，並已於二零一二年九月三十日悉數償還其中一項短期貸款。因此，上述違反財務契諾將不會導致任何後果。

---

## 財務資料

---

此外，於二零一二年九月，本集團接到提供主要長期貸款的有關銀行的確認函，以完全刪除相關貸款協議中的「按要求還款條款」。因此，於二零一三年三月三十一日，主要長期貸款非流動部份(金額約561.0百萬港元)由流動負債重新分類為非流動負債，故於二零一三年三月三十一日及最後實際可行日期並無違反有關短期銀行貸款的財務契諾規定。刪除按要求償還條款並無對主要長期貸款的利率造成影響，而刪除該條款並不會導致對本公司的主要長期貸款施加新限制。

除上述者外，董事已確認於最後實際可行日期，我們並無違反與銀行貸款有關的其他財務契諾規定。雖然違反發生期間其他銀行貸款融資函件的交叉違約條文為有效，惟我們已於最後實際可行日期償還所有該等銀行貸款，因此並無知會銀行。董事已進一步確認，本集團於往績記錄期並無重大欠付貿易及非貿易應付款項及銀行借款。

### 防止違反財務契諾的補救措施

為防止再次發生上述違反情況，財務總監將定期審查我們現有及新增銀行貸款融資的財務契諾，確保持續符合財務契諾的規定。倘出現潛在違反財務契諾情況，我們將即時檢討有關事宜並與銀行聯絡。我們相信，此等措施使我們能防止日後出現任何財務契諾的違反情況。

除上文所披露者外，我們所有未償還的銀行貸款並不包含有關我們承擔額外債務或進行股本融資能力的重大契諾。於往績記錄期，我們並無經歷任何對我們造成重大不利影響的借款續借困難。於最後實際可行日期，我們並無出現任何債務償付責任違約情況，亦不知悉任何現有情況可能導致我們無法償付或續借該等債務。

### 流動資金狀況

我們於二零一一年及二零一二年三月三十一日分別錄得流動負債淨額約651.9百萬港元及595.7百萬港元。有關流動負債淨額狀況主要由於我們主要用於支持發展我們的iTech Tower的主要長期貸款被分類為流動負債，於二零一一年及二零一二年三月三十一日分別約為714.3百萬港元及666.5百萬港元，鑒於相關貸款協議包括按要求償還的條款，使有關銀行享有無條件權利按貸款協議所載在不論任何其他條款及到期日的情況下隨時要求還款。

## 財務資料

我們於二零一二年九月取得有關銀行發出有關完全刪除主要長期貸款的貸款協議的按要項償還條款之確認函，而於二零一三年三月三十一日，有關貸款的非流動部份約561.0百萬港元由流動負債重新分類為非流動負債。因此，我們於二零一三年三月三十一日錄得流動資產淨值約107.5百萬港元。

### 關聯方交易

就本招股章程附錄一所載會計師報告B節附註28所披露於往績記錄期的關聯方交易而言，我們的董事確認該等交易乃基於正常商業條款進行及／或本集團獲提供的有關條款不遜於提供予獨立第三方的條款，屬公平合理且符合股東的整體利益。

### 資產負債表外承擔及安排

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除本招股章程所披露者外，並無重大資產負債表外協議或利益。

### 其他主要財務比率

	於三月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
流動比率 <sup>1</sup>	0.3	0.4	1.6
資本負債比率 <sup>2</sup>	77.4%	61.2%	64.8%
負債與權益比率 <sup>3</sup>	75.8%	54.6%	60.5%

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
股本回報率 <sup>4</sup>	25.6%	9.1%	12.2%
總資產回報率 <sup>5</sup>	12.7%	4.7%	6.6%
利息償付比率 <sup>6</sup>	11倍	4倍	6倍

附註：

1. 流動比率指流動資產除以流動負債。
2. 資本負債比率指借款總額(銀行貸款、應付前控股公司款項及應付一名股東款項的總和)除以總權益再乘以100%。
3. 負債與權益比率按債務淨額(借款(即銀行貸款、應付前控股公司款項及應付一名股東款項的總和)扣除現金及現金等價物)除以各年末的總權益再乘以100%。
4. 股本回報率等於年內溢利除以年初及年末的平均總權益再乘以100%。

---

## 財務資料

---

5. 總資產回報率等於年內溢利除以年初及年末的平均資產總值再乘以100%。
6. 利息償付比率等於未計利息及稅項前溢利除以年內利息開支及資本化利息開支總和。

### 流動比率

本集團於二零一一年及二零一二年三月三十一日的流動比率分別約為0.3及0.4，保持相對較低水平，主要由於我們的長期銀行貸款就會計目的而分類為流動負債，原因是於二零一二年九月取得有關銀行確認函完全刪除主要長期貸款的貸款協議內的有關條款前，有關貸款協議載有按要求償還的條款。於二零一三年三月三十一日，我們的流動比率增加至約1.6，主要是由於我們於二零一二年九月取得有關銀行發出有關完全刪除有關貸款協議內按要求償還條款的確認函，因而於二零一三年三月三十一日將主要長期貸款的非流動部份約561.0百萬港元自流動負債重新分類至非流動負債。

### 資本負債比率

我們的資本負債比率由二零一一年三月三十一日約77.4%降至二零一二年三月三十一日約61.2%，由於我們的借款總額減少約16.1%，該減少主要是由於以來自我們的iTech Tower物業租賃的租金收入所得現金流入償還銀行貸款所致，而我們的總權益增加約6.1%。我們的資本負債比率由二零一二年三月三十一日約61.2%增至二零一三年三月三十一日約64.8%，原因為我們的借款總額增加約18.1%，該增加主要由於二零一三年三月三十一日主要用於為我們的建築業務融資的銀行貸款的數額增加，而我們的總權益增加約11.5%。

### 負債與權益比率

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，我們的負債與權益比率分別約75.8%、54.6%及60.5%。於有關期間末我們的負債與權益比率變動與本節「資本負債比率」一段所述的資本負債比率變動一致。

### 股本回報率

股本回報率由截至二零一一年三月三十一日止年度約25.6%降至截至二零一二年三月三十一日止年度約9.1%，並於截至二零一三年三月三十一日止年度升至約12.2%，主要是由於我們投資物業的公平值收益變動導致我們於該等期間的溢利變動所致。倘不包括投資物業公平值變動的影響，我們截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度的股本回報率分別約為4.7%、5.2%及6.7%。

---

## 財務資料

---

### 總資產回報率

總資產回報率由截至二零一一年三月三十一日止年度約12.7%降至截至二零一二年三月三十一日止年度約4.7%，並於截至二零一三年三月三十一日止年度升至約6.6%，主要是由於我們投資物業的公平值收益變動導致我們於該等期間的溢利變動所致。倘不包括投資物業公平值變動的影響，截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度的總資產回報率分別為2.4%、2.7%及3.6%。

### 利息償付比率

利息償付比率由截至二零一一年三月三十一日止年度約11倍降至截至二零一二年三月三十一日止年度約4倍，並於截至二零一三年三月三十一日止年度升至約6倍，主要是由於我們投資物業的公平值收益變動導致我們於該等期間的溢利變動所致。倘不包括投資物業公平值收益變動的影響，截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度的利息償付比率均分別約為3倍、3倍及4倍。

### 市場風險

#### 利率風險

本集團從事建築業務及數據中心物業租賃業務，已由大量借款撥付資金。以浮動利率計息的借款令本集團面臨利率風險，董事會認為需要對此進行管理。有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告B節附註3。

於往績記錄期，本集團與我們於香港的銀行訂立四份初始名義金額總值為1,140百萬港元的利率掉期合約，以對沖我們的利率風險。其中三份利率掉期合約於二零一零年訂立，而餘下一份利率掉期合約於二零一三年訂立，原因在於我們相信低利率環境有利於我們訂立此等合約以降低未來的利率風險。所有利率掉期合約乃經佳盛建築或偉豐置業董事會批准並根據本集團當時的庫務政策訂立。有關詳情，請參閱招股章程本節「我們的庫務政策」一段。根據該等利率掉期合約，本集團須按年利率介乎0.89%至1.97%的固定利率掉期支付利息，並按香港銀行同業拆息計算的浮動利率掉期收取利息。此舉的淨效應為降低我們面臨的利率風險。上述利率掉期合約中的其中三份將於二零一五年下半年屆滿，而餘下一份利率掉期合約將於二零一八年上半年屆滿。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，該等利率掉期的名義本金額分別為916百萬港元、868百萬港元及1,020百萬港元，而截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度，我們錄得的利率掉期末變現虧損淨額分別約為3.2百萬港元及8.3百萬港元，而截至二零一三年三月三十一日止年度則錄得利率掉期末變現收益淨額約0.2百萬港元，乃由於(i)於二零一一年、二零一二年及二零一三



## 財務資料

年三月三十一日的名義合約金額分別為916百萬港元、200百萬港元及200百萬港元的利率掉期的公平值變動導致的(虧損)/收益(並未獲指定為現金流量對沖工具)；及(ii)於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日的名義合約金額分別為零、668百萬港元及820百萬港元的利率掉期(虧損)/收益的無效部份(獲指定為現金流量對沖工具)所致。詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告B節附註1及3。

下表概述我們於往績記錄期訂立的利率掉期合約的詳情：

對手方	生效日期	屆滿日期	初始名義金額	(我們收取的)浮動息率	(我們支付的)固定息率	對沖目的	目前相應貸款的對沖詳情			
							融資金額	利率	期間	還款年期
星展銀行(香港)有限公司	二零一零年七月	二零一五年七月	200百萬港元	香港銀行同業拆息	每年1.97%	為按香港銀行同業拆息加利潤計算浮動利率的建築項目作出的貸款	15百萬港元	香港銀行同業拆息加2.25% <sup>(附註1)</sup>	自二零零八年一月起	最長貸款期：120天
							85百萬港元 (附註2)	香港銀行同業拆息加2% <sup>(附註2)</sup>	二零一零年二月至二零一四年四月	最長貸款期：120天
							10百萬港元 (附註3)	香港銀行同業拆息加2.5%至香港銀行同業拆息加2.75% <sup>(附註3)</sup>	自二零一零年二月起	最長貸款期：120天
							3百萬港元	香港銀行同業拆息加2.5%	自二零零九年七月起	最長貸款期：90天
							120百萬港元	香港銀行同業拆息加2.5%至香港銀行同業拆息加2.75%	二零一三年一月至二零一五年一月	最長貸款期：180天
							初始貸款本金	利率	期間	還款年期
香港上海滙豐銀行有限公司	二零一零年九月	二零一五年九月	555百萬港元	香港銀行同業拆息	每年1.97%	為按香港銀行同業拆息加利潤計算浮動利率的iTech Tower作出的抵押貸款	740百萬港元	香港銀行同業拆息加1.85%	二零一零年三月至二零二零年三月	自二零一零年十二月起按38個季度分期付款償還
香港上海滙豐銀行有限公司	二零一零年九月	二零一五年九月	185百萬港元	香港銀行同業拆息	每年1.81%					
恒生銀行有限公司	二零一三年三月	二零一八年二月	200百萬港元	香港銀行同業拆息	每年0.89%	建築項目定期貸款	200百萬港元	香港銀行同業拆息加2.5%	二零一三年二月至二零一八年二月	自二零一四年五月起按16個季度分期付款償還

---

## 財務資料

---

附註1：於二零零八年一月有關利率為香港銀行同業拆息加2%。

附註2：於二零一零年二月該融資金額為30百萬港元及有關利率為香港銀行同業拆息加2%至香港銀行同業拆息加2.5%。

附註3：於二零一零年二月該融資金額為7百萬港元及於二零一零年二月有關利率為香港銀行同業拆息加2.25%至香港銀行同業拆息加2.75%。

我們訂立利率掉期合約旨在降低我們所面對的浮動利率風險。於二零一二年三月三十一日及二零一三年三月三十一日，計及指定為現金流量對沖工具的利率掉期的影響後，我們的固定利率借款淨額佔借款總額的百分比分別約為98.01%及99.17%，而二零一一年三月三十一日則約為3.04%。基於上述者，董事認為利率掉期在對沖本公司浮動利率銀行貸款的利率風險方面有效。

由於我們的業務性質使然，利率風險為我們面對的主要風險，董事會預期本集團將於上市後參與類似的利率對沖活動。然而，我們將不時密切監察我們面對的利率風險、我們固定利率及浮動利率的借款水平，並在我們認為適當時方會考慮對沖利率風險。

### 我們的庫務政策

我們已自二零零九年一月起制訂一套涵蓋金融工具及投資的庫務政策並根據本集團的發展不斷更新。我們於二零零九年一月的庫務政策基本上涵蓋我們庫務功能的職能區分，如將金融投資決定及實際投資活動與會計活動及存管職責區分及區分每月借款及金融投資交易的進行及審核，以及規定所有金融投資、外匯合約、及衍生金融工具交易必須事先經我們的高級管理層及／或相關附屬公司的董事會批准。於二零一零年初，為設計及執行有效的對沖政策，我們的庫務政策中已採納(i)對沖必須與有關風險相關，故屬非投機性質；(ii)對沖工具的使用須簡單；(iii)由財務總監決定部署適當的工具對沖風險；(iv)我們的會計部將密切監察對沖的有效性並向相關附屬公司董事會報告；及(v)採納對沖工具於實施前必須經相關附屬公司的董事會批准等額外指引。我們於二零一三年一月採納的現行庫務政策概述如下。

我們目前有關金融衍生工具的政策包括(但不限於)以下各項：

- (i) 金融衍生工具的使用目前限於利率掉期。含有嵌入式期權的結構性衍生工具或合約的使用須由董事會提出及特別批准；

---

## 財務資料

---

- (ii) 衍生工具須與一項相關風險有關；
- (iii) 衍生工具的年期須與相關風險匹配；
- (iv) 對沖成效於啟動對沖時由我們的會計部及董事會定期評估；及
- (v) 衍生工具的使用須於實際實施前經董事會批准。

我們的投資政策包括(但不限於)以下各項：

- (i) 投資應於本集團擁有盈餘資金時方可進行；
- (ii) 投資類型應限於存入登記銀行的定期存款、銀行可轉讓票據(如存單)及可隨時轉換為現金的互惠基金；
- (iii) 選擇董事會將於考慮的投資的標準應包括投資收益率、流動性以及涉及的風險狀況。投資將旨在保障本金為盈餘資金帶來合理回報的同時維持流動性，而董事會應參考現行一個月定期存款利率作為表現指標；及
- (iv) 投資須具有短期(指不超過一年的期間)及非投機的性質。

### 對利率風險對沖及投資交易的內部控制

我們的財務總監及執行董事關永和先生負責監察本集團的資金需求以及相關利息風險及流動資金風險，以及在本集團庫務政策框架內實施適當安排以降低所面對的風險。我們的財務總監應每半年就已落實安排是否充分及適當以及董事會指示的任何特定事項向董事會報告。關先生已在審核、會計及財務領域積累逾20年經驗，其中曾在一家聯交所主板上市公司工作逾12年。彼自一九九五年七月及二零零一年十一月起分別成為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會的資深會員。

我們訂立金融工具必須獲董事會批准，而進行投資交易亦必須獲董事會批准。我們的會計部會每月檢討我們的現金流狀況、市場利率波動及現有貸款融資的利率風險及貸款額，並向董事匯報，以評估訂立利率掉期合約是否適當。董事會考慮利率環境及全球經濟狀況等多項因素，以評估本集團的現有及未來利率風險以及訂立利率掉期合約的風險及利益。同時，我們的財務總監必須向董事會報告投資活動並定期向董事會編製表現報告。

## 財務資料

我們的財務總監亦負責監督本集團的日常投資活動(包括簽立投資交易及管理投資組合)，以確保日常投資活動符合本集團的庫務政策。我們的財務總監必須向董事會報告投資活動並向董事會編製季度表現報告。

### 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自銀行存款、金融衍生工具及貿易及其他應收款項。本集團訂有明確的信貸政策，並持續監察所面臨的信貸風險。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告B節附註3。

### 流動資金風險

本集團內的附屬公司各自負責其本身的現金管理(包括籌集貸款以應付預期的現金需求)，惟須經董事會批准。本集團的政策為定期監察現有及預期的流動資金需求及其借貸契諾的合規情況，以確保維持足夠現金儲備及取得主要金融機構授予充足的承諾籌資額度，以應付短期及長期的流動資金需求。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告B節附註3。

### 外匯風險

由於本集團於往績記錄期的交易絕大部份以港元計值，故並面對重大外匯風險。然而，由於人民幣兌美元的匯率波動，我們於往績記錄期就陳先生間接持有90%權益的關聯公司廣西佳明房地產開發有限責任公司(「廣西佳明」，於中國從事物業發展)的外匯風險訂立兩份外匯遠期合約，藉以減低廣西佳明承受的外匯風險。下表載列我們於往績記錄期訂立的外匯遠期合約的詳情：

對手方	首個結算日期	到期日	貨幣配對	外匯遠期合約的目的
星展銀行 (香港) 有限公司	二零一零年六月	二零一一年九月 (已到期)	美元／人民幣	由於人民幣兌美元的匯率波動，藉以減低廣西佳明承受的外匯風險
星展銀行 (香港) 有限公司	二零一零年八月	二零一二年四月 (已到期)	美元／人民幣	由於人民幣兌美元的匯率波動，藉以減低廣西佳明承受的外匯風險

---

## 財務資料

---

兩份外匯遠期合約已分別於二零一一年九月及二零一二年四月到期，由於本集團於重組完成後並無重大外匯風險及廣西佳明並非本集團的一部份，故董事無意訂立新外匯遠期合約。根據該等外匯遠期合約，我們每月於結算日按美元兌人民幣匯率收取或支付美元，藉以減低廣西佳明因人民幣兌美元的匯率波動所承受的外匯風險。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，上述外匯遠期合約的賬面名義本金額分別約為5.0百萬港元、1.2百萬港元及零。截至二零一一年三月三十一日止年度，我們錄得外匯遠期合約未變現收益淨額約0.2百萬港元，而截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度則分別錄得外匯遠期合約未變現虧損淨額約0.2百萬港元及6,000港元，乃指上述兩份外匯遠期合約公平值變動產生的收益或虧損。

### 根據上市規則須予作出披露

於最後實際可行日期，董事確認，概無導致須根據上市規則第13.13至第13.19條作出披露的情況。

### 股息及股息政策

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，我們宣派及已付的股息金額分別為1.0百萬港元、16.5百萬港元及20.0百萬港元。過往派息的記錄未必能夠作為日後董事會宣派或派付股息的水平的參考或基準。

於股份發售完成後，我們的股東將有權收取我們宣派的股息。宣派及派付任何股息須經董事會酌情提出建議。此外，任何股息宣派須待股東批准後方可作實。日後宣派或支付任何股息及任何股息金額的決定將視乎多項因素，包括我們的經營業績、財務狀況、營運資金、資本規定以及董事會認為有關的其他因素。

在上述因素限制下，我們目前擬於股份發售後就上市後每個財政年度(為免生疑問，即自截至二零一四年三月三十一日止年度開始)建議以中期股息或末期股息形式向我們的股東分派股息不少於我們溢利30%(不計投資物業公平值收益或虧損)。我們股份的現金股息(如有)將以港元支付。其他分派(如有)將以我們的董事認為合法、公平及切實可行的任何方式支付予我們的股東。

### 可供分派儲備

於二零一三年三月三十一日，本公司並無可分派予其股東的可供分派儲備。

## 財務資料

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

下文所載根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明之用，以就股份發售完成後上市可能對本集團財務狀況構成的影響向有意投資者提供進一步資料，猶如股份發售已於二零一三年三月三十一日完成。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃僅供說明而編製，且因其假設性質使然，未必能真實反映本集團於股份發售完成後的財務狀況。

以下本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表以本招股章程附錄一所載會計師報告列載本集團於二零一三年三月三十一日的合併資產淨值為基準並作出下列調整。

	於二零一三年 三月三十一日		未經審核備考	未經審核備考
	本公司權益	股份發售估計	經調整	經調整
	股東應佔合併	所得款項	有形資產	每股有形資產
	有形資產	淨額 <sup>(2)</sup>	淨值	淨值 <sup>(3)</sup>
	淨值 <sup>(1)</sup>	千港元	千港元	港元
按發售價每股股份				
0.90港元計算	1,290,404	71,006	1,361,410	3.40
按發售價每股股份				
1.11港元計算	1,290,404	91,376	1,381,780	3.45

附註：

- (1) 本集團於二零一三年三月三十一日的合併有形資產淨值，乃根據本招股章程附錄一所載會計師報告載列的合併財務資料編製。
- (2) 股份發售估計所得款項淨額乃經扣除本集團應付的包銷費用及其他上市相關開支(不包括於二零一三年三月三十一日之前已列賬的上市開支約8.3百萬港元)後，按發售價每股發售股份0.90港元或每股發售股份1.11港元(即所述發售價範圍的下限或上限)計算。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃按上一段所述調整及緊隨股份發售完成後已發行合共400,000,000股股份的基準達致，惟並無計及根據發行授權或行使超額配股權而可能發行的任何股份或根據購回授權而購回的任何股份。



---

## 財務資料

---

### 物業權益及物業估值

就上市而言，高力國際物業顧問(香港)有限公司已將本集團於二零一三年五月三十一日的物業權益估值為1,974.0百萬港元。本集團物業權益的詳情載於本招股章程附錄三。

根據上市規則第5.07條，本集團的物業權益與該等物業權益估值的對賬載列如下：

	千港元
按本招股章程附錄一所載會計師報告所載	
於二零一三年三月三十一日的物業權益	1,974,000
賬面淨值	
截至二零一三年五月三十一日止兩個月的變動	—
	<hr/>
於二零一三年五月三十一日的物業權益賬面淨值	1,974,000
估值盈餘	—
按本招股章程附錄三所載估值報告所載	
於二零一三年五月三十一日的估值	1,974,000

### 本集團於往績記錄期後的近期發展

我們的業務模式、收益及成本架構自二零一三年三月三十一日以來一直維持不變。根據我們未經審核的管理賬目，截至二零一三年五月三十一日止兩個月未經審核的營業額較截至二零一二年五月三十一日止兩個月為低。

截至二零一三年五月三十一日止兩個月，源自我們建築業務分部的未經審核收益較截至二零一二年五月三十一日止兩個月減少約41.7%。我們建築業務的收益減少，主要由於我們於各個期間承接的建築項目數目及進度不同所致。我們截至二零一三年五月三十一日止兩個月的建築業務的毛利率與截至二零一二年五月三十一日止兩個月的毛利率相比仍保持穩定。於二零一三年三月三十一日後直至最後實際可行日期，我們獲授三個合約價值總額約1.9百萬港元的現有樓宇改動及加建工程及翻新項目，預期將於二零一三年內完成。

截至二零一三年五月三十一日止兩個月，源自我們數據中心物業租賃業務分部的未經審核收益較截至二零一二年五月三十一日止兩個月增加約1.8%。我們數據中心物業租賃業務的收益增加，主要由於向我們的客戶收取的電費金額增加以致我們的租金相關收入增加所致。截至二零一三年五月三十一日止兩個月我們數據中心物業租賃業務的毛利率與截至二零一二年五月三十一日止兩個月的毛利率相比仍保持穩定。於二零一三年三月三十一日後及直至最後實際可行日期，我們與客戶就租賃我們iTech Tower物業訂立的協議概無屆滿，且並無客戶終止其與我們訂立的協議。於最後實際可行日期，我們的iTech Tower的出租率維持在100%。

---

## 財務資料

---

就我們所知，自二零一三年三月三十一日以來直至最後實際可行日期，香港的建造業及數據中心物業租賃行業的整體經濟及市場狀況並無出現對我們的業務運作或財務狀況有重大不利影響的重大變動。董事確認，直至本招股章程日期，我們的財務或經營狀況或前景自二零一三年三月三十一日（即我們最近期經審核財務報表的編製日期）以來並無其他重大不利變動。

### 營運資金

經計及我們從股份發售可獲得的估計所得款項淨額、現有債務、可用銀行融資及經營現金流量，董事認為本集團擁有足夠的營運資金應付其現時及自本招股章程日期起計未來至少十二個月的需求。獨家保薦人同意上述董事觀點。

### 無重大不利變動

除本節「本集團於往績記錄期後的近期發展」及「債項」兩段所披露者外，董事確認，自二零一三年三月三十一日起直至本招股章程日期，本集團的財務或經營狀況並無重大不利變動。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 未來計劃

有關我們未來計劃的說明，請參閱本招股章程「業務」一節「業務策略」一段。

### 所得款項用途

假設每股股份的發售價為1.01港元(即本招股章程所載建議發售價範圍的中間價)，在任何超額配股權獲行使之前，及經扣除有關股份發售的包銷佣金及估計開支後，我們估計本公司來自股份發售的所得款項淨額將約為73.4百萬港元。

我們擬將股份發售所得款項淨額用作以下用途：

- 約65.0%的所得款項淨額或47.7百萬港元將用作我們在香港的第二座數據中心大樓的發展成本，包括就修改租約而支付的地價及建造成本。我們預計上述發展將分三階段進行，所得款項淨額約47%、9%及9%將分別用於上述發展項目的第一期、第二期及第三期。除所得款項淨額外，上述發展項目將以銀行融資及來自業務經營的現金流量提供資金。有關發展我們第二座數據中心大樓的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務」一節「發展我們第二座數據中心大樓」一段；
- 約24.5%的所得款項淨額或18.0百萬港元將用作新建築項目的初始費用，如在收到客戶付款之前向供應商及分包商付款；
- 約0.5%的所得款項淨額或0.4百萬港元將用於本集團的銷售與市場推廣活動；及
- 約10.0%的所得款項淨額或7.3百萬港元將用作一般營運資金。

倘發售價最終定為指示性發售價範圍的下限，即每股發售股份0.90港元，則相對於上述計算(以指示性發售價範圍的中間價為基準並假設超額配股權並無獲行使)而言，股份發售所得款項淨額將減少約10.7百萬港元。在此情況下，我們將按比例減少撥作以上用途的所得款項淨額。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

倘發售價最終定為指示性發售價範圍的上限，即每股發售股份1.11港元，則相對於上述計算（以指示性發售價範圍的中間價為基準並假設超額配股權並無獲行使）而言，股份發售所得款項淨額將增加約9.7百萬港元。在此情況下，我們將按比例增加撥作以上用途的所得款項淨額。

倘超額配股權獲悉數行使，假設發售價為每股發售股份1.11港元，即本招股章程所載發售價範圍的上限，則相對於上述計算（以指示性發售價範圍的中間價為基準並假設超額配股權並無獲行使）而言，我們將自股份發售取得額外所得款項淨額約25.9百萬港元。我們擬將額外所得款項淨額按比例用於以上目的。

---

## 包 銷

---

### 公開發售包銷商

#### 獨家牽頭經辦人

信達國際證券有限公司

#### 副經辦人

興業僑豐證券有限公司

滙盈證券有限公司

### 公開發售包銷協議

#### 公開發售

根據公開發售包銷協議，本公司將按照及遵守本招股章程及申請表格條款及條件以公開發售方式按發售價初步提呈發售10,000,000股公開發售股份(可予調整)供認購。

待(其中包括)聯交所上市委員會批准已發行及將予發行的股份上市及買賣以及達成公開發售包銷協議所述的若干其他條件(包括獨家牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)與我們協定發售價)之後，公開發售包銷商已個別同意，按照本招股章程及申請表格條款並遵守其條件，認購或促成認購人認購根據公開發售將予提呈發售但未獲認購的公開發售股份。

#### 終止理由

倘若於上市日期上午八時正前任何時間發生以下事件，則公開發售包銷商於公開發售包銷協議項下自行或促使他人認購公開發售股份的責任可予以終止：

- (a) 任何違反公開發售包銷協議內的任何保證，或任何事宜、情況或事件顯示本公司、我們的執行董事、(BVI) CHAN及(BVI) LAU於公開發售包銷協議或配售包銷協議作出的任何聲明、保證及承諾於任何方面將為失實、不正確、不準確或具誤導性；或
- (b) 本招股章程、申請表格、正式通告或本公司刊發有關公開發售(包括其任何補充或修訂)的任何公告所載任何陳述於其發出時於任何方面過往屬或已成為失實、不正確或誤導，或獨家牽頭經辦人(為其本身及代表公開發售包銷商)全權及絕對酌情

---

## 包 銷

---

決定本公司就有關公開發售(包括其任何補充或修訂)刊發的本招股章程、申請表格或正式通告或任何公告所發表的任何估計、預測、意見表述、意向或預期並非在各重大方面均屬公平誠實作出及整體而言基於合理假設；或

- (c) 發生任何事件、行為或遺漏，導致或可能導致本公司、我們的執行董事、(BVI) CHAN及(BVI) LAU根據公開發售包銷協議向獨家保薦人及公開發售包銷商作出彌償；或
- (d) 對根據公開發售包銷協議或配售包銷協議(在各情況下，獨家牽頭經辦人或包銷商的任何部份除外)的任何責任或對任何方施加的承諾作出任何違反；或
- (e) 上市委員會於上市日期或之前，拒絕或不批准已發行股份或根據股份發售將予發行或出售的股份(包括根據超額配股權獲行使可能發行的任何額外股份)上市及買賣(惟符合慣常條件者除外)，或本已授出批准惟其後撤回、附設條件(慣常條件除外)或暫緩；或
- (f) 本公司撤回本公司或配售包銷商或代表本公司或配售包銷商公佈或刊發的任何本招股章程、申請表格、任何補充發售材料、報章公告、有關公開發售而將予公佈的正式通知、路演材料及任何其他文件(及／或有關發售股份擬進行的認購／出售)或撤回股份發售；或
- (g) 任何人士(任何公開發售包銷商除外)已撤回或尋求撤回其於本公司或配售包銷商或代表本公司或配售包銷商公佈或刊發的任何本招股章程、申請表格、任何補充發售材料、報章公告、有關公開發售而將予公佈的正式通知、路演材料及任何其他文件名列的同意，或撤回或尋求撤回發行本公司或配售包銷商或代表本公司或配售包銷商公佈或刊發的任何本招股章程、申請表格、任何補充發售材料、報章公告、有關公開發售而將予公佈的正式通知、路演材料及任何其他文件；或
- (h) 任何政府機構基於任何理由禁止本公司根據股份發售條款發售、分配或出售股份(包括超額配股權項下的股份)；或
- (i) 本公司根據公司條例、上市規則、證券及期貨條例或任何其他適用法律，或聯交所及／或證監會的任何規定或要求刊發或被要求刊發任何補充招股章程、申請表



---

## 包 銷

---

- 格、初步或最終發售通函，且在有關情況下獨家牽頭經辦人(為其本身及代表公開發售包銷商)全權認為須予披露的事宜對股份發售的推銷或執行造成重大不利影響，且如獨家牽頭經辦人(為其本身及代表公開發售包銷商)同意發行相關補充招股章程、申請表格、初步或最終發售通函，有關的終止權利即告失效；或
- (j) 涉及獨家牽頭經辦人(為其本身及代表公開發售包銷商)全權及絕對酌情決定於股份發售方面屬重大的任何本集團成員公司的情況、業務活動、前景、利潤、虧損或財務或貿易狀況或表現的潛在變動的任何變動或發展；或
- (k) 發生或發現任何事宜，而倘該項事宜於緊接本招股章程日期前發生或發現，將會構成獨家牽頭經辦人(為其本身及代表公開發售包銷商)全權酌情認為對股份發售而言屬重大的遺漏；或
- (l) 出現、發生、存在或生效：
- (i) 地方、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、財政、法律、監管、貨幣或市場狀況涉及潛在變動的任何變動或發展，或導致或相當於涉及下列情況的變動或發展的任何事件或一連串事件(包括但不限於股票及債券市場、貨幣和外匯市場、及銀行同業市場的狀況、香港貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎制度的變動，或港元或人民幣分別兌任何外幣重新估值或貶值)在香港、中國、美國、英國、歐盟、日本或開曼群島或任何相關司法權區(各為「**相關司法權區**」)發生或影響該等相關司法權區；或
- (ii) 任何新法律或法規或涉及現行法律或法規潛在變動的任何變動或發展，或涉及任何法院或其他主管機關可能改變該等法律或法規的詮釋或應用的任何變動或發展於相關司法權區發生或影響相關司法權區；或
- (iii) 任何不可抗力事件或連串不可抗力事件(不論是否獲得保險承保或有否承認責任)，包括但不限於政府行動、罷工或停工、火災、爆炸、水災、地震、疫症、流行病、爆發傳染病、疾病、嚴重急性呼吸系統綜合症、H5N1禽流感和任何相關或變種傳染疾病、民間暴動、經濟制裁、社會動盪、社會或政治危機、戰爭、恐怖活動、天災、意外或交通中斷或延誤於任何相關司法權區發生或影響該相關司法權區；或

---

## 包 銷

---

- (iv) 任何地方、國家、地區或國際敵對行動爆發或升級(不論是否已經宣戰)或其他緊急狀態或災難或危機於相關司法權區發生或影響該司法權區；或
- (v) (A)聯交所、紐約證券交易所、美國證券交易所、納斯達克全國市場、東京證券交易所、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的任何全面暫停或限制股份或證券買賣，或(B)相關當局宣佈全面禁止紐約、倫敦、東京、香港、中國或開曼群島的商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務中斷於相關司法權區發生或影響該相關司法權區；或
- (vi) 於任何相關司法權區出現的稅務或外匯管制、貨幣匯率或外國投資法規可能改變而對投資股份構成不利影響的任何變動或發展；或
- (vii) 由或對任何相關司法權區實施經濟制裁(不論是什麼形式、直接或間接)；
- (viii) 任何威脅或面臨針對本集團任何成員公司提出的訴訟、法律行動或索償；
- (ix) 任何政府、執法機關、監管或政治機構或組織針對董事或本集團任何成員公司展開任何行動，或任何政府、執法機關、監管或政治機構或組織宣布其有意採取任何該等行動；
- (x) 任何董事被控可起訴罪行或遭法律禁止或因其他理由不合資格參與公司管理；
- (xi) 本公司主席或行政總裁離職，而使本集團的經營將會受到重大及可能不利(獨家牽頭經辦人(為其本身及代表公開發售包銷商)全權酌情認為)的影響；
- (xii) 本集團任何成員公司被指令或呈請清盤，或本集團任何成員公司與其債權人訂立任何債務重整協議或安排或本集團任何成員公司訂立債務償還安排，或任何將本集團任何成員公司清盤的決議案，或就本集團任何成員公司的所有

---

## 包 銷

---

或部份資產或業務委任臨時清盤人、接管人或管理人，或發生有關本集團任何成員公司的任何與上述類似的事項；

- (xiii) 任何保證人在本招股章程 (或與擬認購股份有關所用的任何其他文件) 或股份發售任何方面不遵從上市規則、組織章程細則、公司條例、公司法、證券及期貨條例或任何其他適用法律；或
- (xiv) 任何債權人發出有效通知，要求償還或支付本公司或本集團任何成員公司的任何債務，或本公司或本集團任何成員公司須就於列明到期日前承擔責任的任何債務，
- (xv) 涉及潛在變動的任何變動或發展或本招股章程內「風險因素」一節所載的任何風險因素實現，

而且就各情況而言，或獨家牽頭經辦人 (為其本身及代表公開發售包銷商) 全權絕對認為：

- (A) 對或可能對或將對或可能會預期對本公司或本集團或本集團任何其他成員公司的一般事務、管理、業務或財務或貿易或其他狀況或前景或任何現時或未來股東 (以其作為股東的身份) 造成重大不利影響；或
- (B) 已經或可能會或將會或預期可能對股份發售順利進行、推銷或定價或公開發售的申請水平或配售的踴躍程度造成重大不利影響；或
- (C) 導致或可能導致或將會導致進行或推銷股份發售成為不可行、不明智或不適宜，或將導致進行或推銷股份發售中斷或延誤；或
- (D) 已導致或可能導致或將會導致無法根據公開發售包銷協議 (包括包銷) 的條款履行該協議的任何部份，或阻礙根據股份發售或根據有關包銷辦理申請及／或付款。

### 根據上市規則向聯交所作出的承諾

#### 本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，除在上市規則第10.08條訂明的若干情況外，在上市日期起計六個月內，本公司不會再發行股份或可兌換成股本證券的證券（不論其類別是否屬已上市），亦不會訂立任何涉及有關發行的協議，而不論有關股份或證券的發行會否在開始買賣當日起計六個月內完成。

#### 控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，本公司各控股股東（該詞彙定義見上市規則）於緊隨股份發售完成前，已向聯交所承諾，在未取得聯交所事先書面同意前，除非依照股份發售或屬上市規則允許，否則其不會並將促使本公司股份（其擁有實益權益）的任何其他登記持有人（如有）不會：

- (a) 自本招股章程內披露其持有股權當日起至本公司股份開始在聯交所買賣當日起計滿六個月當日止期間（「首六個月期間」），出售或訂立任何協議出售本招股章程所列彼將獲本公司發行而成為實益擁有人的任何本公司股份或控股股東股份，或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 在首六個月期間屆滿當日起計六個月期間（「第二個六個月期間」）內，出售或訂立任何協議出售控股股東股份，或以其他方式就控股股東股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致在緊隨有關出售後，或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其不再為本公司控股股東。

### 根據公開發售包銷協議作出的承諾

#### 本公司的承諾

本公司已向獨家牽頭經辦人、獨家保薦人及公開發售包銷商承諾，除根據股份發售、資本化發行、超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權外，在未獲得獨家牽頭

---

## 包 銷

---

經辦人(為其本身及代表公開發售包銷商)事先書面同意前且除非符合上市規則的規定，我們不會及將促使我們的附屬公司不會自公開發售包銷協議日期起至首六個月期間屆滿為止的任何時間，

- (a) 提呈發售、接受認購、質押、押記、配發、發行、出售、借出、按揭、出讓、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售(不論直接或間接、有條件或無條件)或購回我們的任何股本或本集團其他證券或當中任何權益(包括但不限於可轉換或可行使或可交換作或相當於有權獲取任何有關股本或證券或當中任何權益的任何證券)；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，以向他人轉讓有關股本或證券或當中任何權益所有權的全部或任何部份經濟後果；或
- (c) 訂立任何與任何上述交易具有相同經濟效果的交易；或
- (d) 要約或同意作出或宣佈有任何意向作出任何前述行為，

而不論上述任何交易是否通過交付股本或其他有關證券(以現金或以其他方式)結算，並且，倘本公司因上述例外情況或於緊隨首六個月期間的六個月期間(「第二個六個月期間」)內作出任何前述行為，則本公司將會採取合理措施確保任何有關行為不會對股份或本公司其他證券造成混亂或虛假市場。

### 控股股東的承諾

各控股股東根據公開發售包銷協議已共同及個別同意及向獨家保薦人、獨家牽頭經辦人及公開發售包銷商各自承諾，除根據股份發售、資本化發行、超額配股權或(如適用)借股協議外，控股股東概不會及將促使彼等的聯繫人不會未經獨家牽頭經辦人(為其本身及代表公開發售包銷商)事先書面同意：

- (a) 於首六個月期間的任何時間：
  - (i) 直接或間接有條件或無條件發售、質押、押記、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、借出、沽空或以其他方式轉讓或出售任何控股股東直接或間接現時擁有或之後收購(包括以託管人身份持有)或任何

---

## 包 銷

---

控股股東擁有實益權益的本公司股份或債券資本或其他證券或當中任何權益（包括但不限於可轉換或可行使或交換作或相當於有權獲取任何有關股本或證券或當中權益的任何證券）（亦不會訂立任何協議轉讓或出售或以其他方式就此設立任何購股權、權利、權益或產權負擔）；

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排轉讓擁有上述股本、證券或權益的全部或部份經濟結果予其他人士；或
  - (iii) 訂立任何與上文(i)或(ii)所述交易的經濟效益類同的任何交易；或
  - (iv) 要約或同意或訂約或公佈有意訂立上文第(i)、(ii)或(iii)段所述交易，而不論上文第(i)、(ii)或(iii)段所述交易是以股份或其他證券、現金或其他方式交付結算；
- (b) 於第二個六個月期間內任何時間，倘各控股股東緊隨訂立上文第(a)(i)或(a)(ii)或(a)(iii)段之內的任何前述交易後，將不再為本公司的控股股東（定義見上市規則）或將與其他控股股東一起不再為本公司控股股東（定義見上市規則），則不會訂立交易；及
- (c) 直至第二個六個月期間屆滿為止，倘任何控股股東訂立前述交易，其將採取一切合理措施確保其不會對股份或本公司其他證券造成混亂或虛假市場。

各控股股東共同及個別地同意及向本公司、獨家保薦人、獨家牽頭經辦人及公開發售包銷商承諾，其將於公開發售包銷協議日期起至上市日期後滿十二個月當日為止的期間內任何時間：

- (a) 在向認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）質押或抵押其身為實益擁有人的任何本公司股本或其他證券或當中的任何權益後，即時以書面通知本公司及獨家牽頭經辦人（為其本身及代表公開發售包銷商）有關質押或抵押，連同質押或抵押的股份或其他證券數目；及



---

## 包 銷

---

- (b) 當接獲任何承押人或承押記人口頭或書面指示，表示將會出售已質押或抵押的股份或證券或於本公司股份或其他證券的權益，即時以書面通知本公司及獨家牽頭經辦人（為其身及代表其他公開發售包銷商）有關指示。

本公司將於其獲控股股東知會任何上述事宜（如有）後隨即以書面通知聯交所、獨家保薦人及獨家牽頭經辦人並盡快根據上市規則第2.07C條刊發新聞公佈以披露有關事宜。

本公司及陳先生、(BVI) Chan、劉先生及(BVI) Lau各自同意和承諾，其不會及陳先生、(BVI) Chan、劉先生及(BVI) Lau各自進一步承諾促使我們不會於首六個月期間內未首先取得獨家牽頭經辦人（為其本身及代表公開發售包銷商）事先書面同意，便實行或同意實行任何可能會令董事、高級行政人員、主要股東或彼等各自聯繫人以外的人士的股份持有量降低至25%以下的股份交易。

本公司同意和承諾，根據上市規則第10.08條，未經聯交所事先同意，於上市日期起計六個月內本公司不得發行更多股份或可轉換為其股本證券（不論是否屬於已上市的類別）的證券或訂立任何涉及本公司發行此等股份或證券的協議（不論發行股份或其證券會否於上市日期起計六個月內完成），惟上市規則第10.08條所規定的若干情況除外。

### 配售

就配售而言，預期本公司將與（其中包括）配售包銷商及其他訂約方訂立配售包銷協議。根據配售包銷協議，配售包銷商將在若干條件規限下，個別同意購買根據配售提呈發售的配售股份，或促使買家購買該等配售股份。

本公司將向配售包銷商授出超額配股權，可由獨家牽頭經辦人（為其本身代表配售包銷商）在本公司股份開始於聯交所買賣當日起至遞交公開發售申請的截止日期後30日止任何時間行使，以要求本公司以發售價出售總數最多達15,000,000股額外新股份，用作補足（其中包括）配售超額分配。

### 佣金及開支

包銷商將收取就根據股份發售初步提呈發售的發售股份應付的總發售價3.0%的包銷佣金。我們將負擔我們就發行股份應付的包銷佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費連同與

---

## 包 銷

---

股份發售有關的任何適用費用。此外，我們可全權決定支付獨家賬簿管理人股份發售項下發售股份所得款項總額最高1%的額外獎勵費（「獎勵費」）。

總佣金及費用（包括獎勵費），連同有關股份發售應付的上市費用、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用以及印刷及其他開支估計合共約為27.6百萬港元（假設發售價為每股發售股份1.01港元，即每股發售股份指示性發售價範圍0.90港元至1.11港元的中間價，並假設超額配股權不獲行使）。

### 公開發售包銷商於本公司的權益

除本招股章程所披露者及於公開發售包銷協議項下的責任外，公開發售包銷商概無於本集團任何重成員公司擁有任何股權或任何權利（無論是否可依法執行），以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於股份發售完成後，公開發售包銷商及其聯屬公司可能由於履行彼等於公開發售包銷協議項下的責任而持有若干部份股份。

### 印花稅

向包銷商購買發售股份的買家除要支付發售價外，亦可能需要根據購買所在國家的法律及慣例支付印花稅及其他費用。

### 獨家保薦人的獨立地位

信達國際融資有限公司符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立準則。

---

## 股份發售的架構及條件

---

### 股份發售

股份發售包括：

- 在香港初步公開發售10,000,000股股份(可作下述調整)，如下文本節「公開發售」一段所述；及
- 初步配售90,000,000股股份(可作下述調整及視乎超額配股權而定)。

投資者可根據公開發售申請認購股份，或(倘符合資格)根據配售申請或表示有意申請認購股份，但不得同時提出申請兩者。

發售股份將佔緊隨股份發售及資本化發行完成後我們經擴大已發行股本的25%(並無計及超額配股權及根據購股權計劃授出的任何購股權)。

### 申請時應付的價格

發售價將不會超過每股發售股份1.11港元，並預期不會低於每股發售股份0.90港元，除非於遞交公開發售申請的最後日期上午前另行公佈則作別論(詳情見下文)。倘若閣下申請公開發售的發售股份，必須支付最高發售價每股發售股份1.11港元，另加1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費，即每手4,000股股份應付總額4,484.75港元。

倘若按下文所述方式最終釐定的發售價低於每股發售股份1.11港元，我們將退還各項差額，包括多繳申請款項應佔的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費。我們不會就退還的任何款項支付利息。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請公開發售股份」一節。

### 釐定發售價

預期發售價將由我們與獨家牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)於定價日期預期為二零一三年八月二日(星期五)或前後或我們與獨家牽頭經辦人可能協訂的較後時間(無論如何不遲於二零一三年八月八日(星期四)下午五時正)釐定。發售價將不會高於每股發售股份1.11港元，並現時預期將不會低於每股發售股份0.90港元。

獨家牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)可根據有意投資的專業、機構及其他投資者於累計投標定價過程中所顯示的踴躍程度(如其認為適用)並經我們同意後，在根據公開發售遞交申請的最後日期上午前任何時間將發售股份數目及/或指示發售價範圍下調至低於

---

## 股份發售的架構及條件

---

本招股章程所述水平。在此情況下，我們將於作出調低決定後，在實際可行情況下盡快，且無論如何不遲於遞交公開發售申請的最後日期上午前，安排在南華早報(以英文)及信報(以中文)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.grandming.com.hk](http://www.grandming.com.hk)刊登調減指示性發售價範圍及／或發售股份數目的通告。

該通告亦將載入本招股章程「概要」一節現時所載的營運資金報表、發售統計數據的確認或修訂(如適用)，以及因價格下調而可能更改的任何其他財務資料。倘我們與獨家牽頭經辦人(為其本身及代表其他包銷商)基於任何理由而未能於定價日期當日或之前協定發售價，則股份發售將不會進行，並將告失效。

### 股份發售的條件

所有公開發售的發售股份申請的接納須待(其中包括)下列條件達成後，方可作實：

- 聯交所上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行股份上市及買賣，且是項上市及買賣批准其後並無在股份於聯交所開始買賣前撤回；
- 於定價日期或前後已釐定發售價並簽立定價協議，且定價協議其後並未終止；
- 包銷商根據各包銷協議須承擔的責任成為及仍然為無條件，包括(如相關)因獨家牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)豁免任何條件所致，而該等責任並無根據有關協議的條款而終止；及
- 於定價日期或之後簽立並交付配售包銷協議，

在各情況下，上述條件須於包銷協議訂明的日期及時間或之前達成(除非及倘若上述條件在該等日期及時間或之前獲有效豁免則另作別論)，且無論如何不得遲於本招股章程日期後30日。

公開發售及配售各自須待(其中包括)彼此成為無條件，且並無根據其本身條款終止，方告完成。

---

## 股份發售的架構及條件

---

倘若上述條件在指定日期及時間前沒有達成或獲豁免，則股份發售將不會進行並告失效，而我們將即時通知聯交所。我們將會在股份發售失效翌日，在南華早報(以英文)及信報(以中文)刊登有關股份發售失效的通告。

在上述情況下，我們將根據本招股章程「如何申請公開發售股份」一節「退還申請款項」一段所載條款，將所有申請款項不計利息退還予申請人。同時，我們將會把所有申請款項存放於收款銀行或香港法例第155章《銀行業條例》規定的其他持牌銀行的一個或多個獨立銀行賬戶內。

我們預期於二零一三年八月八日(星期四)寄發發售股份的股票。然而，該等股票僅會在(i)股份發售在各方面成為無條件；及(ii)本招股章程「包銷」一節所述終止權並無獲行使的情況下，方會於二零一三年八月九日(星期五)上午八時正成為有效的所有權證書。

### 公開發售

在公開發售包銷協議所載及本節「股份發售的條件」一段所述協定定價及其他條件達成或獲豁免的前提下，公開發售為獲全數包銷的公開發售，於香港按發售價初步提呈10,000,000股發售股份(相當於根據股份發售初步可供認購的發售股份總數10%)以供認購。視乎下文所述配售及公開發售之間的發售股份重新分配而定，公開發售股份將相當於緊隨股份發售完成後我們經擴大已發行股本的2.5%(假設超額配股權不獲行使)。

公開發售可供香港公眾人士以及香港的機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務包括買賣股份及證券的公司(包括基金經理)以及定期投資於股份及其他證券的公司實體。

就分配而言，公開發售就**白色或黃色**申請表格或通過向香港結算或指定**網上白表服務(www.hkeipo.hk)**發出**電子認購指示**可供認購的公開發售股份總數將平均分為兩組(湊整至最接近完整買賣單位)：

- 甲組：甲組的公開發售股份將公平地分配予申請公開發售股份且總認購價為5,000,000港元(不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)或以下的成功申請人；及
- 乙組：乙組的公開發售股份將公平地分配予申請公開發售股份且總認購價為5,000,000港元(不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)以上，及最多達乙組初步價值的成功申請人。

---

## 股份發售的架構及條件

---

閣下謹須注意，甲組及乙組申請的分配比例或有不同。倘若其中一組（而非兩組）的公開發售股份認購不足，則該組剩餘的公開發售股份將撥往另一組以應付另一組的需求，並作出適當分配。僅就本節而言，公開發售股份的「認購價」指申請時應繳價格（不論最終釐定的發售價）。閣下僅會從甲組或乙組而非兩組獲分配公開發售股份。重複或疑屬重複的申請，以及認購超過5,000,000股（即公開發售股份的50%）的申請將不獲受理。認購超過每組公開發售股份初步獲分配發公開發售股份數目的申請將不獲受理。公開發售項下分配予投資者的甲組及乙組公開發售股份，將純粹按公開發售所收取的有效申請數量而定。倘出現超額認購，則向投資者分配的公開發售股份將純粹按所收取公開發售的有效申請數量而定。分配基準或會因應申請人有效申請認購公開發售股份的數目而有所不同，儘管分配或會涉及抽籤（如適用）。抽籤表示部份申請人所獲分配的公開發售股份數目或會較其他申請相同數目公開發售股份的人士為高，而未中籤的申請人未必可獲發任何公開發售股份。

公開發售各申請人亦須在其提交的申請表格內承諾及確認，申請人及為其利益提出申請的任何人士，並無亦將不會對配售的任何配售股份表示興趣或認購該等配售股份，倘若該等承諾及／或確認遭違反及／或失實（視情況而定），則申請人的申請將不獲受理。

我們與公開發售包銷商將採取合理步驟，以識別及拒絕已對配售表示興趣或已於配售下獲取發售股份的投資者作出的公開發售申請，以及識別及拒絕已於公開發售下申請或獲取發售股份的投資者對配售表示的興趣。

倘公開發售出現超額認購的情況，公開發售與配售之間的發售股份分配可按照以下各項作出調整：

- 倘若根據公開發售有效申請的發售股份數目相當於公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則配售股份將從配售重新分配至公開發售，致使公開發售可供認購的公開發售股份總數將為30,000,000股發售股份，相當於股份發售初步可供認購的發售股份30%；



---

## 股份發售的架構及條件

---

- 倘若根據公開發售有效申請的發售股份數目相當於公開發售初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則會增加從配售重新分配至公開發售的配售股份數目，致使公開發售可供認購的公開發售股份總數將為40,000,000股發售股份，相當於股份發售初步可供認購的發售股份40%；及
- 倘若根據公開發售有效申請的發售股份數目相當於公開發售初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則會增加從配售重新分配至公開發售的配售股份數目，致使公開發售可供認購的公開發售股份總數將為50,000,000股發售股份，相當於股份發售初步可供認購的發售股份50%。

倘公開發售認購不足，則獨家牽頭經辦人可將全部或按其認為合適數額的任何未獲認購公開發售股份重新分配至配售。

本招股章程提述的申請、申請表格、申請款項或認購款項或申請程序僅與公開發售有關。

### 配售

根據配售初步提呈認購的發售股份數目將為90,000,000股發售股份，相當於股份發售初步可供認購的發售股份約90% (假設超額配股權未獲行使)。預期將會由配售包銷商悉數包銷配售。

配售將包括向機構及專業投資者及／或預期對該等發售股份有龐大需求的其他投資者選擇性推廣該等發售股份。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務包括買賣股份及證券的公司 (包括基金經理) 以及定期投資於股份及其他證券的公司實體。

根據配售，配售股份將由配售包銷商或透過彼等委任的銷售代理，代表我們有條件配售。配售須待公開發售成為無條件後，方可作實。

根據配售向投資者分配的配售股份將由獨家牽頭經辦人基於多項因素釐定，包括需求程度及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總值及預期有關投資者於股份

---

## 股份發售的架構及條件

---

在聯交所上市後是否很有可能進一步購入及／或持有或出售其配售股份。有關分配旨在促成建立一個適當的股東基礎以分派配售股份，使我們及我們的股東整體受惠。

獨家牽頭經辦人(代表包銷商)可能要求任何在配售下獲提呈發售股份並已根據公開發售遞交申請的投資者，向獨家牽頭經辦人提供充分資料，以讓彼等識別公開發售內的有關申請，並確保該投資者在公開發售下作出發售股份的任何申請已被剔除。

### 超額配股及穩定價格措施

就股份發售而言，我們預期將向配售包銷商授出超額配股權，獨家牽頭經辦人(代表配售包銷商)可於上市日期直至遞交公開發售申請截止日期起計30日期間隨時行使超額配股權。根據超額配股權，獨家牽頭經辦人(為其本身及代表配售包銷商)可能要求我們就配售的超額分配(如有)，按發售價配發及發行最多15,000,000股額外新股份(相當於全球發售初步提呈發售的發售股份總數15%)，該等股份須受其他發售股份的相同條款及條件約束。獨家牽頭經辦人(為其本身及代表配售包銷商)亦可於第二市場購入股份，或同時在第二市場購入並行使部份或全部超額配股權，以補足配售的超額分配。可能超額分配的股份數目將不會超過根據超額配股權可能發行的股份數目上限。於第二市場購入任何股份，均須遵守所有適用法律、規則及法規。倘超額配股權獲全面行使，於股份發售完成時，15,000,000股額外新股份將佔我們的經擴大已發行股本約3.6%，惟不計及因根據購股權計劃將授出的購股權獲行使而可能須予發行的任何股份。倘超額配股權獲行使，本公司將發表公告。

穩定價格是包銷商在一些市場中為促銷證券而採用的做法。為穩定價格，包銷商可於特定期間內在第二市場競投或購買新發行的證券，從而減少並在可能情況下阻止有關證券的市價下跌至低於發售價。香港及部份其他司法管轄區禁止推低市價的活動，而進行穩定價格行動後的價格不得高於發售價。

就股份發售而言，信達國際證券作為穩定價格操作人、其聯屬公司或代其行事的任何人士(代表包銷商)或會進行超額分配或交易，以於上市日期後一段有限期間內在公開市場穩定及維持股份市價高於原有的水平。然而，信達國際證券或代其行動的任何人士並無責任進行上述超額分配或交易。倘有關穩定價格行動獲進行，可隨時終止，並須於一段有限期間後結束。

---

## 股份發售的架構及條件

---

根據香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規定並在其規限下，穩定價格操作人、其聯屬公司或代其行事的任何人士於穩定價格期間在香港可進行的全部或任何穩定價格行動包括：

- (i) 純粹為防止或盡量減低股份市價下跌而購買或同意購買任何股份，或建議或試圖購買或同意購買任何股份；
- (ii) 就上文(i)段所述任何行動：
  - (A) (1) 超額分配股份；或
  - (2) 純粹為防止或盡量減低股份市價下跌而出售或同意出售股份，以建立股份淡倉；
  - (B) 行使超額配股權及購買或認購或同意購買或認購股份，以對上文(A)段建立的任何倉盤進行平倉；
  - (C) 出售或同意出售其在採取上文(i)段所述穩定價格行動中所購入的任何股份，以就有關行動所建立的任何倉盤進行平倉；或
  - (D) 建議或試圖進行上文第(ii)(A)(2)、(ii)(B)或(ii)(C)段所述任何行動。

股份的有意申請人及投資者務請特別注意：

- 穩定價格操作人、其任何聯屬公司或代其行事的任何人士(為其本身及代表包銷商)可因穩定價格行動而維持股份的好倉；
- 現時不能確定穩定價格操作人、其任何聯屬公司或代其行事的任何人士將維持好倉的數量及時間；
- 穩定價格操作人出售好倉可能對股份的市價有不利影響；
- 為支持股份價格而採取的穩定價格行動不得超過穩定價格期間，而穩定價格期間自上市日期開始及於遞交公開發售申請的最後日期後第三十日屆滿。因此，股份需求及股份市價可能會於穩定價格期間後下跌；
- 採取任何穩定價格行動，並不保證股份市價在穩定價格期間或其後維持於或高於發售價；及

---

## 股份發售的架構及條件

---

- 因穩定價格行動而進行的競投或交易，均可按等於或低於發售價的價格進行，因此穩價競投或交易可能以低於申請人或投資者購入股份時所支付的價格進行。

本公司將根據香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則的規定，於穩定價格期間結束後七天內向公眾發出公布。

### 借股協議

為配合配售的超額分配，穩定價格操作人可選擇向控股股東之一BVI (Chan)借入最多15,000,000股股份，相當於根據借股協議悉數行使超額配股權而將予發行的最高額外股份數目，並須遵守上市規則第10.07(3)條符合以下條件：

- 借股協議只可由穩定價格操作人純粹為於行使超額配股權前用作補足任何淡倉而作出；
- 穩定價格操作人向BVI (Chan)借入的股份最高數目將為超額配股權獲行使時可能予以發行的最高股份數目；
- 與所借入相同的股份數目必須於以下較早日期起計三個營業日(即聯交所開放進行證券買賣業務的日子)內歸還予BVI (Chan)或其代名人(視情況而定)：(i)超額配股權可能獲行使的最後一日，或(ii)超額配股權獲全面行使當日；
- 根據借股協議借入股份將遵照一切適用上市規則、法例及其他監管規定進行；及
- 穩定價格操作人不會就借股協議向BVI (Chan)支付款項。

---

## 如何申請公開發售股份

---

### 可申請公開發售股份的人士

倘閣下或閣下為其利益而提出申請的任何人士屬個人，閣下可以白色或黃色申請表格申請供公眾人士認購的公開發售股份，並須：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外；
- 於填妥申請表格時並非美籍人士(定義見S規例)或為S規例第902條第(h)(3)段所述人士；及
- 並非為中華人民共和國法人或自然人(合資格境內機構投資者除外)。

倘閣下希望透過網上白表服務([www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk))於網上申請認購公開發售股份，則除上文所述者外，閣下亦必須：

- 擁有有效香港身份證號碼；及
- 願意提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

倘閣下為個人申請人，則閣下僅可透過網上白表服務方式提出申請。法團或聯名申請人不可透過網上白表提出申請。

倘申請人為商號，則申請須以個別股東名義而非以該商號名義提出。倘申請人為法人團體，則申請表格須蓋上附有公司名稱的公司印章及由獲正式授權的高級職員簽署，並須註明其代表身份。

倘申請由獲有效授權書正式授權的人士提出，則本公司及獨家賬簿管理人(或彼等的代理或代名人)可酌情並在我們或彼等認為合適的任何條件(包括出示獲授權人士的授權證明)的規限下接納有關申請。

聯名申請人的人數不可超過四名。

本公司、獨家賬簿管理人或指定網上白表服務供應商(如適用)或我們或彼等各自的代理及代名人將可全權酌情決定拒絕或接納任何申請的全部或部份，而毋須給予任何理由。

---

## 如何申請公開發售股份

---

股份或本公司任何附屬公司的股份的現有合法實益擁有人、我們的董事或行政總裁、我們任何附屬公司的董事或行政總裁或彼等各自的聯繫人，或本公司的任何其他關連人士或緊隨股份發售完成後將成為我們關連人士的人士，均不可認購公開發售股份。

閣下可以根據公開發售申請公開發售股份，或表示有意根據配售申請配售股份，但不可同時申請兩者。

### 申請公開發售股份的渠道

閣下可使用下列其中一種渠道申請公開發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；或
- 透過本招股章程中「網上白表服務」所述網上白表服務供應商的指定網站 ([www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)) 在網上提出申請；或
- 向香港結算發出電子認購指示，要求安排香港結算代理人代表閣下申請公開發售股份。

除非閣下為代名人及於申請時提供所需的資料，否則閣下或閣下與閣下的聯名申請人不得以白色或黃色申請表格或透過網上白表服務在網上提出申請或向香港結算發出電子認購指示，提交一份以上的申請（不論個人或聯名）。

### 閣下應使用的申請渠道

- 閣下如欲以本身名義登記公開發售股份，請使用白色申請表格。
- 除使用白色申請表格外，閣下可透過於指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 在網上提交申請，以網上白表服務形式申請公開發售股份。閣下如欲以本身名義登記公開發售股份，請使用網上白表。
- 閣下如欲以香港結算代理人名義登記公開發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用黃色申請表格。
- 除使用黃色申請表格外，閣下亦可向香港結算發出電子認購指示，要求安排香港結算代理人透過中央結算系統代表閣下申請公開發售股份。閣下所獲配發的任何公開發售股份將以香港結算代理人名義登記，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。



---

## 如何申請公開發售股份

---

### 索取申請表格地點

- (a) 白色申請表格及本招股章程可由二零一三年七月三十日(星期二)上午九時正至二零一三年八月二日(星期五)中午十二時正的一般辦公時間於下列地點索取：

公開發售包銷商的下列任何地址：

信達國際證券有限公司                      香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈45樓

興業僑豐證券有限公司                      香港  
德輔道中19號  
環球大廈12樓

滙盈證券有限公司                          香港  
中環雲咸街60號  
中央廣場28樓

或恒生銀行有限公司下列任何分行：

	分行名稱	地址
港島	總行	德輔道中83號
	灣仔分行	軒尼詩道200號
	銅鑼灣分行	怡和街28號
	北角分行	英皇道335號
九龍	尖沙咀分行	加拿芬道18號
	紅磡分行	馬頭圍道21號
	九龍總行	彌敦道618號
	油麻地分行	彌敦道363號
新界	荃灣分行	荃灣沙咀道289號

- (b) 黃色申請表格及本招股章程可由二零一三年七月三十日(星期二)上午九時正至二零一三年八月二日(星期五)中午十二時正的一般辦公時間於下列地點索取：

- 香港德輔道中199號無限極廣場2樓香港結算存管處服務櫃檯；或
- 可能備有該申請表格及本招股章程的股票經紀。

---

## 如何申請公開發售股份

---

### 申請公開發售股份的時間

#### 白色或黃色申請表格

填妥的**白色或黃色**申請表格連同申請款項必須於二零一三年八月二日(星期五)中午十二時正前或(如當日並無開始辦理申請登記)下一個辦理申請登記的日期中午十二時正前遞交。本公司將於當日上午十一時四十五分至中午十二時正期間辦理申請登記，惟須視乎當日天氣情況而定。如下列警告信號在二零一三年八月二日(星期五)上午九時正至中午十二時正期間內任何時間在香港生效，將不會辦理申請登記：

- 8號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號

而將改為在下一個上午九時正至中午十二時正內任何時間上述任何一項警告信號並無在香港生效的營業日當日上午十一時四十五分至中午十二時正期間進行。

**營業日**指星期六、星期日或香港公眾假期以外的日子。

閣下填妥申請表格連同申請款項須於下列時間投入上文「索取申請表格地點」所列恒生銀行有限公司任何分行的特備收集箱：

二零一三年七月三十日(星期二)	－	上午九時正至下午五時正
二零一三年七月三十一日(星期三)	－	上午九時正至下午五時正
二零一三年八月一日(星期四)	－	上午九時正至下午五時正
二零一三年八月二日(星期五)	－	上午九時正至中午十二時正

#### 向香港結算發出電子認購指示

中央結算系統結算／託管商參與者須於下列時間透過中央結算系統輸入電子認購指示：

二零一三年七月三十日(星期二)	－	上午九時正至下午八時三十分 <sup>(1)</sup>
二零一三年七月三十一日(星期三)	－	上午八時正至下午八時三十分 <sup>(1)</sup>
二零一三年八月一日(星期四)	－	上午八時正至下午八時三十分 <sup>(1)</sup>
二零一三年八月二日(星期五)	－	上午八時正 <sup>(1)</sup> 至中午十二時正

(1) 香港結算可在事先通知中央結算系統結算／託管商參與者的情況下，不時更改上述時間。

---

## 如何申請公開發售股份

---

中央結算系統投資者戶口持有人可於二零一三年七月三十日(星期二)上午九時正至二零一三年八月二日(星期五)中午十二時正期間(除截止申請當日外,每天24小時)輸入**電子認購指示**。倘閣下為中央結算系統參與者,閣下透過中央結算系統輸入**電子認購指示**的截止時間為二零一三年八月二日(星期五)中午十二時正(如當日並無開始辦理申請登記,則為下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所列日期及時間前)。

### 網上白表

閣下可於二零一三年七月三十日(星期二)上午九時正至二零一三年八月二日(星期五)上午十一時三十分期間,或下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間(除截止申請當日外,每天24小時),通過指定網站**www.hkeipo.hk**向指定**網上白表**服務供應商遞交申請。須悉數繳付有關申請的申請款項的截止時間為二零一三年八月二日(星期五)(即截止申請日期)中午十二時正(如當日並無辦理申請登記,則為下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所列日期及時間前)。

於遞交申請截止日期上午十一時三十分後,閣下不得透過指定網站**www.hkeipo.hk**遞交閣下的申請。倘閣下已於上午十一時三十分或之前遞交閣下的申請並透過指定網站取得申請參考編號,則閣下將獲准於遞交申請截止日期中午十二時正截止辦理申請登記前繼續辦理申請手續(即完成支付申請款項)。

### 申請登記

除下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所規定者外,申請登記將於二零一三年八月二日(星期五)上午十一時四十五分至中午十二時正辦理。截止辦理申請登記前,概不會處理任何公開發售股份的申請手續,亦不會配發任何有關股份。

### 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

申請登記將於二零一三年八月二日(星期五)上午十一時四十五分至中午十二時正辦理,惟僅視乎天氣情況而定。倘於二零一三年八月二日(星期五)上午九時正至中午十二時正期間任何時間「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號在香港生效,則不會於當日開始辦理申請登記。在上述情況下,將於香港下一個在上午九時正至中午十二時正期間任何時間並無出現上述天氣情況的營業日上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

---

## 如何申請公開發售股份

---

### 如何以白色或黃色申請表格提出申請

#### 索取白色或黃色申請表格

閣下務請細閱本招股章程及相關申請表格上的指示。倘若閣下並無依照指示，閣下的申請可能不獲受理，並會連同所附支票或銀行本票以普通郵遞方式，按閣下申請表格上所示地址退回閣下(如屬聯名申請人，則排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下承擔。

閣下須決定有意認購的公開發售股份數目，並根據申請表格所列的最高發售價，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，計算閣下所須支付的金額。申請表格附有一覽表，列出申請若干數目股份實際應付的金額，上限為5,000,000股股份(按白色及黃色申請表格所示)。閣下必須申請認購至少4,000股股份。申請必須為有關申請表格一覽表所載其中一個股份數目。申請任何其他股份數目將不獲考慮，而任何該等申請可遭拒絕受理。

除另有規定外，請以英文填寫申請表格及簽署，僅接受親筆簽署。倘代名人有意以其名義代表不同實益擁有人遞交獨立申請，則須在各份申請表格上註明「由代名人遞交」字樣的空格內，註明每名實益擁有人賬戶號碼或其他身份識別編碼，或倘屬聯名實益擁有人，則註明各聯名實益擁有人的賬戶號碼或其他身份識別編碼。倘未能提供實益擁有人賬戶號碼或其他身份識別編碼，申請將被視為以有關代名人的利益遞交。

每份申請必須附有獨立支票或銀行本票。

倘閣下利用支票付款，該支票必須：

- 為港元支票；
- 由閣下於香港的持牌銀行的港元銀行賬戶開出；
- 顯示閣下的賬戶名稱。該名稱必須預印在支票上，或由獲銀行授權的人士在該支票背面上註明。該賬戶名稱必須與閣下的名稱相應。如屬聯名申請，則賬戶名稱必須為申請表格內排名首位的申請人姓名；
- 註明抬頭人為「恒生(代理人)有限公司－佳明集團公開發售」；
- 劃線註明「只准入抬頭人賬戶」；及
- 不得為期票。

---

## 如何申請公開發售股份

---

倘閣下的支票未能符合上述所有規定或於首次過戶時不獲兌現，閣下的申請將不獲受理。

倘閣下以銀行本票付款，則銀行本票必須：

- 由香港持牌銀行發出，而閣下姓名須由銀行授權的人士確認。銀行本票背面所示姓名必須與本申請表格所示姓名相同。如屬聯名申請，該銀行本票背面所示姓名必須與排名首位的聯名申請人姓名相同；
- 為港元銀行本票；
- 不得為期票；
- 註明收款人為「恒生(代理人)有限公司－佳明集團公開發售」；及
- 劃線註明「只准入抬頭人賬戶」。

倘閣下的銀行本票未能符合上述所有規定，閣下的申請將不獲受理。

閣下須按上文分別所述時間將申請表格投入其中一處地點的收集箱內。重複或疑屬重複的申請可遭拒絕受理。請參閱本節「閣下可提交的申請數目」一段。

閣下務請注意，簽署申請表格即表示(其中包括)：

- (i) 閣下確認閣下在提出申請時，僅倚賴本招股章程所載資料及聲明，而無倚賴其他關於我們的任何資料或聲明，且閣下同意我們、獨家賬簿管理人、包銷商及彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問或任何其他參與股份發售的各方概不會就任何該等其他資料或聲明承擔任何責任；
- (ii) 閣下同意本公司、獨家賬簿管理人、包銷商及彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人或顧問僅須對本招股章程及其任何補充資料所載資料及聲明負責；
- (iii) 閣下承諾及確認閣下(如申請乃為閣下的利益作出)或閣下為其利益提出本申請的人士，並無申請認購或接納或表示有興趣認購或已收取或已獲配售或獲分配(包括有條件及／或暫定)，亦將不會申請認購或接納或表示有興趣認購任何配售股份，亦無以其他方式參與配售；及

---

## 如何申請公開發售股份

---

- (iv) 閣下同意向我們、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家賬簿管理人、公開發售包銷商及彼等各自的顧問及代理人披露彼等所要求關於閣下或閣下為其利益而提出申請的人士的個人資料及任何資料。

黃色申請表格在下列情況下方為有效：

閣下(作為申請人)必須按下列指示填妥申請表格，並於申請表格首頁簽署，僅接受親筆簽署。

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請：
  - 指定的中央結算系統參與者必須於表格蓋上附有公司名稱的公司印章，並在適當方格內填寫其中央結算系統參與者編號。
- 倘閣下以個人中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請：
  - 閣下必須填寫閣下的姓名及香港身份證號碼；及
  - 閣下必須於適當方格內填寫閣下的中央結算系統參與者編號。
- 倘閣下以聯名個人中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請：
  - 閣下必須填寫所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的香港身份證號碼；及
  - 閣下必須於適當方格內填寫閣下的中央結算系統參與者編號。
- 倘閣下以公司中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請：
  - 閣下必須填寫閣下的公司名稱及閣下的公司的香港商業登記證號碼；及
  - 閣下必須於適當方格內填寫閣下的中央結算系統參與者編號及蓋上附有公司名稱的公司印章。

中央結算系統參與者的資料(包括參與者編號及／或附有公司名稱的公司印章)不正確或遺漏或發生其他類似事宜，均可導致申請無效。



---

## 如何申請公開發售股份

---

倘閣下透過正式授權代表提出申請，我們及作為我們的代理人的獨家賬簿管理人可在我們認為符合任何適當條件(包括閣下代表的授權證明)下，酌情接納有關申請。我們及作為我們的代理人的獨家賬簿管理人可全權酌情拒絕或接納全部或任何部份申請，而毋須解釋任何理由。

倘代名人以本身名義代表不同實益擁有人提交個別申請，則須於每份申請表格「由代名人遞交」一欄列明各實益擁有人的身份識別編碼。

### 個人資料

申請表格內「個人資料」一節，除適用於香港結算代理人以外的申請人個人資料外，同樣適用於獨家賬簿管理人、獨家保薦人、本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行及彼等各自的顧問及代理人所持有的閣下任何個人資料。

### 透過網上白表提出申請

- (i) 倘閣下屬個人並符合上文「可申請公開發售股份的人士」所載條件，可於指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 透過網上白表服務遞交申請。倘閣下透過網上白表服務提出申請，公開發售股份將以閣下本身名義發行。
- (ii) 透過網上白表服務提出申請的指示詳情載於指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)。閣下務須細閱有關指示。倘閣下未有依從有關指示，閣下的申請可遭指定網上白表服務供應商拒絕受理，並且可能不會獲遞交予本公司。
- (iii) 除本招股章程所載條款及條件外，指定網上白表服務供應商可能就閣下使用網上白表服務而對閣下施加額外條款及條件。該等條款及條件載於指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)。於提出任何申請前，閣下務須細閱、明白並同意所有該等條款及條件。
- (iv) 一經透過網上白表服務向指定網上白表服務供應商遞交申請，閣下即被視為已授權指定網上白表服務供應商將閣下的申請資料詳情轉交本公司及我們的香港股份過戶登記處。
- (v) 閣下可透過網上白表服務就最少4,000股公開發售股份遞交申請。每項電子認購指示，必須按申請表格上一覽表內所列其中一個數目，或按指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 另行指定數目提出。

---

## 如何申請公開發售股份

---

- (vi) 閣下須於上文「申請公開發售股份的時間－網上白表服務」所載時間透過網上白表發出電子認購指示。閣下須根據指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)所載方法及指示就閣下使用網上白表服務提出的申請支付股款。倘閣下未能於二零一三年八月二日(星期五)中午十二時正(或上文「申請公開發售股份的時間－惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間)或之前悉數支付股款(包括任何相關費用)，則指定網上白表服務供應商會拒絕受理閣下的申請，而閣下的股款將按指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)所述方式退還予閣下。
- (vii) 閣下就閣下或以閣下為受益人向指定網上白表服務供應商發出任何電子認購指示申請公開發售股份的款項一經支付，即視作已提出實際申請。為免生疑問，若根據網上白表服務發出超過一次電子認購指示並取得不同的申請參考編號，而並無就任何特定申請參考編號悉數支付款項，則不構成實際申請。
- (viii) 警告：透過網上白表服務申請認購公開發售股份，僅為指定網上白表服務供應商向公眾投資者提供的一項服務。本公司、我們的董事、獨家賬簿管理人及網上白表服務供應商不會就有關申請承擔任何責任，亦不保證透過網上白表服務提出的申請將可呈交予本公司或閣下將獲配發任何公開發售股份。

### 額外資料

就公開發售股份的分配而言，每名通過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)使用網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示的申請人，將被視為申請人論。

倘閣下未有就閣下申請的公開發售股份數目繳足申請款項或支付超過所需金額，或閣下的申請遭指定網上白表服務供應商拒絕受理，則指定網上白表服務供應商可採取其他安排向閣下退還股款。請參閱指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)內由指定網上白表服務供應商提供的額外資料。

---

## 如何申請公開發售股份

---

### 如何向香港結算發出電子認購指示提出申請

中央結算系統參與者可透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**申請認購公開發售股份，並安排支付申請時應付的款項及支付退款。有關程序將按照參與者與香港結算訂立的參與者協議以及不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可按照不時生效的香港結算「投資者戶口操作簡介」所載的程序，致電2979 7888透過「結算通」電話系統或使用中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)發出電子認購指示。

閣下亦可前往下列地點，填寫輸入申請表格，由香港結算為閣下輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港  
德輔道中199號  
無限極廣場2樓

招股章程可在上述地址索取。

如閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示屬於中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**代表閣下申請公開發售股份。

閣下被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下自行或透過中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者所遞交申請的詳情轉交本公司及香港股份過戶登記處。

### 最低認購金額及許可的數目

閣下可發出申請至少4,000股公開發售股份的**電子認購指示**。每項**電子認購指示**須為申請表格內一覽表所列的其中一個數目。

### 由香港結算代理人代表閣下申請公開發售股份

倘香港結算代理人代表發出**電子認購指示**申請公開發售股份的人士簽署**白色**申請表格，則：

- (i) 香港結算代理人僅作為該等人士的代名人，毋須就任何違反**白色**申請表格或本招股章程的條款及條件負責；

---

## 如何申請公開發售股份

---

(ii) 香港結算代理人代表各該等人士辦理一切事宜而該等人士：

- 同意獲配發的公開發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接寄存於中央結算系統，以存入代表該名人士輸入**電子認購指示**的中央結算系統參與者的股份戶口或該名人士的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口內；
- 承諾及同意接受發出**電子認購指示**的人士所申請的全部或任何較少數目的公開發售股份；
- 承諾及確認該名人士從無表示有興趣、曾申請或曾認購配售下的任何股份；
- (如有關**電子認購指示**為以該名人士為受益人而發出) 聲明以該名人士為受益人僅發出一項**電子認購指示**；
- (如該名人士為他人的代理人) 聲明該名人士僅以另一人士為受益人而發出一項**電子認購指示**，而該名人士已獲正式授權以另一人士代理人的身份發出該等指示；
- 明白本公司、董事及獨家賬簿管理人將依賴以上聲明，以決定是否就該名人士作出的**電子認購指示**配發任何公開發售股份，而該名人士如作出虛假聲明，可遭檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為就該名人士的**電子認購指示**而配發的公開發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排寄發有關股票及／或退款；
- 確認該名人士已閱讀本招股章程所載條款、條件及申請手續並同意受其約束；
- 確認該名人士在發出**電子認購指示**或指示其經紀或託管商代其發出**電子認購指示**時，僅依賴本招股章程載列的資料及聲明，且不會依賴任何其他資料及聲明，而該名人士同意，本公司、獨家保薦人、獨家賬簿管理人、包銷商或參與股份發售的任何其他各方將不會就任何該等其他資料或聲明承擔任何責任；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- 同意本公司、獨家保薦人、獨家賬簿管理人、包銷商及彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問或參與股份發售的任何其他各方僅須對本招股章程及任何其補充文件所載資料及聲明承擔責任；
- 同意向本公司及香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家保薦人及獨家賬簿管理人以及彼等各自的顧問及代理人披露該名人士的個人資料及其要求的關於該名人士或以該名人士為受益人而提出申請的人士的個人及任何資料；
- 同意(在不影響該名人士可能擁有的其他權利的情況下)由香港結算代理人作出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而將其撤銷；
- 同意香港結算代理人不得於開始辦理申請登記後第五日結束時或前撤銷由其根據該名人士所發**電子認購指示**代表該名人士作出的任何申請。此項同意將作為與本公司訂立的附屬合約生效，並在該名人士發出指示時即具約束力，而本公司基於該附屬合約同意不會在開始辦理申請登記後第五日結束時或之前向任何人士發售任何公開發售股份，惟根據招股章程所述其中一項程序發售者除外。然而，倘若根據公司條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程應負的責任，則香港結算代理人可於開始辦理申請登記之時後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人作出的申請一經接納，其申請及該名人士的**電子認購指示**均不可撤回，而對其申請是否接納將以本公司公佈的公開發售結果公告為證；
- 就發出有關公開發售股份的**電子認購指示**，同意該名人士與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併理解)所列的安排、承諾及保證；及
- 同意該名人士的申請、申請的接納及由此產生的合約將受香港法例規管及按其詮釋。

---

## 如何申請公開發售股份

---

### 向香港結算發出電子認購指示的效用

一經透過向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，閣下(如屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下列事項對本公司及任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(作為代表相關中央結算系統參與者的代名人)代表閣下申請公開發售股份；
- 指示及授權香港結算由閣下指定的銀行賬戶中撥付款項，以安排支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；如申請全部或部份不獲接納及／或發售價低於申請時所付原定每股發售股份價格，則安排退還申請款項，以上各情況均包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，並存入閣下指定的銀行賬戶內；及
- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表閣下作出於**白色**申請表格所述須代表閣下作出的一切事項。

### 重複申請

倘懷疑閣下提交重複申請或以閣下的利益提出超過一份申請，則由香港結算代理人申請的公開發售股份數目將自動減除閣下發出上述指示及／或以閣下的利益發出上述指示所涉及的公開發售股份數目。就考慮有否提交重複申請而言，閣下或以閣下的利益向香港結算發出申請認購公開發售股份的任何**電子認購指示**將被視作一份實際申請。

### 公開發售股份的分配

就分配公開發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而各發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或為其利益而發出一項有關指示的各名人士將被視為申請人。

### 將股票寄存於中央結算系統及退還申請款項

- 本公司不會發出任何臨時所有權文件，而所繳付的申請款項亦不會獲發收據。



---

## 如何申請公開發售股份

---

- 倘申請全部或部份獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於二零一三年八月八日(星期四)或在特殊情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期，寄存於中央結算系統，以存入按閣下指示代表閣下發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者的股份戶口內或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將在我們的網站 [www.grandming.com.hk](http://www.grandming.com.hk) 及我們的公開發售網站 [www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result) 刊登中央結算系統參與者(倘該中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(就公司而言則為香港商業登記證號碼)，申請人可於二零一三年八月八日(星期四)至二零一三年八月十二日(星期一)期間於收款銀行的分行或支行的營業時間查閱特備分配結果小冊子。

公開發售的配發基準將於二零一三年八月八日(星期四)在南華早報(以英文)及信報(以中文)公佈。閣下應查閱本公司刊登的公告，並於二零一三年八月八日(星期四)或香港結算或香港結算代理人決定的其他日期下午五時正前向香港結算報告任何差誤。

- 倘閣下指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出**電子認購指示**，則閣下亦可向該名經紀或託管商查核閣下獲配發的公開發售股份數目及應付閣下的退款金額(如有)。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，則閣下亦可於二零一三年八月八日(星期四)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統，按照香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序，查核閣下獲配發的公開發售股份及應付閣下的退款金額(如有)。緊隨公開發售股份記存於閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口及任何退還股款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦會向閣下提供一份活動結單，載列記存於閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的公開發售股份數目及存入閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。
- 在閣下的申請全部或部份不獲接納的情況下，有關申請款項的退款(如有)及／或發售價與申請時初步支付的每股發售股份價格的差額的退款(以上各情況均包括1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，將於二零一三年八月八日(星期四)不計利息存入閣下或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。

---

## 如何申請公開發售股份

---

### 公司條例第40條

為免生疑問，本公司與其他參與編製本招股章程的所有各方確認，每名自行或安排他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者，均屬公司條例第40條下有權獲得賠償的人士。

### 警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**申請公開發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。本公司、我們的董事、獨家保薦人、獨家賬簿管理人、包銷商及參與股份發售的各方不會就申請承擔任何責任，且不會保證任何中央結算系統參與者將獲分配任何公開發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人盡早輸入指示。中央結算系統投資者戶口持有人如於連接「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇到困難，請選擇：

- (i) 向網上白表服務供應商 (倘適用) 遞交**白色**或**黃色**申請表格或發出**電子認購指示**；或
- (ii) 於二零一三年八月二日 (星期五) 中午十二時正或上文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間之前親臨香港結算的客戶服務中心，填寫認購指示輸入表格以發出**電子認購指示**。

### 閣下可提交的申請數目

- (i) 僅當閣下為代名人時，方可就公開發售股份提出超過一份申請，在此情況下，閣下可作為代名人以閣下本身名義代表不同實益擁有人：(i)向香港結算發出**電子認購指示** (倘閣下為中央結算系統參與者)；及(ii)使用**白色**或**黃色**申請表格並遞交超過一份申請表格提出申請。閣下必須在申請表格的「由代名人遞交」一欄內填上每名實益擁有人 (或如屬聯合持有人，則為各實益擁有人) 的：

- 賬戶號碼；或
- 部份其他身份識別號碼。

倘閣下未能提供以上資料，則有關申請將視作以閣下本身的利益作出。

---

## 如何申請公開發售股份

---

除此之外，重複申請將不予受理。作為所有申請條款及條件之一，填妥及遞交申請表格，即表示閣下：

- (倘申請乃以閣下本身利益提出) 保證根據申請表格作出的申請乃以閣下的利益以白色或黃色申請表格或透過向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示提出的唯一申請；或
  - (倘閣下乃其他人士的代理) 保證已經向該人士作出合理查詢，表示此為以該人士的利益以白色或黃色申請表格或透過向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示所提出的唯一申請，而閣下已獲正式授權以該人士的代理人身份簽署申請表格。
- (ii) 倘閣下本人或閣下連同其聯名申請人作出下列行為，閣下提出的公開發售下的全部申請均可能被視作重複申請而遭拒絕受理：
- 以一份白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算或透過網上白表服務 ([www.hkeipo.com.hk](http://www.hkeipo.com.hk)) 向網上白表服務供應商發出電子認購指示提出 (不論個人或與他人聯名) 超過一份申請；
  - 同時 (不論個人或與他人聯名) 以一份白色申請表格及一份黃色申請表格或以一份 (或以上) 白色或黃色申請表格並透過向中央結算系統向香港結算或透過網上白表服務 ([www.hkeipo.com.hk](http://www.hkeipo.com.hk)) 向指定網上白表服務供應商發出電子認購指示提出申請；
  - (不論個人或與他人聯名) 以一份 (或以上) 白色或黃色申請表格 (不論個人或與他人聯名) 或向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示申請公開發售下初步可供認購公開發售股份逾50%；或
  - 已申請或認購，或表示有興趣申請或認購或已獲或將會獲配售 (包括有條件及／或暫定) 配售下任何配售股份或表示有興趣申請認購任何配售股份。

---

## 如何申請公開發售股份

---

(iii) 倘以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務([www.hkeipo.com.hk](http://www.hkeipo.com.hk))向網上白表服務供應商發出電子認購指示為閣下本身的利益提出超過一份申請，閣下的全部申請亦將被視作重複申請而遭拒絕受理。

倘申請由一家非上市公司提出，而：(i)該公司的主要業務為買賣證券；及(ii)閣下對該公司可行使法定控制權，則該項申請將被視為以閣下的利益提出。非上市公司指股本證券並無在聯交所上市的公司。一家公司的法定控制權指閣下：(i)控制該公司的董事會組成；或(ii)控制該公司過半數表決權；或(iii)持有該公司過半數已發行股本(不包括任何無權分享超出某特定金額的利潤或資本分派的股本部份)。

### 分配結果

本公司預期於二零一三年八月八日(星期四)於南華早報(以英文)及信報(以中文)、聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及我們的網站[www.grandming.com.hk](http://www.grandming.com.hk)公佈發售價、配售的踴躍程度、公開發售的申請結果及公開發售股份的分配基準。公開發售的分配結果，以及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼(如適用)，將於下述日期及時間按指定方式公佈：

- 分配結果可於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)查閱；
- 分配結果亦可於二零一三年八月八日(星期四)上午八時正至二零一三年八月十四日(星期三)午夜十二時正期間24小時，在我們的網站[www.grandming.com.hk](http://www.grandming.com.hk)及分配結果網站[www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result)查閱。用戶須輸入在申請時所提供的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼，以查詢本身的分配結果；
- 分配結果可透過我們的公開發售分配結果電話查詢熱線查詢。申請人可於二零一三年八月八日(星期四)至二零一三年八月十三日(星期二)(不包括星期六、星期日及香港公眾假期)上午九時正至下午六時正期間，致電3961 8488，查詢其申請是否獲接納及所獲分配的公開發售股份數目(如有)；
- 載列分配結果的特備分配結果小冊子，可自二零一三年八月八日(星期四)至二零一三年八月十二日(星期一)期間，於上文「索取申請表格地點」載列的所有收款銀行分行及支行的營業時間內，在該等分行及支行的地址可供查閱。

---

## 如何申請公開發售股份

---

閣下將會就公開發售下向 閣下發行的所有發售股份收取一張股票(惟以黃色申請表格作出的申請，股票將會存入中央結算系統除外)。

### 發售股份的價格

申請表格內載有最高發售價。閣下亦必須支付1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費。申請表格內載有一覽表，列示就若干數目股份實際應付的金額，上限為5,000,000股股份。閣下須至少申請4,000股股份。申請的數目須為一覽表所載數目之一。任何其他數目股份的申請將不獲考慮，而任何該等申請將遭拒絕受理。

閣下必須於申請股份時全數支付最高發售價，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。閣下須在申請認購股份時根據申請表格(倘閣下使用申請表格申請公開發售股份)所載條款以支票或銀行本票支付應付款項。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將支付予聯交所參與者或聯交所(視情況而定)；而證監會交易徵費及聯交所交易費則支付予聯交所(聯交所代證監會收取證監會交易徵費)。

倘最終釐定的發售價低於最高發售價，本公司將退還實際差額，包括多繳申請款項應佔的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費。本公司將不會就任何退款支付利息。退款的進一步詳情載於下文「寄發／領取股票及退款」。

### 寄發／領取股票及退款

我們將不會就發售股份發出任何臨時所有權文件，亦不會就已付申請款項發出收據。如發售價低於閣下申請時初步支付的每股公開發售股份價格，則多收申請款項(包括相關的1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)將不計利息退還予閣下。受下文條文規限，本公司將於適當時間以普通郵遞方式寄往閣下(或倘屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- (i) 就以白色申請表格或透過網上白表服務提出申請的申請人而言，(A)倘申請全部獲接納，寄發所申請的全部公開發售股份的股票；或(B)倘申請獲部份接納，寄發申請獲接納的公開發售股份數目的股票(以黃色申請表格提出申請而獲全部或部份接納的申請人除外，有關股票將按下文所述存入中央結算系統)；



---

## 如何申請公開發售股份

---

- (ii) 就以**白色**及**黃色**申請表格提出申請的申請人而言，以「只准入抬頭人賬戶」向申請人(或倘屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)劃線開出的退款支票，藉以：(A)倘申請部份不獲接納，退回申請不獲接納的公開發售股份多繳申請款項；或(B)倘申請全部不獲接納，退回全數申請款項；及／或(C)倘發售價低於申請時初步支付的每股發售股份價格，退回發售價與申請時初步支付每股發售股份價格之間的差額，以上情況均包括有關1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，但不計利息；
- (iii) 就透過**網上白表**服務提出申請並透過單一銀行賬戶支付申請款項的申請人而言，倘申請全部或部份不獲接納及／或最終發售價與申請時初步支付的發售價不同，將向申請付款銀行賬戶發出電子自動退款指示(如有)；及
- (iv) 就透過**網上白表**服務提出申請並透過多個銀行賬戶支付申請款項的申請人而言，倘申請全部或部份不獲接納及／或最終發售價與申請時初步支付的發售價不同，退款支票將以普通郵遞方式寄往**網上白表**申請所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

受下文所述情況規限，有關以**白色**或**黃色**申請表格提出且全部或部份不獲接納申請的多繳申請款項的退款支票(如有)，以及以**白色**申請表格或透過**網上白表**服務向**網上白表**服務供應商提出且獲接納申請的股票，預期將於二零一三年八月八日(星期四)寄出。我們有權於支票兌現前保留任何股票及任何多繳款項。

**(i) 倘閣下使用白色申請表格申請：**

倘閣下已申請認購1,000,000股或以上的公開發售股份，並於閣下的**白色**申請表格上表示閣下有意領取閣下的股票及／或閣下的退款支票(如適用)，並已提供申請表格內規定的所有資料，則閣下可於二零一三年八月八日(星期四)上午九時正至下午一時正，從卓佳證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，或我們於報章所公佈的任何其他作為寄發／領取股票的日期，領取閣下的退款支票(倘適用)及／或股票(如適用)。倘閣下為選擇親自領取的個人，則閣下不得授權任何其他人士代閣下領取。倘閣下為選擇親自領取的公司申請人，閣下必須委派授權代表持蓋有閣下公司印章的授權書領取。個人及授權代表於領取時均須出示為卓佳證券登記有限公司所接納的身份證明文件。倘閣下並無於指定時間內領取股票或退款支票(如有)，該



---

## 如何申請公開發售股份

---

等退款支票及股票將以普通郵遞方式按閣下申請表格所示地址寄往閣下，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下已申請認購少於1,000,000股公開發售股份，或倘閣下已申請認購1,000,000股或以上公開發售股份但並無在閣下的申請表格中表示有意親自領取閣下的股票或退款支票(如有)，則閣下的股票或退款支票(如有)將於二零一三年八月八日(星期四)或前後或我們於報章通知股票／退款支票寄發日期的任何其他日期以普通郵遞方式寄送閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。閣下應注意概不保證閣下將會於何時以普通郵遞方式收到閣下的股票。因此，倘閣下於股份在聯交所開始買賣後首數日出售閣下的股份，則閣下未必及時收取閣下的股票以作交收。

股票僅於公開發售在各方面成為無條件，且包銷協議並無根據其條款終止，方會成為有效的所有權憑證，預期為二零一三年八月九日(星期五)上午八時正。

### (ii) 倘閣下使用黃色申請表格申請：

倘閣下以黃色申請表格申請認購公開發售股份，且閣下的申請獲全部或部份接納，閣下的股票將以香港結算代理人名義登記，並將於二零一三年八月八日(星期四)或在特殊情況下由香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期存入中央結算系統，以按閣下申請表格的指示記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)申請認購公開發售股份，以記存於閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口，閣下可向該名中央結算系統參與者查核閣下獲配發的公開發售股份數目。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，我們預期將於二零一三年八月八日(星期四)按上文「分配結果」一段所述的方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果連同公開發售的結果。閣下應查閱我們刊登的公告，並於二零一三年八月八日(星期四)或香港結算或香港結算代理人將決定的其他日期下午五時正前，向香港結算報告任何差誤。緊隨公開發售股份存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統，按照香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序，查核最新戶口結餘。香港結算亦會向閣下提供活動結單，載列記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶的公開發售股份數目。

---

## 如何申請公開發售股份

---

倘閣下申請認購1,000,000股或以上公開發售股份，並在**黃色**申請表格選擇親自領取退款支票(倘適用)，請按上述適用於使用**白色**申請表格申請人的相同指示領取退款支票。

倘閣下已申請1,000,000股或以上公開發售股份但並無在閣下的申請表格中表示將親自領取退款支票(如有)，或倘閣下已申請1,000,000股以下公開發售股份，閣下的退款支票(如有)將於寄發日期(預期為二零一三年八月八日(星期四))以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

**(iii) 倘閣下透過網上白表服務申請：**

倘閣下透過**網上白表**服務申請認購1,000,000股或以上公開發售股份，且閣下的申請全部或部份獲接納，閣下可於二零一三年八月八日(星期四)或我們在報章公佈寄發電子自動退款指示／退款支票／股票的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨我們的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司領取閣下的股票，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。倘閣下並無在指定領取時間內親自領取股票，該等股票其後將盡快以普通郵遞方式寄發至閣下向指定**網上白表**服務供應商發出的認購指示所指定地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下公開發售股份，或倘閣下申請認購1,000,000股或以上公開發售股份但並無於申請內表示將親自領取股票，閣下的股票將於二零一三年八月八日(星期四)以普通郵遞方式寄發至閣下向指定**網上白表**服務供應商發出的認購指示所指定地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下透過**網上白表**服務申請並透過單一銀行賬戶支付申請款項，且申請全部或部份不獲接納及／或最終發售價與申請時初步支付的發售價不同，電子自動退款指示(如有)將於二零一三年八月八日(星期四)發送至閣下的申請付款銀行賬戶。

倘閣下透過**網上白表**服務申請並透過多個銀行賬戶支付申請款項，且申請全部或部份不獲接納及／或最終發售價與申請時初步支付的發售價不同，退款支票將於二零一三年八月八日(星期四)以普通郵遞方式寄發至閣下向指定**網上白表**服務供應商發出的認購指示所指定地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

另請注意，有關退回多繳股款、不足股款或申請遭指定**網上白表**服務供應商拒絕受理的額外資料，載於上文「透過**網上白表**提出申請—額外資料」一段。

### 閣下將不獲分配公開發售股份的情況

閣下將不獲配發股份的情況的詳情載於申請表格的附註(不論閣下以申請表格或透過網上白表或以電子形式指示香港結算安排香港結算代理人代閣下提出申請)，謹請閣下細閱。謹請閣下留意以下可能導致閣下不獲分配公開發售股份或閣下的申請遭拒絕受理的情況：

#### (i) 倘閣下的申請被撤銷：

填妥及遞交申請表格或向香港結算發出電子認購指示後，即閣下同意閣下不可於開始辦理申請登記後第五日屆滿或之前撤銷閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請。此項同意將成為閣下與本公司訂立的附屬合約，並將於閣下遞交申請表格或透過網上白表服務網上申請或透過中央結算系統向香港結算遞交閣下的電子認購指示以及香港結算代理人因而代表閣下作出申請後即具約束力。本公司基於該附屬合約同意除按本招股章程所述其中一項程序行事外，不會於開始辦理申請登記後第五日屆滿或之前向任何人士提呈發售任何公開發售股份。

僅在根據公司條例第40條(按公司條例第342E條所適用者)的規定負責編製本招股章程的人士根據該條所述規定發出公告，豁免或限制其對本招股章程所負責任的情況下，閣下方可於開始辦理申請登記時間起計第五日結束或之前撤銷閣下的申請或由香港結算代理人代表閣下遞交的申請。

倘就本招股章程刊發任何補充文件，則閣下未必會(視乎補充文件所載資料而定)獲通知可撤銷閣下的申請。倘閣下並無接獲此通知或閣下已獲通知但並無根據通知的程序撤回閣下的申請，所有已遞交的申請仍屬有效並可獲接納。在上文規限下，申請一經作出，即不可撤銷，而閣下將被視作按本招股章程已經補充提出申請。

閣下或香港結算代理人代閣下提出的申請一經接納，即不可撤銷。就此而言，以公告公佈分配結果將構成對未遭拒絕申請的接納，而在有關分配基準受若干條件規限或須以抽籤方式進行分配，該項接納將分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

---

## 如何申請公開發售股份

---

**(ii) 倘配發公開發售股份無效：**

倘聯交所上市委員會並無於下列時間內批准上市及股份買賣，向閣下或向香港結算代理人配發(如已作出)的公開發售股份將告無效：

- 由截止辦理申請登記起計三個星期內；或
- 倘聯交所上市委員會於截止辦理申請登記起計三個星期內知會本公司延長有關期限，則最長期限為截止辦理申請登記當日起計六個星期內。

**(iii) 倘閣下根據公開發售及配售提出申請：**

閣下或閣下以其利益提出申請的人士已認購或表示有興趣認購或已申請或已接獲或已經或將會獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)配售下的股份。透過填寫任何申請表格或以電子方式向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意不會申請認購配售下的配售股份。

本公司將採取合理步驟，以識別及拒絕受理已接獲配售股份的投資者根據公開發售提出的申請，並識別及拒絕受理已接獲公開發售下公開發售股份的投資者表示對配售的興趣。

**(iv) 倘本公司、獨家賬簿管理人或彼等各自的代理人行使酌情權：**

本公司、獨家賬簿管理人(為其本身及代表公開發售包銷商)或彼等各自的代理人或代名人可全權決定拒絕或接納任何申請，或僅接納任何申請的部份，而毋須就拒絕或接納任何申請提供任何理由。

**(v) 倘出現下列情況，閣下的申請將遭拒絕受理或不獲接納：**

- 閣下作出重複申請或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或認購或已表示有意申請或已經收到或已獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)或將申請或認購或表示有意認購或將收取或將獲配售或分配配售提呈的配售股份；或以其他方式參與配售；本公司將採取合理措施，以識別及拒絕已獲發配售股份的投資者於公開發售提出的申請；
- 閣下未按正確方法付款；

---

## 如何申請公開發售股份

---

- 閣下以支票或銀行本票付款，而該支票或銀行本票於首次過戶時不能兌現；
- 閣下的申請表格未按申請表格所載指示填妥；
- 我們或我們的任何代理人相信，若接納閣下的申請，將觸犯閣下現時或疑已經填寫及／或簽署申請表格所在司法權區的適用法例、規則或法規，導致我們無法實現適用於我們的上市規則所要求的公眾持股量；
- 閣下申請認購公開發售項下甲組(5,000,000股股份)或乙組(5,000,000股股份)初步可供分配的公開發售股份的100%以上；
- 任何包銷協議未成為無條件；
- 任何包銷協議按其條款或因其他理由予以終止；或
- 於定價日期或之前未能協議發售價。

### 退還申請款項

倘閣下因上述任何理由而未能接獲任何公開發售股份，本公司將不計利息退還閣下的申請款項(包括相關的1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)。

倘閣下的申請僅獲部份接納，我們將適當按比例不計利息向閣下退還申請款項(包括相關的1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)。

倘最終釐定的發售價低於申請時初步支付的每股發售股份1.11港元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，本公司將不計利息向閣下退還多繳股款，連同多繳申請款項應佔的相關的1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。

於寄發退款日期前有關款項的所有應計利息將撥歸本公司所有。

倘出現涉及大量超額認購的特殊情況，本公司及獨家賬簿管理人可酌情決定於抽籤前剔除公開發售股份的若干小額申請(成功申請除外)。

---

## 如何申請公開發售股份

---

退款支票將劃線註明「只准入抬頭人賬戶」，並以閣下作為收款人，或如屬聯名申請人，則以申請表格排名首位的申請人為收款人。閣下(如屬聯名申請人，則排名首位的申請人)提供的香港身份證號碼／護照號碼的部份字符，可能印列於閣下的退款支票(如有)。該等資料亦可能會轉交第三方以辦理退款。閣下的銀行在兌現閣下的退款支票前，可能會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。如不正確填寫香港身份證號碼／護照號碼，可能會導致閣下的退款支票延遲兌現或失效。

倘閣下申請1,000,000股或以上公開發售股份，且已在申請表格表明擬親自領取退款支票(如有)，則閣下可於二零一三年八月八日(星期四)上午九時正至下午一時正期間，或我們於報章所公佈的領取退款支票的任何其他日期，親自前往以下地點領取退款支票(如有)：

卓佳證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

如閣下為選擇親自領取的個人申請人，則閣下不得授權任何其他人士代為領取。閣下於領取退款支票時必須出示與申請表格所載資料相符的身份證明文件(須為卓佳證券登記有限公司所接納者)。

如閣下為選擇派人領取的公司申請人，則閣下必須由其授權代表携同蓋上公司印章的授權書領取。有關授權代表須於領取時出示卓佳證券登記有限公司所接納的身份證明文件。

如閣下未有於指定的領取時間內親自領取閣下的退款支票，該等支票將以普通郵遞方式寄往申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

如閣下申請少於1,000,000股公開發售股份，或如閣下申請1,000,000股或以上公開發售股份，但並無在申請表格表明擬親自領取退款支票，則退款支票將於二零一三年八月八日(星期四)以普通郵遞方式寄往申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。



---

## 如何申請公開發售股份

---

### 股份開始買賣

- 預期股份將於二零一三年八月九日(星期五)開始在聯交所買賣。
- 股份將以每手4,000股為買賣單位進行買賣。股份的股份代號為1271。

### 股份將合資格獲納入中央結算系統

- 倘聯交所批准股份上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由股份開始在聯交所買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起在中央結算系統內記存、結算及交收。
- 聯交所參與者之間各項交易的交收，須於任何交易日後第二個營業日通過中央結算系統進行。
- 所有中央結算系統活動均須按照不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。
- 由於交收安排將影響投資者的權利及權益，故投資者應向其股票經紀或其他專業顧問查詢該等交收安排的詳情。

本公司已作出一切必需安排，以使股份獲納入中央結算系統。

以下是本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入本招股章程。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

### 緒言

以下為吾等就佳明集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的財務資料，包括 貴集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日的合併資產負債表，及 貴集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度各年(「有關期間」)的合併收益表、合併全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表，連同相關解釋附註(「財務資料」)所編製的報告，以供載入 貴公司於二零一三年七月三十日刊發的招股章程(「招股章程」)。

貴公司於二零一二年八月十四日根據開曼群島法律第22章公司法(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。根據招股章程「歷史、發展及重組」一節詳述於二零一三年七月十九日完成的集團重組(「重組」)， 貴公司成為 貴集團現有成員公司的控股公司，詳情載列於下文B節附註1(b)。除上述重組外， 貴公司自註冊成立日期以來並無經營任何業務。

於本報告日期，由於 貴公司、GTC Holdings Ltd.、Wellford Properties Holdings Ltd. 及GTC Vision Limited自註冊成立日期以來並無經營任何業務或屬於投資控股公司，以及毋須遵守其註冊成立的司法權區的相關規則及規例下的法定審核要求，故此概無編製該等公司的經審核財務報表。

貴集團現時旗下所有公司均採納三月三十一日為其財政年度結算日。於有關期間須進行審核的 貴集團旗下公司的詳情及其各自的核數師的名稱載於B節附註31。該等公司的法定財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

貴公司董事已按與編製下文B節所載財務資料相同的基準編製 貴集團於有關期間的合併財務報表（「相關財務報表」）。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港核數準則，按照與 貴公司另行訂立的聘約條款審核截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度各年的相關財務報表。

財務資料乃由 貴公司董事基於相關財務報表並根據香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露條文編製，以就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市而載入招股章程，且並無就此作出任何調整。

### 董事就財務資料應負的責任

貴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、香港公司條例的披露規定及上市規則的適用披露條文編製真實公允的財務資料，以及就 貴公司董事確定就編製並無重大錯誤陳述（無論因欺詐或錯誤）的財務資料而言屬必要的有關內部監控負責。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為根據吾等按照香港會計師公會頒佈的核數指引「招股章程與申報會計師」（第3.340條）所進行的程序就財務資料發表意見。吾等尚未審核 貴公司、其附屬公司或 貴集團於二零一三年三月三十一日後任何期間的任何財務報表。

### 意見

吾等認為，就本報告而言，根據下文B節附註1(b)所載的編製基準編製的財務資料真實公允地反映 貴集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日的事務狀況以及 貴集團於截至該等日期止的有關期間的合併業績及現金流量。

## A 財務資料

1 合併收益表  
(以港元列示)

	B 節 附註	截至三月三十一日止年度		
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	4	457,961	1,058,062	773,700
直接成本		(364,732)	(941,265)	(633,648)
毛利		93,229	116,797	140,052
其他收益	5	523	903	3,231
其他(虧損)／收入淨額	6	(2,698)	(8,075)	198
一般及行政開支		(14,536)	(12,873)	(20,832)
投資物業公平值變動	15	201,922	43,000	67,395
經營溢利		278,440	139,752	190,044
財務成本	7(a)	(21,549)	(26,323)	(24,085)
除稅前溢利	7	256,891	113,429	165,959
所得稅	8(a)	(9,188)	(11,493)	(16,978)
年內溢利		247,703	101,936	148,981

隨附附註構成財務資料的一部份。

2 合併全面收入表  
(以港元列示)

	B 節 附註	截至三月三十一日止年度		
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
年內溢利		247,703	101,936	148,981
年內其他全面收入	9			
可供出售證券：				
公平值儲備變動淨額		—	(715)	760
現金流量對沖：				
對沖儲備變動淨額		—	(17,801)	3,271
年內全面收入總額		<u>247,703</u>	<u>83,420</u>	<u>153,012</u>

隨附附註構成財務資料的一部份。

3 合併資產負債表  
(以港元列示)

	B節 附註	於三月三十一日		
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>				
固定資產	15			
— 投資物業		1,740,000	1,783,000	1,974,000
— 其他物業、廠房及設備		2,613	1,478	1,131
		<u>1,742,613</u>	<u>1,784,478</u>	<u>1,975,131</u>
其他金融資產	16	15,267	14,285	15,045
		<u>1,757,880</u>	<u>1,798,763</u>	<u>1,990,176</u>
<b>流動資產</b>				
應收客戶合約工程毛額	20	68,021	12,240	16,358
貿易及其他應收款項	17	213,656	279,046	186,506
可收回稅項	8(c)	721	264	—
受限制及已抵押存款	18	46,220	44,784	43,920
現金及現金等價物	19	16,749	76,761	55,467
		<u>345,367</u>	<u>413,095</u>	<u>302,251</u>
<b>流動負債</b>				
應付客戶合約工程毛額	20	10,770	20,468	33,747
貿易及其他應付款項	21	149,446	284,227	87,582
銀行貸款	22	837,064	697,959	67,470
應付稅項	8(c)	—	6,111	5,996
		<u>997,280</u>	<u>1,008,765</u>	<u>194,795</u>
<b>流動(負債)／資產淨值</b>		<u>(651,913)</u>	<u>(595,670)</u>	<u>107,456</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,105,967</u>	<u>1,203,093</u>	<u>2,097,632</u>
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款	22	—	—	760,671
遞延稅項負債	8(c)	12,013	12,881	17,833
衍生金融工具	23	3,482	32,820	28,724
		<u>15,495</u>	<u>45,701</u>	<u>807,228</u>
<b>淨資產</b>		<u>1,090,472</u>	<u>1,157,392</u>	<u>1,290,404</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	24(b)	5,000	5,000	5,000
儲備		<u>1,085,472</u>	<u>1,152,392</u>	<u>1,285,404</u>
<b>總權益</b>		<u>1,090,472</u>	<u>1,157,392</u>	<u>1,290,404</u>

隨附附註構成財務資料的一部份。



4 合併權益變動表  
(以港元列示)

	貴集團股東應佔				
	股本 千港元	公平值 儲備 千港元	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	總權益 千港元
於二零一零年四月一日	5,000	—	—	838,769	843,769
二零一一年權益變動：					
年內溢利及全面收入總額	—	—	—	247,703	247,703
宣派股息(附註12)	—	—	—	(1,000)	(1,000)
於二零一一年三月三十一日	<u>5,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,085,472</u>	<u>1,090,472</u>
於二零一一年四月一日	5,000	—	—	1,085,472	1,090,472
二零一二年權益變動：					
年內溢利	—	—	—	101,936	101,936
其他全面收入(附註9)					
— 年內衍生金融工具 公平值變動	—	—	(17,801)	—	(17,801)
— 年內可供出售證券 公平值變動	—	(605)	—	—	(605)
— 出售時轉撥至損益的 金額重新分類調整	—	(110)	—	—	(110)
	<u>—</u>	<u>(715)</u>	<u>(17,801)</u>	<u>—</u>	<u>(18,516)</u>
年內全面收入總額	—	(715)	(17,801)	101,936	83,420
宣派股息(附註12)	—	—	—	(16,500)	(16,500)
於二零一二年三月三十一日	<u>5,000</u>	<u>(715)</u>	<u>(17,801)</u>	<u>1,170,908</u>	<u>1,157,392</u>

	貴集團股東應佔				
	股本 千港元	公平值 儲備 千港元	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	總權益 千港元
於二零一二年四月一日	5,000	(715)	(17,801)	1,170,908	1,157,392
二零一三年權益變動：					
年內溢利	—	—	—	148,981	148,981
其他全面收入(附註9)					
一年內衍生金融工具 公平值變動	—	—	3,271	—	3,271
一年內可供出售證券 公平值變動	—	760	—	—	760
	—	760	3,271	—	4,031
年內全面收入總額	—	760	3,271	148,981	153,012
宣派股息(附註12)	—	—	—	(20,000)	(20,000)
於二零一三年三月三十一日	5,000	45	(14,530)	1,299,889	1,290,404

隨附附註構成財務資料的一部份。

5 合併現金流量表  
(以港元列示)

	B節 附註	截至三月三十一日止年度		
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>經營活動</b>				
除稅前溢利		256,891	113,429	165,959
就以下各項作出調整：				
－利息收入	5	(55)	(245)	(354)
－財務成本	7(a)	21,549	26,323	24,085
－折舊	7(c)	1,314	1,153	1,390
－非上市證券的股息收入	5	(195)	(245)	(920)
－投資物業公平值變動	15	(201,922)	(43,000)	(67,395)
－衍生金融工具未變現 虧損／(收益)淨額	6	3,020	8,477	(174)
－出售可供出售證券收益	6	—	(110)	—
－匯兌(收益)／虧損淨額	6	(49)	(68)	18
<b>營運資金變動：</b>				
貿易及其他應收款項(增加)／減少		(69,535)	(65,511)	92,516
應收客戶合約工程毛額(增加)／減少		(760)	61,881	(3,804)
貿易及其他應付款項(減少)／增加		(64,569)	134,781	(196,645)
應付客戶合約工程毛額(減少)／增加		(1,282)	9,698	19,161
經營(所用)／所得現金		(55,593)	246,563	33,837
已付稅項		(2,042)	(541)	(12,522)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(57,635)	246,022	21,315

B節 附註	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>投資活動</b>			
購買固定資產付款	(298)	(18)	(1,043)
投資物業開支	(48,078)	—	(123,605)
出售可供出售證券的所得款項	—	15,110	—
購買可供出售證券的付款	(15,000)	(15,000)	—
已收利息	55	245	354
非上市投資的已收股息	195	245	920
投資活動(所用)／所得現金淨額	<u>(63,126)</u>	<u>582</u>	<u>(123,374)</u>
<b>融資活動</b>			
銀行貸款的所得款項	361,911	646,220	587,481
償還銀行貸款	(234,840)	(785,500)	(457,474)
已抵押存款減少	13,665	1,436	864
已付利息及其他借款成本	(25,116)	(32,248)	(30,106)
已付股息	(1,000)	(16,500)	(20,000)
融資活動所得／(所用)現金淨額	<u>114,620</u>	<u>(186,592)</u>	<u>80,765</u>
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(6,141)	60,012	(21,294)
年初的現金及現金等價物	<u>22,890</u>	<u>16,749</u>	<u>76,761</u>
年末的現金及現金等價物	<u>19</u> <u>16,749</u>	<u>76,761</u>	<u>55,467</u>

隨附附註構成財務資料的一部份。

**B 財務資料附註**

(除另有指明外，以港元列示)

**1 主要會計政策****(a) 合規聲明**

本報告所載的財務資料乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製，此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則及相關詮釋。所採納的主要會計政策的進一步詳情載於本B節其餘部份。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，貴集團已於有關期間採納所有該等新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於二零一三年四月一日或之後開始的會計期間生效的任何新訂準則或詮釋除外。已頒佈但於二零一三年四月一日或之後開始的會計期間才生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註29。

本財務資料亦符合香港公司條例的披露規定以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露條文。

下文所載會計政策已於財務資料呈列的所有期間貫徹應用。

**(b) 編製及呈列基準**

作為重組的一部份，貴公司於二零一二年八月十四日在開曼群島註冊成立。參與重組的公司由陳孔明先生(「陳先生」)(「控股股東」)控制。根據於二零一三年七月十九日完成的重組，貴公司成為貴集團現時旗下各公司的控股公司。

由於貴集團現時旗下所有公司於重組前後均由控股股東控制，故曾出現控股股東的風險及利益持續的情況，因此，重組被視為對受共同控制業務的重組。財務資料乃採用合併會計法的原則編製，猶如重組於有關期間開始時已完成。參與重組的各公司的資產及負債採用控股股東認為的現有賬面值合併入賬。

本報告A節所載貴集團於有關期間的合併收益表、合併全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表包括貴集團現時旗下各公司(或倘各公司乃於二零一零年四月一日之後註冊成立，則由註冊成立日期至二零一三年三月三十一日止期間)的經營業績，猶如現有集

團架構於整個有關期間一直存在並維持不變。本報告A節所載 貴集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日的合併資產負債表已予編製，以呈列 貴集團現時旗下各公司於該等日期的事務狀況，猶如現有集團架構於各日期一直存在。

集團內公司間結餘及交易已於編製財務資料時悉數對銷。

於本報告日期， 貴公司於下列附屬公司 (除非另有說明，否則所有公司均為私人公司且於香港註冊成立) 擁有直接或間接權益，有關附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	已發行及繳足股本	擁有權益比例		主要業務
				貴集團的實際權益	貴公司持有	
GTC Holdings Ltd.	英屬處女群島	二零一二年八月三日	1美元	100%	100%	投資控股
Wellford Properties Holdings Ltd.	英屬處女群島	二零一二年八月三日	1美元	100%	100%	投資控股
GTC Vision Limited	英屬處女群島	二零一二年八月三日	1美元	100%	100%	暫無業務
佳盛建築有限公司	香港	一九九五年八月三十一日	5,000,000港元	100%	—	建築及工程
偉豐置業有限公司	香港	二零零六年三月七日	100港元	100%	—	物業投資
煒創有限公司	香港	二零一二年十月十九日	1港元	100%	—	物業投資

### (c) 計量基準及使用估計及判斷

財務資料以港元呈列，湊整至最近千元計算。財務資料按歷史成本基準編製，惟投資物業、分類為可供出售證券的金融工具及衍生金融工具按公平值列值除外。



在編製符合香港財務報告準則的財務資料時，管理層須作出對政策的應用及資產、負債、收入及支出的呈報金額造成影響的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及在若干情況下被視為合理的各種其他因素作出，當無法從其他渠道獲得資產及負債賬面值時，所得結果成為作出判斷的依據。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續接受審閱。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂在該期間內確認，倘該項修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間確認。

管理層採用香港財務報告準則時作出且對財務資料有重大影響的判斷，以及估計不確定性的主要來源於附註2內論述。

#### (d) 附屬公司

附屬公司指受 貴集團控制的實體。當 貴集團有權力監管實體的財務及經營政策並從其活動中獲利時， 貴集團擁有該實體的控制權。評估控制權時會計及目前可行使的潛在投票權。

附屬公司的財務報表自控制開始之日起至控制結束之日止計入財務資料。

集團內公司間的結餘及交易以及集團內公司間交易產生的任何未變現溢利於編製財務資料時悉數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損僅在未出現減值跡象時以與抵銷未變現溢利相同的方法予以抵銷。

倘 貴集團失去一間附屬公司的控制權，相當於出售其在該附屬公司的全部權益，由此產生的收益或虧損於損益內確認。於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何權益按公平值確認，該金額將被視為初步確認金融資產時的公平值（見附註1(e)）。

於 貴公司資產負債表內，於附屬公司的投資乃按成本減去減值虧損列賬（見附註1(k)）。

#### (e) 其他證券投資

貴集團的證券投資（於附屬公司的投資除外）政策載列如下：

證券投資初步按公平值（即彼等的交易價格）列賬，惟採用估值技術（其變量僅包括可觀察市場數據）更可靠地估計公平值除外。成本包括應佔交易成本。

其他證券投資指持作非交易目的被歸類為可供出售證券的證券投資。於個別結算日重新計量公平值，由此產生的任何收益或虧損於其他綜合收益內確認並於公平值儲備的權益內單獨累計，惟貨幣項目(如債務證券)的攤銷成本變動所產生的外匯收益及虧損直接於損益內確認除外。根據附註1(t)(iv)所載政策，該等投資的股息收入於損益內確認，當該等投資計息時，採用實際利息法計算的利息根據附註1(t)(v)所載政策於損益內確認。當該等投資被取消確認或減值(見附註1(k))時，累計收益或虧損從權益重新分類至損益。

投資於 貴集團承諾購買／出售投資或投資到期之日確認／取消確認。

#### (f) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公平值確認。公平值於個別結算日重新計量。重新計量公平值產生的收益或虧損即時於損益內確認，惟當衍生工具合資格進行現金流量對沖會計處理，在此情況下確認由此產生的任何收益或虧損取決於正在對沖項目的性質(見附註1(g))。

#### (g) 對沖

##### 現金流量對沖

倘衍生金融工具指定用作對沖已確認資產或負債或極有可能發生的預期交易的現金流量變化或已承諾未來交易的外匯風險變動，重新計量衍生金融工具的公平值產生的任何收益或虧損的有效部份於其他綜合收益內確認，並於對沖儲備的權益內單獨累計。任何收益或虧損的無效部份即時於損益內確認。

倘對沖預期交易隨後致使確認非金融資產或非金融負債，相關收益或虧損會從權益內重新分類並計入非金融資產或負債的初始成本或其他賬面值。

倘對沖預期交易隨後致使確認金融資產或金融負債，相關收益或虧損於同期或收購資產或承擔負債影響損益期間(如確認利息收入或支出時)從權益重新分類至損益。

就現金流量對沖而言，除上述兩項政策聲明所涵蓋內容之外，於同期或對沖預期交易影響損益期間，相關收益或虧損從權益重新分類至損益。

當對沖工具已到期或被出售、終止或已行使，或實體撤銷指定對沖關係但仍預計會發生對沖預期交易時，此時累計收益或虧損保留於權益內，直至交易發生時根據上述政策確認。若對沖交易預期不再發生，累計未變現收益或虧損立即從權益重新分類至損益。

#### (h) 投資物業

投資物業指根據租賃權益(見附註1(j))擁有或持有用以賺取租金收入及／或用作資本增值的土地及／或樓宇，包括持作目前尚未確定未來用途的土地及正在興建或開發以供未來用作投資物業的物業。

投資物業按公平值列賬，惟於結算日仍在建設或開發中的投資物業除外，其公平值當時無法準確釐定。公平值變動或報廢或出售投資物業產生的任何收益或虧損於損益內確認。投資物業的租金收入乃按附註1(t)(ii)所述者入賬。

倘 貴集團根據經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或用作資本增值，該權益根據不同物業分類並入賬列作投資物業。任何已分類至投資物業的物業權益入賬列作根據融資租賃持有的投資物業(見附註1(j))，適用於該權益的會計政策與根據融資租賃出租的其他投資物業所採用者相同。租賃款項乃按附註1(j)所述者入賬。

#### (i) 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註1(k))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的損益按出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額釐定，於報廢或出售日期於損益內確認。

折舊按下列物業、廠房及設備項目的估計可使用年期，以直線法撇銷該等項目的成本(減去估計剩餘價值(如有))計算：

— 傢俬及裝置	5年
— 其他固定資產	3-5年

當物業、廠房及設備項目的各部份可使用年期不同，其成本按合理基準分配予各部份並單獨計提折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)每年進行檢討。

**(j) 租賃資產**

倘 貴集團決定安排(包括一項交易或一系列交易)賦予權利於協定期間內使用一項或多項特定資產以換取一筆或多筆款項，則該項安排屬於或包含租賃。有關決定乃根據評估安排的實質作出，而不論有關安排是否屬法定形式的租賃。

**(i) 出租予 貴集團的資產分類**

貴集團根據租約持有且租約將所有權的絕大部份風險及回報轉移至 貴集團的資產會分類為根據融資租賃持有。不會使所有權的絕大部份風險及回報轉移至 貴集團的租約乃分類為經營租賃，惟以下除外：

- 根據經營租賃持有並符合投資物業定義的物業根據不同物業分類為投資物業。若分類至投資物業，則入賬列作根據融資租賃持有(見附註1(h))。

**(ii) 經營租賃費用**

如屬 貴集團擁有根據經營租賃持有的資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋會計期間內，以等額方式於損益列支，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生收益模式則除外。所獲取租賃優惠在損益內確認為租賃淨付款總額的組成部份。或然租金於產生的會計期間內於損益列支。

收購根據經營租賃持有的土地的成本在租賃期內按直線法攤銷，惟該物業分類為投資物業則除外(見附註1(h))。

**(k) 資產減值****(i) 證券投資及其他應收款項的減值**

貴集團於個別結算日評估有否任何客觀證據顯示按成本或攤銷成本列賬或被分類為可供出售證券的證券投資及其他即期及非即期應收款項出現減值。減值的客觀證據包括 貴集團注意到有關下列一項或多項損失事件的可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境出現對債務人造成不利影響的重大變化。

倘存在任何所述跡象，則按以下方式計量及確認任何減值虧損：

- 就貿易及其他即期應收款項及按攤銷成本列賬的其他金融資產而言，倘貼現的影響屬重大，減值虧損以資產的賬面值與以金融資產原實際利率（即初步確認該等資產時所計算的實際利率）貼現的估計未來現金流量現值的差額計量。如該等金融資產具備類似風險特徵，例如類似逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關評估會集中進行。集中評估減值的金融資產的未來現金流量乃根據與整個組別信貸風險特徵類似的資產的過往虧損經驗作出。

倘其後期間減值虧損金額減少，而有關減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，則有關減值虧損會透過損益撥回。減值虧損的撥回不應導致資產的賬面值超過過往年度無確認任何減值虧損而應釐定的金額。

- 就可供出售證券而言，已於公平值儲備內確認的累計虧損重新分類至損益。於損益內確認的累計虧損金額乃為收購成本（已扣除任何本金還款及攤銷）與當前公平值之間的差額減先前於損益內確認的該資產的任何減值虧損。

於損益內確認的可供出售股本證券的減值虧損不可透過損益撥回。該等資產的公平值任何其後增加於其他綜合收益內確認。

倘其後的公平值增加客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，可供出售債務證券的減值虧損可撥回。在該情況下，撥回的減值虧損於損益內確認。

減值虧損直接以有關資產撇銷，惟就貿易及其他應收款項所包括的應收貿易賬款確認的減值虧損除外，其雖被視為呆賬但可收回性並非渺茫。在此情況下，呆賬的減值虧損使用撥備賬記錄。倘 貴集團確認可收回性渺茫，被認為不可收回的金額直接在應收貿易賬款內撇銷，而任何計入撥備賬與此債務有關的金額將會撥回。先前於撥備賬列支其後能收回的款項會從撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的金額均於損益內確認。

#### (ii) 其他資產的減值

貴集團於個別結算日審閱內部及外界資料來源，以確定物業、廠房及設備(按重估金額入賬的物業除外)是否可能有減值跡象，或過往確認的減值虧損不再存在或可能已有所減少。

倘出現任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額。

##### — 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。倘資產產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生者，按獨立產生現金流入的最小資產類別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

##### — 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，會於損益內確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會予分配，以按比例減少該單位(或一組單位)中資產的賬面值，惟資產賬面值不會被減少至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(倘可確定)。



— 減值虧損撥回

如用於釐定可收回金額的估計數字出現有利變動，則減值虧損會予撥回。

所撥回的減值虧損以假設過往年度並無確認減值虧損而將釐定的資產賬面值為限。所撥回的減值虧損於確認撥回當年計入損益內。

**(l) 建造合約**

建造合約乃就一項資產或一組資產的建造而與客戶特別磋商的合約，客戶可在合約內指明設計的主要結構元素。合約收益的會計政策載於附註1(t)(i)。倘建造合約的結果能可靠估計，合約成本經參考結算日的合約完成進度將確認為開支。倘合約總成本可能超過合約總收益，預期虧損將即時確認為開支。倘不能可靠地估計建造合約的結果，合約成本將於其產生期間確認為開支。

結算日尚在進行當中的建造合約按所產生成本淨額加上已確認溢利，再減去已確認虧損及進度款項列賬，並於資產負債表內呈列為「應收客戶合約工程毛額」（作為資產）或「應付客戶合約工程毛額」（作為負債）（如適用）。客戶尚未支付的進度款項計入「貿易及其他應收款項」下。於相關工程進行前所收取的金額乃計入「貿易及其他應付款項」下。

**(m) 貿易及其他應收款項**

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本減呆賬減值撥備（見附註1(k)）列賬，惟倘應收款項為向關聯方所提供無任何固定償還期限的免息貸款或貼現影響並不重大則除外。於該等情況下，應收款項將按成本減呆賬減值撥備列賬。

**(n) 計息借款**

計息借款初步按公平值減應佔交易成本確認。初步確認後，計息借款按攤銷成本列賬，而初步確認金額與贖回價值之間的任何差額連同任何應付利息及應付費用則按實際利率法於借款期間在損益內確認。

**(o) 貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。除根據附註1(s)(i)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，惟倘貼現影響並不重大，則按成本列賬。

**(p) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期高流通性投資。此等投資可隨時轉換為已知數額的現金，所承受的價值變動風險不大，並於購入後三個月內到期。

**(q) 僱員福利**

工資、年度花紅、帶薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務年度內累計。倘延遲付款或結算並造成重大影響，則該等金額將按現值列賬。

**(r) 所得稅**

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動於損益內確認，惟與企業合併或於其他全面收入確認或直接於權益確認的項目有關者除外，於此情況下，有關稅項款項分別於其他全面收入確認或直接於權益確認。

即期稅項乃年度應課稅收入的預期應繳稅項（按於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅率計）以及以往年度應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別源自可扣稅及應課稅暫時差額，即作財務申報之用的資產及負債賬面值與彼等稅基的差額。遞延稅項資產亦源自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

除若干為數不多的例外情況外，將確認所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產，惟限於可能有可利用資產抵扣的未來應課稅溢利的情況。可支持確認由可抵扣暫時差額所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回現有應課稅暫時差額將產生的數額；惟該等差額須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差額預計撥回同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或向前期結轉期間內撥回。倘應課稅暫時差額與

同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期於可動用稅項虧損或稅項抵免期間撥回，則釐定現有應課稅暫時差額是否足以支持確認未動用稅項虧損及稅項抵免產生的遞延稅項資產時，亦採納同一準則。

確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況包括不影響會計處理及應課稅溢利的資產或負債的初步確認(惟不屬於業務合併的一部份)以及有關於附屬公司投資的暫時差額，但如屬應課稅差額，限於 貴集團控制撥回時間且在可預見將來不大可能會撥回差額的情況，或如屬可扣稅差額，則除非差額很可能在將來撥回。

倘投資物業根據附註1(h)所載的會計政策按公平值入賬，已確認遞延稅項金額乃採用於結算日按賬面值銷售該等資產所適用的稅率計量，除非有關物業可折舊，且於旨在隨時間(而非透過銷售)消耗物業所含的絕大部份經濟利益的商業模式持有。在所有其他情況下，已確認遞延稅項金額乃按資產及負債賬面值的預期變現或結算方式，採用於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不予貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於個別結算日進行審閱，並於不再可能產生足夠的應課稅溢利以抵扣有關的稅務利益時作調減。倘可能會有足夠的應課稅溢利可供利用，則任何該等減額將予撥回。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將分開列示，且不會抵銷。倘 貴集團有法定行使權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列附帶條件，則即期稅項資產及遞延稅項資產可分別抵銷即期稅項負債及遞延稅項負債：

- 就即期稅項資產及負債而言， 貴集團計劃按淨額基準結算或同時變現資產及結算該負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，該等資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 計劃在預期結算或收回大額遞延稅項負債或資產的每個未來期間，按淨額基準或同時變現及結算即期稅項資產及即期稅項負債的不同應課稅實體。

**(s) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債****(i) 已發出的財務擔保**

財務擔保指要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債項工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，向持有人支付特定款項以作賠償的合約。

倘貴集團發出財務擔保，該擔保的公平值(即交易價格，除非公平值能可靠地估計)初步確認為貿易及其他應付款項內的遞延收入。倘在發出該擔保時收取或應收取代價，則該代價根據適用於該類資產的貴集團政策予以確認。倘並無收取或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時於損益內確認即時開支。

初步確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為已發出財務擔保的收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能根據擔保向貴集團提出申索，及(ii)向貴集團申索款額預期超過現時列於貿易及其他應付款項內的擔保金額(即初步確認的金額)減累計攤銷，則撥備金額根據附註1(s)(ii)確認。

**(ii) 其他撥備及或然負債**

當貴集團因過往事件而須承擔法律或推定責任，而履行該責任可能會導致經濟利益外流，並可作出可靠估計時，須就該等時間或數額不確定的其他負債計提撥備。倘貨幣時間值重大，則有關撥備按履行責任預期所需開支的現值列賬。

倘不大可能需要流出經濟利益，或相關金額不能可靠地估計，則須披露有關責任為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低除外。倘可能承擔的責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方會確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低者除外。

**(t) 收益確認**

收益乃按已收或應收代價的公平值計量。倘 貴集團可能獲得經濟利益，且收益及成本(如適用)能可靠地計量，則按下列方式於損益內確認收益：

**(i) 合約收益**

倘建造合約的結果能可靠地估計，則來自固定價格合約的收益採用完工百分比予以確認。

倘建造合約的結果無法可靠地估計，則僅按有可能收回的已產生合約成本確認收益。

**(ii) 經營租賃的租金收入**

經營租賃的應收租金收入於租賃期所涵蓋期間按等額於損益內確認，惟如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的利益模式除外。經營租賃所得獎勵於損益內確認為應收租賃淨付款總額的組成部份。或然租金於其賺取的會計期間內確認為收入。

**(iii) 租金相關收入**

租金相關收入乃按應計基準確認。

**(iv) 股息**

非上市投資所得股息收入於 貴集團有權收取付款時確認。

**(v) 利息收入**

利息收入按實際利率法於應計時確認。

**(u) 外幣換算**

年內進行的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按結算日的匯率換算。匯兌收益及虧損於損益內確認。

**(v) 借貸成本**

直接涉及收購、建造或生產資產(即須於較長時期後方能投入作擬定用途或出售者)的借貸成本均會資本化作為該資產的部份成本。其他借貸成本於其產生期間列作開支。

借貸成本於資產相關開支產生、借貸成本產生及有關籌備資產作其擬定用途或出售所需活動進行時開始資本化為合資格資產成本的一部份。當有關籌備合資格資產作其擬定用途或出售所需絕大部份活動中斷或完成時，即會暫停或終止資本化借貸成本。

**(w) 關聯方**

(1) 倘一名人士符合下列條件，則該名人士或其家庭近親成員與 貴集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團有重大影響；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員。

(2) 倘一個實體符合下列任何條件，則該實體與 貴集團有關聯：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關聯)。
- (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩個實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體就僱員福利設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(1)所述人士控制或共同控制。
- (vii) (1)(i)所述人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

某名人士的家庭近親成員指在與該實體進行交易的過程中預計會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員。



**(x) 分部報告**

貴集團為分配資源予 貴集團各業務及地區及評估其表現，會定期向 貴集團最高級行政管理人員提供財務資料，從中可找出財務資料所呈報經營分部及各分部項目的金額。

個別重要的經營分部不會匯總作財務申報，除非有關分部具有類似經濟特徵且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用的方法及監管環境的性質方面相似。倘並非個別重要的經營分部共同擁有上述大部份特徵，該等經營分部可予匯總呈報。

**2 會計判斷及估計**

於應用 貴集團會計政策時，管理層已作出以下會計判斷：

**(i) 投資物業及發展中投資物業估值**

如附註15所述，投資物業及發展中投資物業乃基於獨立專業估值師作出的估值按公平值列示。

於釐定投資物業公平值時，估值師所採用的估值方法涉及(其中包括)若干估計，包括適當的貼現率、最終資本化比率及預期日後市場租金。就評估發展中投資物業的公平值而言，估值師採納以近期可比較市場交易為基準的直接比較法。估值師參照影響該物業價值的相關因素以對所記錄的交易作出調整。管理層依賴該估值報告時已行使其判斷，並信納估值法已反映當前市況。

**(ii) 建造合約**

如政策附註1(l)及1(t)(i)所述，對未完成項目的收益及溢利確認取決於對建造合約總結果的估計及迄今已進行的工程。根據 貴集團的近期經驗及 貴集團進行的建築業務的性質， 貴集團估計其認為工程已充分完工及能可靠地估計完成成本及收益的時間點。因此，在達到該時間點前，應收客戶合約工程款項(如附註20所披露)將不會包括 貴集團最終可自迄今已進行的工程變現的溢利。此外，有關總成本或收益的實際結果可能高於或低於結算日的估計，將會影響於未來年度作為迄今所入賬金額的調整而確認的收益及溢利。

**(iii) 折舊**

固定資產經計及估計剩餘價值後，按直線法於其估計可使用年限內計算折舊。貴集團定期審閱固定資產估計可使用年限，以釐定任何報告期間內記錄的折舊開支金額。可使用年限乃根據貴集團類似資產的過往經驗計算，並經計及預期技術轉變。倘與過往估計比較有重大變動，則會對未來期間的折舊開支予以調整。

**(iv) 貿易應收款項減值**

貴集團評估是否有任何客觀證據證明貿易應收款項減值，且估計因債務人不能作出規定付款而產生的呆賬撥備。貴集團根據貿易應收款項結餘的賬齡分析、客戶的信用及過往撇銷經驗作出估計。倘債務人的財政狀況惡化，實際的撇銷將高於估計。

**3 財務風險管理及公平值**

貴集團所面臨的信貸、流動資金及利率風險乃在貴集團正常業務過程中產生。貴集團所面臨的該等風險、財務風險管理政策及貴集團為管理該等風險採納的措施如下。

**(a) 信貸風險**

貴集團的信貸風險主要來自銀行存款、金融衍生工具以及貿易及其他應收款項。貴集團訂有明確的信貸政策，並持續監管該等信貸風險。

現金乃存放於信貸評級穩健的財務機構，而貴集團就任何個別財務機構所承擔的風險有限。涉及衍生金融工具的交易是與具良好信貸評級的對手方進行。鑒於彼等具有高信貸評級，管理層預期任何該等財務機構及對手方不會無法履行其責任。

訂立建造合約前，對潛在客戶的評估乃為新合約接納程序的一部份。

對應收客戶的貿易應收款項逾期金額進行定期檢討及採取跟進措施，使管理層評估其可收回性及將信貸風險降至最低水平。貿易應收款項自發票日期起0至45日內到期。一般而言，貴集團不會要求客戶提供抵押品。

就來自物業租賃的租金收入而言，貴集團擁有充裕的租賃按金以應付潛在的信貸風險。貴集團定期編製應收款項的賬齡分析並作出密切監控，以將與該等應收款項有關的任何信貸風險降至最低水平。估計不可收回的數額已計提足夠的減值虧損。

於結算日，貴集團少量客戶存在重大信貸集中風險。鑒於其信用評級、良好支付記錄及與貴集團建立的長期關係，管理層認為貴集團面臨的信貸風險並不重大。於結算日，應收貿易賬款總額中分別有24%及99%（二零一二年三月三十一日：69%及93%；二零一一年三月三十一日：73%及84%）為應收貴集團最大客戶及五大客戶款項。

除附註27所載貴集團作出的財務擔保外，貴集團並無提供會使貴集團承受信貸風險的任何其他擔保。於結算日，就該等財務擔保而面臨的最大信貸風險於附註27披露。

有關貴集團因貿易及其他應收款項產生信貸風險的進一步量化披露載於附註17。

#### **(b) 流動資金風險**

貴集團旗下各附屬公司負責其本身的現金管理，包括籌集貸款以滿足預期現金需求，惟須由貴公司董事會批准。貴集團的政策為定期監控當前及預期流動資金需要及其遵守借款契諾的情況，以確保其維持足夠現金儲備及獲主要財務機構授予充足的已承諾資金額度，應付其短期及長期的流動資金需要。

下表詳列 貴集團的金融負債於結算日的餘下合約到期情況，此乃根據合約未貼現現金流量(包括按合約利率(如屬浮息，則根據結算日的即期利率)計算的利息付款)及 貴集團可被要求付款的最早日期而得出：

於二零一三年三月三十一日						
	賬面值 千港元	合約 未貼現 現金流量 總額 千港元	一年內或 按 要求 千港元	一年以上 但兩年內 千港元	兩年以上 但五年內 千港元	五年以上 千港元
銀行貸款	828,141	887,041	75,604	126,483	430,684	254,270
應付賬款及 應計費用	37,106	37,106	37,106	—	—	—
應付保固金	35,962	35,962	11,786	24,176	—	—
應付前控股 公司款項	8,450	8,450	8,450	—	—	—
	<u>909,659</u>	<u>968,559</u>	<u>132,946</u>	<u>150,659</u>	<u>430,684</u>	<u>254,270</u>
按淨額結算的 衍生工具： 利率掉期合約	<u>28,724</u>	<u>32,580</u>	<u>14,221</u>	<u>12,690</u>	<u>5,669</u>	<u>—</u>
於二零一二年三月三十一日						
	賬面值 千港元	合約 未貼現 現金流量 總額 千港元	一年內或 按 要求 千港元	一年以上 但兩年內 千港元	兩年以上 但五年內 千港元	五年以上 千港元
銀行貸款	697,959	764,772	764,772	—	—	—
應付賬款及 應計費用	199,692	199,692	199,692	—	—	—
應付保固金	60,158	60,158	34,136	3,397	22,625	—
應付前控股 公司款項	10,238	10,238	10,238	—	—	—
	<u>968,047</u>	<u>1,034,860</u>	<u>1,008,838</u>	<u>3,397</u>	<u>22,625</u>	<u>—</u>
按淨額結算的 衍生工具： 利率掉期合約	<u>32,820</u>	<u>42,069</u>	<u>12,306</u>	<u>12,306</u>	<u>17,457</u>	<u>—</u>

於二零一一年三月三十一日

	賬面值 千港元	合約 未貼現 現金流量 總額	一年內或 按 要求	一年以上 但兩年內	兩年以上 但五年內	五年以上
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行貸款	837,064	869,146	869,146	—	—	—
應付賬款及 應計費用	89,875	89,875	89,875	—	—	—
應付保固金	35,833	35,833	11,691	21,156	2,986	—
應付一名股東款項	1,362	1,362	1,362	—	—	—
應付前控股 公司款項	5,346	5,346	5,346	—	—	—
	<u>969,480</u>	<u>1,001,562</u>	<u>977,420</u>	<u>21,156</u>	<u>2,986</u>	<u>—</u>
按淨額結算的 衍生工具：						
利率掉期合約	<u>3,215</u>	<u>66,607</u>	<u>15,052</u>	<u>15,052</u>	<u>36,503</u>	<u>—</u>

**(c) 利率風險**

貴集團因計息借款的利率變動影響而面臨利率風險，而該等計息借款主要按浮動利率計息。貴集團密切監控其所面臨的利率風險及固定利率及浮動利率借款的水平，並於必要時考慮進行利率風險對沖。管理層所監控的貴集團利率情況載於下文(ii)。

貴集團計息借款的利率及償還條款於財務資料附註22披露。

**(i) 對沖**

貴集團已訂立以港元計值的利率掉期，以達致符合貴集團政策的適當固定及浮動利率風險組合。於二零一三年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一一年三月三十一日，貴集團持有名義合約金額分別為820,000,000港元、668,000,000港元及零港元的利率掉期，指定為其浮動利率銀行借款內在利率風險的現金流量對沖。於二零一三年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一一年三月三十一日，貴集團持有名義合約金額分別為200,000,000港元、200,000,000港元及916,000,000港元的利率掉期，並未指定為其現金流量對沖工具。

掉期將於未來五年內到期，而於二零一三年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一一年三月三十一日，固定利率掉期分別介於0.89%至1.97%、1.81%至1.97%及1.81%至1.97%。貴集團於二零一三年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一一年三月三十一日訂立的掉期公平值淨額分別為28,724,000港元、32,820,000港元及3,215,000港元。該等數額被確認為衍生金融工具(附註23)。

## (ii) 利率情況

下表詳列計及指定為現金流量對沖工具的利率掉期的影響後，貴集團於結算日的借款淨額(定義見上文)的利率情況(請參閱上文(i))。

	於三月三十一日					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	實際利率		實際利率		實際利率	
	%	千港元	%	千港元	%	千港元
固定利率						
借款淨額：						
銀行貸款	5.32	25,479	3.82	684,048	3.66	821,289
浮動利率借款：						
銀行貸款	2.10	811,585	2.66	13,911	2.38	6,852
總借款淨額		<u>837,064</u>		<u>697,959</u>		<u>828,141</u>
固定利率借款						
淨額佔總借款						
淨額的百分比		<u>3.04%</u>		<u>98.01%</u>		<u>99.17%</u>

## (iii) 敏感度分析

於二零一三年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一一年三月三十一日，估計利率整體上升/減少100個基點，而所有其他變數維持不變，貴集團除稅後溢利及權益總額將分別減少/增加約57,000港元、116,000港元及6,816,000港元，此乃由於利率整體上升/減少導致。

上述敏感度分析乃按假設利率變動已於結算日發生而釐定，並已用於當日存在的非衍生金融工具的利率風險上。二零一一年至二零一三年的分析按相同的基準進行。



## (d) 外幣風險

貴集團並無面臨重大外幣風險，因 貴集團的絕大部份交易以港元計值。

## (e) 公平值

## (i) 按公平值列賬的金融工具

根據香港財務報告準則第7號金融工具：披露所定義的三個公平值等級，下表呈列於結算日按公平值計量的金融工具的賬面值，每項金融工具的公平值全數根據對其公平值計量而言屬重要的輸入數據的最低等級進行歸類。各等級定義如下：

- 第一級(最高等級)：採用活躍市場上相同金融工具的報價(未經調整)計量的公平值
- 第二級：採用活躍市場上類似金融工具的報價，或採用全部重要的輸入數據均直接或間接以可觀察市場數據為基礎的估值方法計量的公平值
- 第三級(最低等級)：採用任何重要輸入數據均並非以可觀察市場數據為基礎的估值方法計量的公平值

二零一三年三月三十一日

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
<b>資產</b>				
可供出售證券	—	15,045	—	15,045
	—	15,045	—	15,045
<b>負債</b>				
衍生金融工具：				
— 利率掉期	—	28,724	—	28,724
	—	28,724	—	28,724

二零一二年三月三十一日

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
<b>資產</b>				
可供出售證券	—	14,285	—	14,285
衍生金融工具：				
— 外匯遠期合約	—	6	—	6
	—	14,291	—	14,291
<b>負債</b>				
衍生金融工具：				
— 利率掉期	—	32,820	—	32,820
	—	32,820	—	32,820

二零一一年三月三十一日

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
<b>資產</b>				
可供出售證券	—	15,000	—	15,000
衍生金融工具：				
— 利率掉期	—	267	—	267
— 外匯遠期合約	—	195	—	195
	—	15,462	—	15,462
<b>負債</b>				
衍生金融工具：				
— 利率掉期	—	3,482	—	3,482
	—	3,482	—	3,482

於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，第一級與第二級工具之間並無重大轉移。

(ii) 並非按公平值列賬的金融工具的公平值

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，貴集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公平值並無重大差異。

**(f) 估計公平值**

以下概述用於估計金融工具公平值的主要方法及假設。

**(i) 可供出售證券**

公平值根據於結算日的市場報價計算，且不扣除任何交易成本。

**(ii) 衍生金融工具**

外匯遠期合約及利率掉期合約的公平值乃根據每份合約的條款和到期情況於計量日以類似的金融工具的現行市場利率貼現估計未來現金流量的現值計算。

**(iii) 計息借款**

公平值乃以於計量日以類似金融工具的現行市場利率貼現未來現金流量的現值估計。

**4 營業額**

營業額指建造合約所得收益及租金收入，分析如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
建造合約所得收益	349,780	926,844	640,112
租金收入	97,726	112,815	113,049
租金相關收入	10,455	18,403	20,539
	<u>457,961</u>	<u>1,058,062</u>	<u>773,700</u>

## 5 其他收益

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
銀行利息收入	55	245	354
非上市證券的股息收入	195	245	920
其他	273	413	1,957
	<u>523</u>	<u>903</u>	<u>3,231</u>

## 6 其他(虧損)/收入淨額

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
衍生金融工具未變現 (虧損)/收益淨額	(3,020)	(8,477)	174
外匯收益/(虧損)淨額	49	68	(18)
外匯遠期合約已變現收益淨額	275	210	6
出售可供出售證券收益	—	110	—
其他	(2)	14	36
	<u>(2,698)</u>	<u>(8,075)</u>	<u>198</u>

## 7 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
(a) 財務成本：			
須於下列期限悉數償還銀行 貸款的利息：			
— 於五年內	24,852	32,082	24,030
— 於五年後	—	—	5,565
其他借款成本	439	341	686
	<u>25,291</u>	<u>32,423</u>	<u>30,281</u>
減：計入在建建造 合約的金額	(3,742)	(6,100)	(6,196)
	<u>21,549</u>	<u>26,323</u>	<u>24,085</u>
(b) 員工成本(包括董事薪酬)：			
薪金、工資及其他福利	56,314	54,789	53,755
界定供款退休計劃供款	1,472	1,521	1,652
減：計入在建建造 合約的金額	(42,072)	(42,373)	(47,963)
	<u>15,714</u>	<u>13,937</u>	<u>7,444</u>
(c) 其他項目：			
折舊	1,314	1,153	1,390
投資物業所得租金收入	(97,726)	(112,815)	(113,049)
減：直接支出	25,836	34,496	34,749
	<u>(71,890)</u>	<u>(78,319)</u>	<u>(78,300)</u>
核數師薪酬			
— 核數服務	109	600	1,420
— 其他服務	—	33	1,443
	<u>109</u>	<u>633</u>	<u>2,863</u>

## 8 所得稅

(a) 合併收益表內的所得稅指：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>即期稅項</b>			
年內香港利得稅撥備	596	7,109	12,993
過往年度的超額撥備	—	—	(322)
	<u>596</u>	<u>7,109</u>	<u>12,671</u>
<b>遞延稅項</b>			
產生及撥回臨時差額	8,592	4,384	4,307
	<u>9,188</u>	<u>11,493</u>	<u>16,978</u>

(i) 根據英屬處女群島（「英屬處女群島」）及開曼群島的規則及規例，貴集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島的任何所得稅。

(ii) 香港利得稅撥備按有關期間估計應課稅溢利的16.5%計算。



(b) 按適用稅率計算的所得稅開支與除稅前會計溢利的對賬如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利	256,891	113,429	165,959
除稅前溢利的名義稅項 (按相關司法權區適用 於溢利的稅率計算)	42,387	18,716	27,383
非應課稅收入的影響	(33,318)	(7,264)	(11,534)
不可扣抵開支的影響	122	97	1,454
未確認未動用稅項虧損的影響	—	1	—
過往年度的超額撥備	—	—	(322)
其他	(3)	(57)	(3)
實際所得稅開支	9,188	11,493	16,978

(c) 合併資產負債表內的所得稅指：

(i) 即期稅項

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
年內撥備	596	7,109	12,993
就年內撥備已付稅項	(936)	(634)	(6,522)
	(340)	6,475	6,471
有關過往年度的 可收回利得稅結餘	(381)	(628)	(475)
(可收回)／應付稅項淨額	(721)	5,847	5,996
其中：			
可收回稅項	(721)	(264)	—
應付稅項	—	6,111	5,996
(可收回)／應付稅項淨額	(721)	5,847	5,996

## (ii) 已確認遞延稅項資產及負債

於合併資產負債表內確認的遞延稅項資產及負債的組成部份及年內的變動如下：

來自以下各項的遞延稅項：	超出 相關折舊 的折舊撥備 千港元	稅項虧損 千港元	對沖儲備 千港元	總計 千港元
於二零一零年四月一日	7,878	(4,457)	—	3,421
在合併收益表內 列支	4,285	4,307	—	8,592
於二零一一年三月三十一日 及二零一一年四月一日	12,163	(150)	—	12,013
計入其他全面收入 在合併收益表內 列支	—	—	(3,516)	(3,516)
於二零一二年三月三十一日 及二零一二年四月一日	16,397	—	(3,516)	12,881
在其他全面收入內列支 在合併收益表內 列支	—	—	645	645
於二零一三年三月三十一日	20,704	—	(2,871)	17,833

在合併資產負債表內確認的 遞延稅項負債淨額	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
	12,013	12,881	17,833

- (d) 於二零一一年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一三年三月三十一日，並無重大未確認遞延稅項資產。

## 9 其他全面收入

(a) 有關計入其他全面收入的現金流量對沖的稅項影響：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前金額	—	(21,317)	3,916
稅項抵免／(支出)	—	3,516	(645)
除稅後金額	—	(17,801)	3,271

(b) 其他全面收入的組成部份(包括重新分類調整)

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
可供出售證券：			
年內已確認的公平值變動	—	(605)	760
轉撥至損益的金額的重新分類調整：			
— 出售變現	—	(110)	—
在其他全面收入內確認的年 內公平值儲備變動淨額	—	(715)	760
現金流量對沖：			
年內已確認的對沖工具公平值 變動的有效部份	—	(21,317)	3,916
其他全面收入內計入／(列支) 的遞延稅項淨額	—	3,516	(645)
在其他全面收入內確認的年內 對沖儲備變動淨額	—	(17,801)	3,271

## 10 董事薪酬

於有關期間董事薪酬的詳情如下：

	截至二零一一年三月三十一日止年度				
	袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 實物福利 千港元	花紅 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
陳孔明	—	1,350	2,428	12	3,790
劉志華	—	1,350	2,428	12	3,790
袁英偉	—	1,350	324	24	1,698
關永和	—	857	276	12	1,145
<b>獨立非執行董事</b>					
徐家華	—	—	—	—	—
簡友和	—	—	—	—	—
莫貴標	—	—	—	—	—
李宗耀	—	—	—	—	—
總計	—	4,907	5,456	60	10,423
截至二零一二年三月三十一日止年度					
	袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 實物福利 千港元	花紅 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
陳孔明	—	1,470	1,718	12	3,200
劉志華	—	1,470	1,718	12	3,200
袁英偉	—	1,470	240	24	1,734
關永和	—	964	156	12	1,132
<b>獨立非執行董事</b>					
徐家華	—	—	—	—	—
簡友和	—	—	—	—	—
莫貴標	—	—	—	—	—
李宗耀	—	—	—	—	—
總計	—	5,374	3,832	60	9,266

## 截至二零一三年三月三十一日止年度

	基本薪金、 津貼及		花紅	退休 計劃供款	總計
	袍金	實物福利			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事					
陳孔明	—	1,579	260	15	1,854
劉志華	—	1,579	260	15	1,854
袁英偉	—	1,632	260	15	1,907
關永和	—	1,076	170	15	1,261
獨立非執行董事					
徐家華	—	—	—	—	—
簡友和	—	—	—	—	—
莫貴標	—	—	—	—	—
李宗耀	—	—	—	—	—
總計	—	5,866	950	60	6,876

## 附註：

- (i) 於有關期間，概無董事自 貴集團收取任何酬金，作為加盟 貴集團或於加盟 貴集團時的獎金或作為離職補償。於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。
- (ii) 於有關期間， 貴公司並無任何有關購買 貴公司普通股的購股權計劃。

## 11 五名最高薪酬人士及高級管理層的酬金

### (a) 五名最高薪酬人士的酬金

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，貴集團於有關期間內的五名最高薪酬人士分別包括4名、4名及4名董事，其薪酬於附註10披露。其餘人士的薪酬總額如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
薪金、津貼及實物福利	738	821	876
酌情花紅	240	132	144
退休計劃供款	12	12	15
	<u>990</u>	<u>965</u>	<u>1,035</u>

上述人士的薪酬範圍如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 人數	二零一二年 人數	二零一三年 人數
零至1,000,000港元	1	1	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—	1
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

### (b) 高級管理層酬金

除於附註10及11(a)所披露的董事及五名最高薪酬人士的酬金外，「董事及高級管理層」一節載有其簡介的餘下高級管理層的酬金處於下列範圍內：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 人數	二零一二年 人數	二零一三年 人數
零至1,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>



## 12 股息

於有關期間，貴公司概無向其股東宣派或派付任何股息。

截至二零一一年三月三十一日止年度，偉豐置業有限公司向前控股公司佳明控股有限公司宣派、批准及派付1,000,000港元的股息。

截至二零一二年三月三十一日止年度，佳盛建築有限公司向前控股公司佳明控股有限公司宣派、批准及派付16,500,000港元的股息。

截至二零一三年三月三十一日止年度，佳盛建築有限公司向前控股公司佳明控股有限公司宣派、批准及派付20,000,000港元的股息。

## 13 每股基本盈利

因重組及按B節附註1(b)披露的合併基準編製貴集團於有關期間的業績，載入每股盈利資料對本報告而言並不重大，故並無呈列。

## 14 分部報告

貴集團透過按業務類別成立的分部管理業務。貴集團按照與向貴集團最高層行政管理人員就資源分配及表現評估進行內部匯報一致的方式列報以下兩個可報告分部。貴集團並無將經營分部合併以形成以下可報告分部。

- 建造合約：此分部為外部客戶及集團公司建造住宅樓宇、購物商場、商業樓宇及數據中心。
- 物業租賃：此分部租賃數據中心以產生租金收入。

### (a) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及分部間資源配置而言，貴集團最高層行政管理人員按以下基準監察各可報告分部應佔的業績、資產及負債：

分部資產包括全部有形資產、非流動資產及流動資產，惟金融資產、遞延稅項資產及其他企業資產投資除外。分部負債包括個別分部的經營活動應佔的應付貿易賬款、應計費用、其他流動及非流動負債以及分部直接管理的銀行借款。

收益及開支乃參考該等分部帶來的收入及該等分部產生的開支或該等分部應佔資產折舊或攤銷所產生的開支分配至可報告分部。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度各年，貴集團就資源分配及評估分部表現向其最高層行政管理人員提供有關貴集團可報告分部的資料載列如下。

截至二零一一年三月三十一日止年度

	建造合約 千港元	物業租賃 千港元	總計 千港元
來自外部客戶的收益	349,780	108,181	457,961
分部間收益	109,500	—	109,500
<b>可報告分部收益</b>	<b>459,280</b>	<b>108,181</b>	<b>567,461</b>
<b>可報告分部溢利</b>	<b>8,757</b>	<b>79,849</b>	<b>88,606</b>
利息收入	55	—	55
利息開支	—	(21,549)	(21,549)
非上市證券的股息收入	195	—	195
年內折舊	(431)	(883)	(1,314)
投資物業公平值變動	—	201,922	201,922
<b>可報告分部資產</b>	<b>297,603</b>	<b>1,789,461</b>	<b>2,087,064</b>
年內非流動分部資產添置	245	48,131	48,376
<b>可報告分部負債</b>	<b>(254,738)</b>	<b>(746,024)</b>	<b>(1,000,762)</b>

截至二零一二年三月三十一日止年度

	建造合約 千港元	物業租賃 千港元	總計 千港元
來自外部客戶的收益	926,844	131,218	1,058,062
分部間收益	12,215	—	12,215
<b>可報告分部收益</b>	<b>939,059</b>	<b>131,218</b>	<b>1,070,277</b>
<b>可報告分部溢利</b>	<b>17,264</b>	<b>94,212</b>	<b>111,476</b>
利息收入	245	—	245
利息開支	—	(26,323)	(26,323)
非上市證券的股息收入	245	—	245
年內折舊	(269)	(884)	(1,153)
投資物業公平值變動	—	43,000	43,000
<b>可報告分部資產</b>	<b>348,423</b>	<b>1,848,880</b>	<b>2,197,303</b>
年內非流動分部資產添置	18	—	18
<b>可報告分部負債</b>	<b>(315,891)</b>	<b>(719,583)</b>	<b>(1,035,474)</b>

截至二零一三年三月三十一日止年度

	建造合約 千港元	物業租賃 千港元	總計 千港元
來自外部客戶的收益	640,112	133,588	773,700
分部間收益	—	—	—
<b>可報告分部收益</b>	<b>640,112</b>	<b>133,588</b>	<b>773,700</b>
<b>可報告分部溢利</b>	<b>35,344</b>	<b>93,749</b>	<b>129,093</b>
利息收入	354	—	354
利息開支	—	(24,085)	(24,085)
非上市證券的股息收入	920	—	920
年內折舊	(197)	(1,193)	(1,390)
投資物業公平值變動	—	67,395	67,395
<b>可報告分部資產</b>	<b>236,809</b>	<b>2,038,491</b>	<b>2,275,300</b>
年內非流動分部資產添置	—	124,648	124,648
<b>可報告分部負債</b>	<b>(319,655)</b>	<b>(649,269)</b>	<b>(968,924)</b>

## (b) 可報告分部收益、損益、資產及負債的對賬

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>收益</b>			
可報告分部收益	567,461	1,070,277	773,700
對銷分部間收益	(109,500)	(12,215)	—
合併營業額	<u>457,961</u>	<u>1,058,062</u>	<u>773,700</u>
<b>溢利</b>			
來自集團外部客戶的			
可報告分部溢利	88,606	111,476	129,093
其他收益及其他收入淨額	845	1,305	3,255
折舊	(1,314)	(1,153)	(1,390)
財務成本	(21,549)	(26,323)	(24,085)
投資物業公平值變動	201,922	43,000	67,395
金融衍生工具的			
未變現(虧損)/收益淨額	(3,020)	(8,477)	174
未分配總部及企業開支	(8,599)	(6,399)	(8,483)
除稅前合併溢利	<u>256,891</u>	<u>113,429</u>	<u>165,959</u>
	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>資產</b>			
可報告分部資產	2,087,064	2,197,303	2,275,300
可供出售證券及			
其他衍生金融工具	15,462	14,291	15,045
可收回稅項	721	264	—
未分配總部及企業資產	—	—	2,082
合併總資產	<u>2,103,247</u>	<u>2,211,858</u>	<u>2,292,427</u>
<b>負債</b>			
可報告分部負債	(1,000,762)	(1,035,474)	(968,924)
應付稅項	—	(6,111)	(5,996)
遞延稅項負債	(12,013)	(12,881)	(17,833)
未分配總部及企業負債	—	—	(9,270)
合併總負債	<u>(1,012,775)</u>	<u>(1,054,466)</u>	<u>(1,002,023)</u>

## (c) 地區資料

由於 貴集團所有經營活動均在香港進行，故並無呈列地區資料。

## (d) 有關主要客戶的資料

於相應年度為 貴集團貢獻逾10%總營業額的客戶的收益如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
客戶A(附註(i))	20,822	29,842	115
客戶B(附註(i))	46,207	5,190	6,491
客戶C(附註(i))	14,764	108,275	146,558
客戶D(附註(i))	249,643	737,593	473,450
客戶E(附註(ii))	57,891	77,666	79,620

附註：

- (i) 來自客戶A、B、C及D的收益均源自提供建造服務。
- (ii) 來自客戶E的收益源自物業租賃。

## 15 固定資產

	投資物業 千港元	傢具、 固定裝置 及其他 固定資產 千港元	總計 千港元
<b>成本或估值：</b>			
於二零一零年四月一日	1,490,000	30,473	1,520,473
添置	48,078	298	48,376
重估盈餘	201,922	—	201,922
於二零一一年三月三十一日	<u>1,740,000</u>	<u>30,771</u>	<u>1,770,771</u>
<b>即：</b>			
成本	—	30,771	30,771
估值	1,740,000	—	1,740,000
	<u>1,740,000</u>	<u>30,771</u>	<u>1,770,771</u>
<b>累計折舊：</b>			
於二零一零年四月一日	—	26,844	26,844
年內扣除	—	1,314	1,314
於二零一一年三月三十一日	<u>—</u>	<u>28,158</u>	<u>28,158</u>
<b>賬面淨值：</b>			
於二零一一年三月三十一日	<u>1,740,000</u>	<u>2,613</u>	<u>1,742,613</u>

	投資物業 千港元	傢具、 固定裝置 及其他 固定資產 千港元	總計 千港元
<b>成本或估值：</b>			
於二零一一年四月一日	1,740,000	30,771	1,770,771
添置	—	18	18
撇銷	—	(10,059)	(10,059)
重估盈餘	43,000	—	43,000
於二零一二年三月三十一日	<u>1,783,000</u>	<u>20,730</u>	<u>1,803,730</u>
<b>即：</b>			
成本	—	20,730	20,730
估值	1,783,000	—	1,783,000
	<u>1,783,000</u>	<u>20,730</u>	<u>1,803,730</u>
<b>累計折舊：</b>			
於二零一一年四月一日	—	28,158	28,158
年內扣除	—	1,153	1,153
撇銷	—	(10,059)	(10,059)
於二零一二年三月三十一日	<u>—</u>	<u>19,252</u>	<u>19,252</u>
<b>賬面淨值：</b>			
於二零一二年三月三十一日	<u>1,783,000</u>	<u>1,478</u>	<u>1,784,478</u>



	投資物業 千港元	發展中 投資物業 千港元	小計 千港元	傢具、 固定裝置 及其他 固定資產 千港元	總計 千港元
<b>成本或估值：</b>					
於二零一二年四月一日	1,783,000	—	1,783,000	20,730	1,803,730
添置	—	123,605	123,605	1,043	124,648
出售	—	—	—	(256)	(256)
撇銷	—	—	—	(11,840)	(11,840)
重估盈餘	29,000	38,395	67,395	—	67,395
於二零一三年 三月三十一日	<u>1,812,000</u>	<u>162,000</u>	<u>1,974,000</u>	<u>9,677</u>	<u>1,983,677</u>
<b>即：</b>					
成本	—	—	—	9,677	9,677
估值	<u>1,812,000</u>	<u>162,000</u>	<u>1,974,000</u>	<u>—</u>	<u>1,974,000</u>
	<u>1,812,000</u>	<u>162,000</u>	<u>1,974,000</u>	<u>9,677</u>	<u>1,983,677</u>
<b>累計折舊：</b>					
於二零一二年四月一日	—	—	—	19,252	19,252
年內扣除	—	—	—	1,390	1,390
出售撥回	—	—	—	(256)	(256)
撇銷	—	—	—	(11,840)	(11,840)
於二零一三年 三月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,546</u>	<u>8,546</u>
<b>賬面淨值：</b>					
於二零一三年 三月三十一日	<u>1,812,000</u>	<u>162,000</u>	<u>1,974,000</u>	<u>1,131</u>	<u>1,975,131</u>

附註：

- (i) 貴集團的所有投資物業及發展中投資物業均位於香港，並以中期租約持有。
- (ii) 貴集團的投資物業於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日由獨立測量師行高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)(其員工當中有對被估物業的位置及類別有近期經驗的香港測量師學會資深會員)進行重估。估值乃由高力以市值基準按物業現況進行，以現行市場租金及回報率所估計的未來租金收入的貼現現金流量預測資本化以及(在適當情況下)以租金收入淨額資本化(同時對潛在復歸收入作出撥備)為基礎。

- (iii) 貴集團的發展中投資物業於二零一三年三月三十一日由獨立測量師行高力(其員工中有對被估物業的位置及類別有近期經驗的香港測量師學會資深會員)進行重估。估值乃由高力使用以近期可資比較市場交易為基準並作出調整(考慮到有關可資比較市場交易的日期、地點、規模及現場佈局)的直接比較法進行。
- (iv) 所有根據經營租賃持有並在其他方面符合投資物業定義的物業均歸類為投資物業。
- (v) 貴集團投資物業已抵押作為銀行貸款之擔保，其詳情載於附註22。

## 16 其他金融資產

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
可供出售證券，			
已報價但未上市(附註(i))	15,000	14,285	15,045
衍生金融工具(附註23)	267	—	—
	<u>15,267</u>	<u>14,285</u>	<u>15,045</u>

附註：

- (i) 可供出售證券抵押作 貴集團所獲授銀行貸款的擔保。

## 17 貿易及其他應收款項

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款(附註(i))	145,464	196,239	135,950
按金、預付款項及			
其他應收款項(附註(i))	7,107	7,533	8,858
應收保留款項(附註(ii))	42,491	74,032	41,698
應收前控股公司款項(附註(iii))	18,399	1,236	—
衍生金融工具(附註23)	195	6	—
	<u>213,656</u>	<u>279,046</u>	<u>186,506</u>

附註：

- (i) 除於二零一一年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一三年三月三十一日分別24,804,000港元、29,721,000港元及33,410,000港元的款項預期於一年後收回外，餘下所有結餘預期於一年內收回。

- (ii) 除於二零一一年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一三年三月三十一日分別27,148,000港元、31,228,000港元及33,039,000港元的款項預期於一年後收回外，餘下所有結餘預期於一年內收回。
- (iii) 就營運資金融資而言，該等款項為應收前控股公司佳明控股有限公司的款項。該等款項乃無抵押、免息並已於截至二零一三年三月三十一日止年度悉數結清。
- (iv) 概無 貴集團應收貿易賬款被視為已減值。既未逾期亦未減值的應收款項與近期無拖欠記錄的一系列客戶有關。已逾期但未減值的應收款項與獨立客戶(與 貴集團有良好的交易往績記錄)有關。基於過往經驗，由於信貸質素並無重大變化且結餘仍被認為可全數收回，故管理層認為毋須就該等結餘計提減值撥備。
- (v) 於結算日列入貿易及其他應收款項的應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)的賬齡分析如下：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
未到期	97,686	186,497	126,148
逾期一個月內	47,072	8,068	8,824
逾期一個月至三個月	706	1,674	902
逾期三個月至六個月	—	—	49
逾期六個月至一年	—	—	27
	<u>145,464</u>	<u>196,239</u>	<u>135,950</u>

## 18 受限制及已抵押存款

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
已抵押存款(附註(i))	40,156	38,720	37,856
受限制存款(附註(ii))	6,064	6,064	6,064
	<u>46,220</u>	<u>44,784</u>	<u>43,920</u>

附註：

- (i) 結餘指抵押銀行存款以獲取 貴集團銀行貸款(附註22)。
- (ii) 結餘指根據 貴集團與一名租戶訂立的租賃協議的條款存入銀行的保證金。由於使用銀行結餘受租賃協議下租戶的明確限制， 貴集團對銀行結餘並無絕對權利及控制。 貴集團可於該租戶違反租賃協議時扣除該結餘。倘 貴集團於存款中作出扣除，該租戶須按要求於14日內補足差額。

## 19 現金及現金等價物

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
銀行及手頭現金	16,749	76,761	55,467

## 20 應收／應付客戶合約工程毛額

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
應收客戶合約工程毛額			
產生的合約成本加已			
確認溢利減已確認虧損	1,247,019	483,805	232,950
減：已收及應收進度款項	(1,178,998)	(471,565)	(216,592)
	<u>68,021</u>	<u>12,240</u>	<u>16,358</u>
應付客戶合約工程毛額			
已收及應收進度款項	169,046	1,024,729	1,728,718
減：產生的合約成本加已確認溢利			
減已確認虧損	(158,276)	(1,004,261)	(1,694,971)
	<u>10,770</u>	<u>20,468</u>	<u>33,747</u>

所有應收／應付客戶合約工程毛額預期於一年內收回／結清。

## 21 貿易及其他應付款項

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
應付賬款及應計費用	89,875	199,692	37,106
租金及其他按金(附註(ii))	6,064	6,064	6,064
預收賬款	10,966	8,075	—
應付保留款項(附註(iii))	35,833	60,158	35,962
應付前控股公司款項(附註(iv))	5,346	10,238	8,450
應付一名股東款項(附註(v))	1,362	—	—
	<u>149,446</u>	<u>284,227</u>	<u>87,582</u>

附註：

- (i) 除下文附註21(ii)至(iii)所披露者外，所有貿易及其他應付款項預期於一年內結清。
- (ii) 租金及其他按金預期於一年後結清。
- (iii) 除於二零一一年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一三年三月三十一日分別24,142,000港元、26,022,000港元及24,176,000港元的款項外，餘下所有結餘預期於一年內結清。
- (iv) 應付前控股公司款項為無抵押、免息及按要求償還。
- (v) 應付一名股東款項乃無抵押、免息及按要求償還。
- (vi) 於結算日列入貿易及其他應付款項的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
一個月內到期或按要求	61,356	130,828	6,843
一個月至三個月內到期	11,137	56,255	10,472
	<u>72,493</u>	<u>187,083</u>	<u>17,315</u>

## 22 銀行貸款

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
銀行貸款			
— 有抵押	825,895	697,416	828,141
— 無抵押	11,169	543	—
	<u>837,064</u>	<u>697,959</u>	<u>828,141</u>

銀行貸款償還期如下：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
一年內及列入流動負債	837,064	697,959	67,470
一年後及列入非流動負債：			
一年至二年內	—	—	110,765
二年至五年內	—	—	401,235
五年後	—	—	248,671
	—	—	760,671
	837,064	697,959	828,141

附註：

- (i) 截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度各年，銀行貸款的年利率分別介乎2.05%至6.00%、2.11%至6.00%及2.25%至6.00%，並由下列資產作擔保：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
投資物業	1,740,000	1,783,000	1,812,000
已抵押存款	40,156	38,720	37,856
可供出售證券	15,000	14,285	15,045
其他資產	36,189	51,499	55,390
總計	1,831,345	1,887,504	1,920,291

- (ii) 於結算日，與 貴集團投資物業有關的所有租金及所有款項乃就 貴集團所獲授初步本金額為740,000,000港元的貸款(將分期償還直至二零二零年三月)轉讓予銀行。
- (iii) 於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，來自若干建設項目的所有所得款項乃就履約保證 貴集團所獲授金額最高分別為276,318,000港元、352,541,000港元及352,561,000港元的銀行融資轉讓予銀行。

- (iv) 貴集團的銀行融資乃以下列方式作擔保：
- 轉讓若干建造合約的項目險及火險保單；
  - 轉讓 貴集團投資物業改善工程的保險、銷售所得款項以及翻新合約及配套安裝合約；
  - 前控股公司簽署的融資及竣工承諾；
  - 佳盛建築有限公司及股東共同及個別為 貴集團投資物業的改善工程的所有未財務成本超支提供資金；
  - 來自前控股公司的無限額公司擔保；
  - 包括前控股公司簽署的貸款轉讓書的從屬協議；
  - 來自前控股公司就偉豐置業有限公司的全部已發行及繳足股本作出的股份抵押；
  - 來自 貴集團股東的無限額個人擔保；
  - 貴集團股東所擁有的個人財產的合法押記；及
  - 由兩家關聯公司(即佳盛企業發展有限公司及盛輝集團有限公司)持有的辦公室單位。於截至二零一三年三月三十一日止年度，該等辦公室單位的質押已於相關的銀行融資終止後解除。
- (v) 於二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日， 貴集團持有賬面值分別約714,299,000港元及666,533,000港元的長期銀行貸款，將以分期付款形式償還，直至二零二零年三月為止。於二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日，該等長期銀行貸款被分類為流動負債，原因是相應貸款協議中載有須按要求償還的條款，賦予銀行無條件權利隨時收回貸款，儘管貸款協議中已載有任何其他條款及到期日。於二零一二年九月， 貴集團已取得銀行的確認函，確認須按要求償還的條款已完全自貸款協議中刪除。因此，於二零一三年三月三十一日，有關銀行貸款的非即期部份560,971,000港元已由流動負債獲重新分類為非流動負債。
- (vi) 貴集團的若干銀行融資須達成有關若干資產負債比率的契諾，此種契諾常見於與金融機構作出的借款安排。倘 貴集團違反契諾，所提取的融資將變成須按要求償還。 貴集團定期監控其遵守該等契諾的情況。 貴集團管理流動資金風險的進一步詳情載於附註3(b)。
- 於二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日， 貴集團未有遵守就賬面值分別約為77,139,000港元及11,089,000港元的若干短期銀行貸款的若干財務契諾。於二零一三年三月三十一日， 貴集團並無違反與該等銀行貸款有關的財務契諾。
- 除上文所述者外，於結算日， 貴集團概無違反有關已提取融資的契諾。雖然違反發生期間其他銀行貸款融資函件的交叉違約條文為有效，惟 貴集團已於二零一三年五月三十一日償還所有該等銀行貸款。



## 23 衍生金融工具

	於二零一一年 三月三十一日		於二零一二年 三月三十一日		於二零一三年 三月三十一日	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
現金流量對沖：						
利率掉期	—	—	—	(24,159)	—	(21,296)
利率掉期	267	(3,482)	—	(8,661)	—	(7,428)
外匯遠期合約	195	—	6	—	—	—
	<u>462</u>	<u>(3,482)</u>	<u>6</u>	<u>(32,820)</u>	<u>—</u>	<u>(28,724)</u>
指：						
流動(附註17)	195	—	6	—	—	—
非流動(附註16)	267	(3,482)	—	(32,820)	—	(28,724)
	<u>462</u>	<u>(3,482)</u>	<u>6</u>	<u>(32,820)</u>	<u>—</u>	<u>(28,724)</u>

(a) 於結算日未贖回的衍生金融工具的名義本金額如下：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
利率掉期	916,000	868,000	1,020,000
外匯遠期合約	5,038	1,163	—
	<u>921,038</u>	<u>869,163</u>	<u>1,020,000</u>

(b) 衍生金融資產指 貴集團將收取的款項，而衍生金融負債則指倘於結算日平倉， 貴集團將支付的款項。不合資格進行會計對沖的衍生金融工具及其公平值的相應變動已於損益中確認。

## 24 資本及儲備

## (a) 權益組成部份變動

貴集團合併權益各組成部份期初及期末結餘的對賬載列於合併權益變動表內。

## (b) 股本

貴公司於二零一二年八月十四日註冊成立及 貴集團的重組於二零一三年七月十九日完成。就本報告而言，於二零一一年及二零一二年三月三十一日的股本指於各日期存在的 貴集團各附屬公司的股本總額。於二零一三年三月三十一日，股本指 貴公司及其附屬公司的股本總額。

**(c) 儲備性質及目的****(i) 公平值儲備**

公平值儲備包括於結算日持有的可供出售證券公平值的累計變動淨額並根據附註1(e)所載的會計政策處理。

**(ii) 對沖儲備**

對沖儲備包括現金流量對沖所用的對沖工具公平值的累計變動淨額的有效部份，以待其後根據附註1(g)所載的會計政策確認已對沖的現金流量。

**(d) 資本管理**

貴集團管理資本的主要目標為保障貴集團持續經營的能力，以為貴集團的建築業務及物業投資項目提供資金、為股東及其他利益相關者提供回報及利益以及維持最佳的資本架構以減少資本成本。

貴集團積極及定期檢討及管理其資本架構，以提高股東回報(可能伴隨較高的借款水平)與穩健資本狀況帶來的好處及保障之間取得平衡，並因應經濟狀況的變化調整資本架構。

貴公司或其任何附屬公司概不受任何外部施加的資本規定所限。

**25 承擔**

於個別結算日未於財務資料撥備的未履行資本承擔如下：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
已訂約	—	—	12,756
已批准但未訂約	—	—	545,646
	—	—	558,402

於二零一二年十一月，貴集團訂立一份買賣協議，以代價118,000,000港元購買一幅位於香港葵涌的土地用作發展一幢數據中心大樓。獲董事會批准的數據中心大樓的發展成

本總額(包括估計應付土地溢價但不包括上述土地成本)估計為564,007,000港元。於二零一三年三月三十一日，就收購該幅土地所支付的土地及其他成本為123,605,000港元。

## 26 重大租賃安排

### 出租人

貴集團根據經營租賃出租多個樓宇設施。一般而言，租約初步為期5至20年，並附帶選擇權可於租約屆滿時續簽租約，屆時所有條款將重新磋商。有關物業賬面值的進一步詳情載於附註15。

貴集團不可撤銷經營租賃未來最低租賃付款總額的到賬期如下：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	102,651	106,495	111,161
一年後但於五年內	408,371	395,781	420,182
五年後	548,626	452,473	361,800
	<u>1,059,648</u>	<u>954,749</u>	<u>893,143</u>

## 27 或然負債

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
就授予前控股公司的 貸款融資向金融機構 提供的擔保	<u>6,831</u>	<u>6,288</u>	<u>5,734</u>

上文所載 貴集團於二零一三年三月三十一日提供的擔保將於上市後解除。

## 28 重大關聯方交易

年內確認的重大關聯方交易及於該等日期與該等關聯方的結餘概列如下：

## (a) 非持續性交易

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元
已付前控股公司的管理費用	1,017	—	—

附註：

- (i) 佳明控股有限公司為佳盛建築有限公司及偉豐置業有限公司的前控股公司，由控股股東實益擁有並控制。
- (ii) 於二零一一年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一三年三月三十一日，前控股公司佳明控股有限公司就 貴集團所承接建造合約的若干履約擔保向銀行作出彌償保證。
- (iii) 於有關期間，應偉豐置業有限公司的要求，佳明控股有限公司與一名獨立第三方客戶就(其中包括)租賃由偉豐置業有限公司擁有的 貴集團投資物業(「該物業」)訂立協議(「原始協議」)。該安排乃根據由佳明控股有限公司與偉豐置業有限公司訂立的一份協議(「協議」)作出。根據協議，佳明控股有限公司應偉豐置業有限公司的要求行事並負責向該名獨立第三方客戶開具發票及向其收取租金及相關收入。於有關期間，佳明控股有限公司並無就提供該等服務向偉豐置業有限公司收取任何費用。於二零一二年十二月五日，偉豐置業有限公司與該名獨立第三方客戶及佳明控股有限公司訂立一份約務更替契據(「約務更替契據」)，據此，偉豐置業有限公司同意承擔佳明控股有限公司於原始協議及其後續修訂下的所有權利及責任。於約務更替契據生效後，佳明控股有限公司與偉豐置業有限公司的協議終止。
- (iv) 於二零零七年四月二十五日及二零一零年一月二十九日，佳明控股有限公司及偉豐置業有限公司與獨立第三方客戶就向該等客戶出租該物業訂立若干協議，據此，佳明控股有限公司擔任保證人，擔保偉豐置業有限公司妥善履行及遵守其於以上協議的責任。
- (v) 於有關期間，佳盛建築有限公司及偉豐置業有限公司不慎違反了有關在規定時限內向公司註冊處呈交通知的規管性規定。根據 貴集團所獲取的法律意見，公司註冊處判處超過1,000,000港元的罰款的風險很低。然而，控股股東已就以上不合規事宜可能產生的任何負債，向佳盛建築有限公司及偉豐置業有限公司提供彌償。

- (vi) 於有關期間，貴集團佔用兩間關聯公司(即佳盛企業發展有限公司及盛輝集團有限公司)持有的辦公室單位。兩間公司均豁免其權利向貴集團收取截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度概約市值分別為1,308,000港元、1,380,000港元及1,545,000港元的經營租賃支出。於二零一三年四月十七日，貴集團與兩間關聯公司訂立租賃協議，以按月租115,000港元出租辦公室單位，自二零一三年四月一日起計為期三年。
- (vii) 貴集團的董事認為，以上交易乃於日常業務過程中訂立。

## (b) 主要管理人員

- (i) 主要管理人員的薪酬(包括已付董事的金額)於附註10披露，而若干最高薪酬僱員及高級管理層的薪酬則於附註11披露。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
短期僱員福利	12,910	11,695	9,431
僱用後福利	96	96	102
	<u>13,006</u>	<u>11,791</u>	<u>9,533</u>

## (c) 關聯方結餘

於個別結算日，貴集團有以下關聯方結餘：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
(i) 應收前控股公司			
佳明控股有限公司的款項	<u>18,399</u>	<u>1,236</u>	<u>—</u>
(ii) 應付前控股公司			
佳明控股有限公司的款項	<u>5,346</u>	<u>10,238</u>	<u>8,450</u>
(iii) 應付股東陳孔明先生的款項	<u>1,362</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

以上所載於二零一三年三月三十一日的關聯方結餘將於上市前清償。

## 29 已頒佈但於有關期間尚未生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響

截至本財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於有關期間尚未生效且呈列本財務資料時並無採納的修訂及新準則。該等修訂及新準則包括以下可能與 貴集團有關者。

於下列日期或  
之後開始的會計期間生效

香港會計準則第1號的修訂本，財務報表呈列

— 呈列其他全面收入項目

二零一二年七月一日

香港財務報告準則第10號，綜合財務報表

二零一三年一月一日

香港財務報告準則第12號，披露於其他實體的權益

二零一三年一月一日

香港財務報告準則第13號，公平值計量

二零一三年一月一日

香港會計準則第27號，獨立財務報表(二零一一年)

二零一三年一月一日

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年周期的年度改進

二零一三年一月一日

香港財務報告準則第7號的修訂本，

金融工具：披露—披露—金融資產及金融負債對銷

二零一三年一月一日

香港會計準則第32號的修訂本，

金融工具：呈列—金融資產及金融負債對銷

二零一四年一月一日

香港財務報告準則第9號，金融工具

二零一五年一月一日

貴集團正在評估該等修訂及新準則於初次應用期間預期產生的影響。迄今 貴集團的結論為採納該等修訂及新準則不大可能會對 貴集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

**30 貴公司的財務資料**

貴公司於二零一二年八月十四日註冊成立，法定股本為390,000港元，分為390,000股每股面值1港元的股份。90股及10股的每股面值1港元繳足股份（於各方面均享有同等權益）分別配發及發行予Chan HM Company Limited及Lau CW Company Limited。

**貴公司****資產負債表**

	於二零一三年 三月三十一日 千港元
<b>流動資產</b>	
預付款項及其他應收款項	2,082
現金及現金等價物	—*
	<u>2,082</u>
<b>流動負債</b>	
其他應付款項	820
應付關聯公司款項	8,450
應付附屬公司款項	1,295
	<u>10,565</u>
<b>負債淨值</b>	<u>(8,483)</u>
<b>股本及儲備</b>	
股本	—*
累計虧損	(8,483)
<b>虧絀總額</b>	<u>(8,483)</u>

\* 各指100港元



### 31 附屬公司法定財務報表的資料

貴集團現時旗下各公司於有關期間須進行審核的法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製。該等財務報表各自的法定核數師列示如下：

公司名稱	財務期間	法定核數師
佳盛建築有限公司	截至二零一三年及二零一二年 三月三十一日止年度	畢馬威會計師事務所
	截至二零一一年三月三十一日止年度	林徐會計師行有限公司
偉豐置業有限公司	截至二零一三年及二零一二年 三月三十一日止年度	畢馬威會計師事務所
	截至二零一一年三月三十一日止年度	林徐會計師行有限公司
焯創有限公司	截至二零一三年三月三十一日止期間	畢馬威會計師事務所

### 32 結算日後事項

#### (a) 集團重組

於二零一三年七月十九日，貴集團已完成為籌備 貴公司股份在聯交所上市而進行的重組，重組詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節。

(b) 根據本公司於二零一三年七月二十三日通過的股東書面決議案，本公司有條件採納股份獎勵計劃及購股權計劃。股份獎勵計劃及購股權計劃的主要條款分別載於本招股章程附錄五「法定及一般資料」的「股份獎勵計劃」及「購股權計劃」。

#### C 結算日後財務資料

貴公司或 貴集團旗下任何公司並無就二零一三年三月三十一日以後的任何期間編製經審核財務報表。

此致

佳明集團控股有限公司  
列位董事 台照

信達國際融資有限公司

畢馬威會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零一三年七月三十日

僅供說明用途，下文所載為根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考財務資料。

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載由本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部份，而將有關資料載入本附錄乃僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為我們根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值報表，僅供說明用途，旨在說明股份發售對我們截至二零一三年三月三十一日的合併有形資產淨值的影響，猶如股份發售已於二零一三年三月三十一日進行。

編製未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且因其假設性質使然，未必能真實反映我們於股份發售後的財務狀況。該報表乃根據我們截至二零一三年三月三十一日的合併資產淨值(摘錄自附錄一會計師報告所載的合併財務資料)編製，並按下文所述予以調整。

	於二零一三年 三月三十一日		未經審核備 考經調整	未經審核 備考經調整
	本公司權益 股東應佔合併 有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	股份發售 估計所得 款項淨額 <sup>(2)</sup>	有形 資產淨值	每股有形 資產淨值 <sup>(3)</sup>
	千港元	千港元	千港元	港元
基於發售價每股0.90港元計算	1,290,404	71,006	1,361,410	3.40
基於發售價每股1.11港元計算	1,290,404	91,376	1,381,780	3.45

附註：

- (1) 本集團於二零一三年三月三十一日的合併有形資產淨值，乃根據本招股章程附錄一所載會計師報告內的合併財務資料而編製。
- (2) 估計股份發售所得款項淨額乃經扣除本集團應付的包銷費用及其他上市相關開支(不包括於二零一三年三月三十一日之前已入賬的約8.3百萬港元的上市開支)後，按每股發售股份的發售價0.90港元或1.11港元(即所述發售價範圍的下限或上限)計算。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃按上一段所述調整及緊隨股份發售完成後已發行合共400,000,000股股份的基準達致，惟並無計及根據發行授權或因行使超額配股權而可能發行的任何股份或根據購回授權可能購回的任何股份。

以下乃本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料編製的報告全文，以供載入本招股章程內。



## 獨立申報會計師就編製備考財務資料的核證報告

### 致佳明集團控股有限公司董事

吾等已完成核證工作以對佳明集團控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零一三年三月三十一日未經審核經調整有形資產淨值報表及相關附註(載於 貴公司刊發日期為二零一三年七月三十日的招股章程(「招股章程」)附錄二A部份)。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於招股章程附錄二A部份。

董事編製備考財務資料以說明建議發售 貴公司普通股(「股份發售」)對 貴集團於二零一三年三月三十一日財務狀況的影響，猶如股份發售已於二零一三年三月三十一日進行。作為此程序的一部份，有關 貴集團於二零一三年三月三十一日的財務狀況的資料乃董事摘錄自 貴集團的過往財務報表(載於招股章程附錄一的會計師報告內)。

### 董事就備考財務資料須承擔的責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製的未經審核備考財務資料負全責編製備考財務資料。

### 申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)條的規定，就備考財務資料發表意見並向 閣下匯報。對於就編製備考財務資料所採用的任何財務資料且由吾等在過往發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則(「香港核證工作準則」)第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定

申報會計師遵守道德規範，以及規劃程序並執行，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否根據上市規則第4.29條的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製備考財務資料採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告，且吾等於是項工作過程不會對編製備考財務資料採用的財務資料進行審計或審閱。

投資通函載入備考財務資料的目的，僅供說明重大事項或交易對 貴集團的未經審核財務資料的影響，猶如有關事項或有關交易已於選定說明該影響的日期前已發生或進行。因此，吾等並不保證有關事項或交易於二零一三年三月三十一日的實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報備考財務資料是否按照適用標準編製，包括評估董事於編製備考財務資料時是否採用適當標準所採取的程序，以就呈列有關事項或交易的直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經審核財務資料已妥當應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團、就有關事項或交易所編製的備考財務資料以及其他有關工作情況性質的理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充足和恰當，為吾等的意見提供基礎。

吾等對 貴公司股份發行所得款項淨額的金額的合理性、有關所得款項淨額的應用，或有關用途是否按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述實際應用並無意見。

意見

吾等認為：

- a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露備考財務資料而言屬適當。

畢馬威會計師事務所

香港執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一三年七月三十日

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就其對本集團的物業權益於二零一三年五月三十一日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本招股章程。

高力國際物業顧問(香港)有限公司  
估價及諮詢服務  
公司營業執照編號：C-006052

主機 852 2828 9888  
傳真 852 2107 6051



香港  
灣仔港灣道18號  
中環廣場5701室

敬啟者：

### 指示、目的及估值日

茲提述吾等獲閣下指示，對佳明集團控股有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司及其聯營公司(統稱「貴集團」)於香港擁有權益的物業的物業權益的市場價值進行評估，該等物業詳情載於下文「估值概要」一節，下文稱為「該物業」或「該等物業」(視情況而定)。吾等確認，吾等曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一三年五月三十一日(「估值日」)的租賃權益市場價值的意見。

### 估值基準

吾等已按市場價值基準進行估值。所謂市場價值，按香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所下定義，乃指「在進行了適當的營銷(其中各方均以知曉行情，謹慎的方式參與，且無強制因素)之後，自願買家和自願賣家以公平交易的方式，在估值日對一項資產或負債進行交換的估計金額」。

### 物業分類

貴集團持有的該等物業分類如下：

- 第一類－ 貴集團持作投資的物業
- 第二類－ 貴集團持作未來發展的物業

## 估值方法

在對第一類物業權益(物業一)進行估值時，吾等採用收益法－貼現現金流量分析法。按國際估價標準的定義，此財務模型方法乃基於收益型物業所產生的潛在現金流量的明確假設。此分析涉及預測收益型物業的一連串定期現金流量，並以適當貼現率應用於該等預測現金流量，以制定關於物業租金收入流的現值指示。

就收益型物業而言，定期現金流量一般指收入總額扣除空置、經營開支及其他支銷的估計金額。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期末復歸或最終價值的估計金額，按貼現率貼現至現值，該貼現率乃資本成本或用以轉換日後應付或應收貨幣金額的回報率。

吾等於十年投資期每年進行貼現現金流量分析。此分析讓投資者或業主可在計及資本增長的情況下對物業可能帶來的長期回報作出評估。

此分析已以收益法－收入資本化法相互交叉對照。此方法為一種估值方法，將該物業所有可出租單位的現有租金收入按適當比率進行資本化以計算得出該物業的市值。

在對第二類物業權益(物業二)進行估值時，吾等採用參照有關市場可供比較的買賣交易的直接比較法。透過分析符合自願買家與賣家「公平」交易的可資比較交易並與該物業比較後，就有關因素作出調整。

## 估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)、英國皇家特許測量師學會頒佈的英國皇家特許測量師學會估價－專業標準加入國際估價標準(二零一二年三月)及香港聯交所上市規則進行。

## 土地年期及業權調查

對位於香港及其政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿的物業進行估值時，吾等已考慮《英國政府及中華人民共和國政府關於香港問題的聯合聲明》附件三以及新界土地契約(續期)條例所載條文，根據該等條例，有關政府租契已在毋須補地價下續期至二零四七年六月三十日止，並須於續期日起每年按應課差餉租值的3%支付地租。



吾等未獲提供與該等物業有關的業權文件摘錄，但已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無獲提供文件正本以核實業權，亦無查核是否有任何未載於吾等查冊的修訂。吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，因為此乃屬閣下法律顧問的責任範圍。

### 資料來源

吾等在頗大程度上依賴貴公司就租賃詳情、法定通告、地役權、土地年期、樓面面積、樓面圖則及所有其他相關事項所提供的資料。估值所載的尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的文件所載的資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲貴公司知會，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，而吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解。吾等認為編製估值時所用的假設乃屬合理。

### 實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實該等物業樓面面積是否正確，但假設提供予吾等的文件及圖則所示的面積均屬正確。

### 實地視察

特許測量師何巧殷於二零一二年五月九日及二零一三年三月二十三日期間對該等物業進行實地視察。該等物業保養狀況合理，符合其樓齡及用途，並配有樓宇設施。

吾等曾視察該等物業。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施等是否令人滿意。吾等編製估值時已假設該等物業的地面狀況及設施均令人滿意。

此外，吾等亦無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施。

### 估值假設

吾等的估值乃假定貴集團將該等物業在公開市場出售，並無連同遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排等利益而影響該等物業的價值，惟該等物業須受現有租賃協議規限。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該等物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

本報告及吾等的估值供 貴公司使用，而本報告僅供其收件人使用，不作其他用途。吾等概不對可能使用或依賴本估值全部或任何部份內容的任何第三方承擔責任。

吾等已假設：

- 貴集團提供的該等物業的所有資料均屬正確。
- 該等物業已取得妥當業權及有關規劃批文，所有應付地價、土地使用權費及其他相關費用均已悉數結清及該等物業可被自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處置。
- 吾等已獲 貴公司提供物業一的租賃詳情及租賃協議摘要。吾等並無查核每項租賃的租賃文件，吾等的評估乃基於假設所有租約均已簽立並根據吾等所獲提供的租賃詳情所載條文進行。此外，吾等假設租約均屬有效、具約束力及可強制執行。
- 除另有指明外，吾等並無按重建基準進行任何估值，亦無研究其他可行發展方案。
- 估值並無計及收購成本或出售成本。

#### 貨幣

除另有註明外，本報告所述的所有款額乃以港元為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

佳明集團控股有限公司  
董事會 台照  
香港  
軒尼詩道395-399號  
東區商業中心19樓

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

估價及諮詢服務－亞洲區  
執行董事  
霍嘉禮

*BSc (Hons) FRICS FHKIS RPS(GP) MAE*

估價及諮詢服務  
董事  
何巧殷

*MSc BSSc (Hons) MRICS MHKIS RPS (GP)*

謹啟

二零一三年七月三十日

附註：霍嘉禮為特許測量師，在此規模及性質物業估值方面擁有逾30年經驗，在香港／中國擁有逾25年經驗。

何巧殷為特許測量師，在香港／中國此規模及性質物業估值方面擁有逾12年經驗。

## 估值概要

## 第一類－ 貴集團持作投資的物業

編號	物業	於二零一三年 五月三十一日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔權益	於二零一三年 五月三十一日 貴集團 應佔市值 港元
1	香港新界荃灣 白田壩街28號iTech Tower	1,812,000,000	100%	1,812,000,000
	第一類小計：	<u>1,812,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>1,812,000,000</u>

## 第二類－ 貴集團持作未來發展的物業

2	香港新界葵涌打磚坪街54-56號 (丈量約份第444約地段326)	162,000,000	100%	162,000,000
	第二類小計：	<u>162,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>162,000,000</u>
	總計：	<u><u>1,974,000,000</u></u>	<u><u>100%</u></u>	<u><u>1,974,000,000</u></u>

## 估值證書

## 第一類－ 貴集團持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 五月三十一日 現況下的市值
1 香港 新界 荃灣 白田壩街28號 iTech Tower  〔該物業〕  丈量約份 第355約 地段321； 荃灣內地段 46號的A段。	<p>該物業為位於荃灣的一個數據中心，包括一幢10層高的主樓及8層高的附屬設備大樓。主樓於一九七五年十月竣工。主樓曾進行大規模改動及加建工程並於二零零八年竣工。設備大樓的入伙紙於二零零九年一月發出。</p> <p>該物業的總建築面積約為17,649.106平方米（189,975平方呎）。</p> <p>該物業的佔地面積約為21,658平方呎。</p> <p>丈量約份第355約地段321根據新批地契編號TW3670持有，年期為自一八九八年七月一日起計75年，可再續期24年，減最後3天，並可依法延長至二零四七年六月三十日。</p> <p>荃灣內地段46號根據賣地條款編號UB5208持有，年期為自一八九八年七月一日起計75年（可再續期24年，減最後3天），並可依法延長至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業目前每年應付政府地租為1,440,000港元。</p>	<p>根據 貴公司提供的資料，該物業有租期介於5至20年的多份租約，最後屆滿日期為二零二九年十月三十一日。於估值日，該物業的總月租約為9,237,352港元（包括管理費、政府差餉及地租）。</p>	<p>1,812,000,000 港元</p> <p>（貴集團應佔 100%: 1,812,000,000 港元）</p>

## 附註：

1. 該物業的註冊業主為 貴公司的全資附屬公司偉豐置業有限公司。
2. 該物業訂有一項日期為二零一零年三月二十二日以恒生銀行有限公司為受益人的按揭（註冊備忘錄號碼：10041402790032）。
3. 該物業訂有一項日期為二零一三年二月二十七日以恒生銀行有限公司為受益人的第二按揭（註冊備忘錄號碼：13030702350210）。
4. 該物業訂有一項日期為二零一三年四月三日以恒生銀行有限公司為受益人的第三按揭（註冊備忘錄號碼：13041602580208）。

5. 丈量約份第355約地段321受限於一項日期為一九七二年六月二十二日以D.D.C., N.T.為受益人的修改(註冊備忘錄號碼: TW96139)。
6. 丈量約份第355約地段約321受限於三份日期為二零零八年八月十四日、二零零九年八月二十六日及二零一一年九月二十一日的臨時豁免函件連同圖則(註冊備忘錄號碼: 08091600390025、09092900830235及11093002230034)。
7. 該物業根據荃灣分區計劃大綱圖(S/TW/30)被劃定為「工業」用途。

## 第二類－ 貴集團持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 五月三十一日 現況下的市值
2 香港新界葵涌 打磚坪街 54-56號 (丈量約份 第444約 地段326)  〔該物業〕	該物業由一塊佔地面積約為10,340 平方呎的地塊組成。  丈量約份第444約地段326號根據新 批地契編號4317持有，年期為自一 八九八年七月一日起計99年，減最 後3天的剩餘年期，並已依法延長 至二零四七年六月三十日。	該物業目前空置。	162,000,000 港元  (貴集團應佔 100%： 162,000,000 港元)
丈量約份 第444約 地段326	該物業目前每年應付政府地租為 86,760港元。		

## 附註：

1. 該物業的註冊業主為 貴公司的全資附屬公司煒創有限公司。
2. 該物業受限於一項日期為一九七零年一月六日的修改函件(註冊備忘錄號碼：TW84227)。
3. 該物業受限於一項日期為一九八四年七月九日的修改函件(註冊備忘錄號碼：TW319652)。
4. 該物業受限於一項日期為一九九四年二月十七日的合規函件(註冊備忘錄號碼：TW947722)。
5. 該物業受限於一項日期為二零一一年三月十六日的臨時豁免函件連同圖則，註冊備忘錄號碼為11041502190118。(註：來自荃灣及葵青地政專員)。
6. 該物業訂有一項日期為二零一三年四月三日以恒生銀行有限公司為受益人的按揭(註冊備忘錄號碼：13041602580192)。
7. 該物業根據葵涌分區計劃大綱圖(S/KC/26)被劃定為「其他指定用途(商貿)」。

下文載列本公司的組織章程大綱及組織章程細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一二年八月十四日根據開曼群島法律第22章公司法（一九六一年第3號法案，經綜合及修訂）（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。組織章程大綱（「大綱」）及組織章程細則（「細則」）構成其章程。

## 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明（其中包括）本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款（如有）為限，本公司的成立宗旨並無限制（包括作為投資公司），且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論涉及任何法團利益，且鑒於本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、公司或法團進行交易。
- (b) 本公司可通過特別決議案更改其大綱中列明的任何宗旨、權力或其他事項。

## 2. 組織章程細則

細則乃於二零一三年七月二十三日有條件採納。細則的若干條文概述如下：

### (a) 董事

#### (i) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法以及大綱及細則的條文，及賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利的規限下，本公司可通過普通決議案決定（或如無任何有關決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定）發行附有不關是否有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在公司法、任何指定證券交易所（定義見細則）的規則以及大綱及細則的規限下，本公司可發行任何股份，惟發行條款為本公司或其持有人有選擇權贖回股份。

董事會可發行認股權證，賦予其持有人按董事會不時決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。



在公司法及細則及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)規則的規限下，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行的股份須由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈、配發、授出有關購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓發行。

在配發、提呈、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均並無責任向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈、授出有關購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何特定地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前句而受影響的股東不應成為或被視為獨立類別的股東。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，然而，董事可行使所有權力及作出所有行為及事情，當中可由本公司行使或行事或批准，且細則或公司法並無規定須由本公司於股東大會上行使或行事。

(iii) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項，作為離職的補償或就其退任或有關退任的代價(不包括董事根據合約規定可享有的付款)，必須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 給予董事的貸款及提供貸款擔保

細則有條文禁止給予董事貸款。

(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，條款由董事會根據細則決定，因此除任何其他細則指明或規定的任何酬金外，董事還可收取有關額外酬金(不論為薪金、佣金、分享溢利或其他方式)。董事可出任或擔任本公司創辦的任何公司或本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級人員職位，或以其他方式於該等公司擁有權益，而毋須向

本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的任何酬金、溢利或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可以其認為在各方面適當的方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權（包括行使投票贊成委任董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付酬金）。

在公司法及細則的規限下，任何董事或建議委任或候任董事概不應因其職位而失去與本公司訂立有關其兼任任何有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他方式與本公司訂立合約的資格。該等合約或任何董事於其中有任何利益關係的任何其他合約或安排亦不得因而無效，而參與訂約或有此利益關係的任何董事毋須因其董事職務或由此而建立的受信關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的任何酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其以任何方式於與本公司所訂立的合約或安排或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接利益，必須於首次考慮訂立有關合約或安排的董事會會議上申報其利益性質（倘其知悉當時存在利益），或在任何其他情況下，則其須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申報其利益性質。

董事不得就批准其或任何其聯繫人有重大利益的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票（亦不得計入會議的法定人數內），惟此限制不適用於任何下列事項：

- (aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何聯繫人借出的款項或其或其任何聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其聯繫人提供任何擔保或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部份責任（不論個別或共同承擔）的本公司或其任何附屬公司債項或債務而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券或由本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；

(dd) 董事或其聯繫人僅因其／彼等持有本公司的股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或

(ee) 任何有關採納、修訂或管理購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或與本公司或任何其附屬公司董事、其聯繫人及僱員有關的其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無提供有關任何董事或其聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般享有的任何特權或利益。

(vi) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有指示外)將按董事會可能協議的有關比例及有關方式分派，或如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職僅為部份任期的任何董事，於平分時僅可按其任職時間比例收取應付酬金。董事亦有權預支或報銷因出席本公司任何董事會會議、委員會會議或股東大會或任何類別股份或債權證的獨立會議或就履行董事職責而合理預期將予產生或已產生的所有差旅、酒店及附帶開支。

倘任何董事應本公司要求就任何目的而前往海外或駐守海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，則董事會可決定向該董事支付額外酬金(不論是否以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付)，且作為董事的任何一般酬金以外的額外報酬或代替任何一般酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事應收取董事會不時決定的有關酬金(不論是否以薪金、佣金、分享溢利或其他方式或以上全部或任何方式支付)及有關其他福利(包括退休金及／或恩恤金及／或其他退休福利)及津貼。該等酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職務的任何董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同或聯合其他公司(指本

公司附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司) 設立提供退休金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述任何有關計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的退休金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，任何有關退休金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

(vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(或若其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數) 將輪值退任，惟每位董事應最少每三年於股東週年大會上退任一次。每年須退任的董事將為自上次重選或委任以來任期最長的董事，但若多位董事上次於同一日成為董事或最近期重選，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。概無有關董事到達某一年齡上限時須退任的條文。

董事應有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時董事空缺或增添董事。任何獲委任以填補臨時空缺的董事的任期將直至獲委任後的首屆股東大會為止，並須於該大會上膺選連任，而任何獲委任以增加現有董事會人數的董事的任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將合資格膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過一項普通決議案將董事於任期屆滿前免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約遭違反而可能造成的賠償提出任何索償的權利)，並可通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

在下列情況下董事須離職：

- (aa) 彼在本公司當時的註冊辦事處向本公司提交書面通知辭職或在董事會會議上呈辭；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議(除非其委任替任董事出席)及董事會會議決解除其職務；
- (dd) 其宣佈破產或收到針對其的接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 其根據法律禁止出任董事；
- (ff) 如其因任何法律規定停任董事或根據細則被免除董事職務。

董事會可不時委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，且董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權轉授予該董事或由董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或目的全部或部份撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的各個委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規例。

(viii) 借款權力

董事會可行使本公司全部權力以籌集或借入資金，或將本公司全部或任何部份業務、財產及資產(現存或日後者)及未催繳股本按揭或抵押，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券，直接償付本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任或作為其抵押擔保。

附註： 此等條文大致上與細則相同，可以本公司的特別決議案批准作出修訂。

(ix) 董事會議事程序

董事會可於彼等認為合適時舉行處理事務的會議、休會及制訂會議規章。在任何會議提出的問題須以過半數票贊成決定。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

(x) 董事及高級人員的登記冊

公司法及細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊文本須提交開曼群島公司註冊處處長存檔，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(b) 修訂章程文件

細則可由本公司在股東大會上以特別決議案廢除、修訂或修正。細則列明，本公司須通過特別決議案方可修訂大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱。

(c) 股本變更

本公司根據公司法有關條文可不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加的數額及有關數額所拆分的股份面值概由決議案規定；
- (ii) 將其全部或任何股本合併及拆分為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份拆分為多類股份，惟不得影響之前賦予現有股份持有人分別享有的任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制的任何特別權利；
- (iv) 將其股份或其中任何部份拆細為少於大綱規定數額的股份，惟不得違反公司法的規定，且有關拆細任何股份的決議案可決定拆細股份持有人之間，其中一股或以上股份可較其他股份享有任何優先或其他特別權利，或有遞延權利或遵守任何限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司有權可附加於未發行或新股份者；或



- (v) 註銷任何於通過決議案日期尚未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按註銷股份的面額削減其股本。

在公司法條文的規限下，本公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

**(d) 更改現有股份或類別股份的權利**

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附帶的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除(除非該類別股份的發行條款另有規定)。細則中關於股東大會的條文經作出必要修訂後，將適用於該等每次另行召開的大會，惟所需的法定人數(續會除外)為持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩位人士，而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的持有人(不論其所持股份數目)。該類別股份的每位持有人應有權就持有一股有關股份投一票。

賦予任何股份或類別股份持有人的特別權利將不會因設定或發行與其享有同等地位的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

**(e) 特別決議案－須以過半數票通過**

根據細則，本公司的特別決議案必須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以不少於四分之三的過半數票通過。而有關通知應於不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日正式發出，並列明有意提呈決議案為特別決議案。惟倘指定證券交易所(定義見細則)許可，除股東週年大會外，倘有權出席並在有關會議投票的過半數股東同意，即合共持有股份面值不少於百分之九十五(95%)的過半數股東給予權利，而如屬股東週年大會，如有權於屆時出席及投票的所有股東同意，則可於發出少於足二十一(21)日及少於足十(10)個營業日的通告的大會上提呈及通過一項決議案為特別決議案。

任何特別決議案的文本必須於通過後十五(15)日內送交開曼群島公司註冊處處長。



細則界定普通決議案指在根據細則舉行的股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表僅以過半票通過的決議案。

**(f) 表決權**

在細則中或根據細則有關任何股份當時所附的任何投票特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親身或由受委代表出席的股東(或若股東為公司，則其正式授權代表)應就其作為持有人持有的每股繳足股份投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就繳足或入賬列為繳足股款的股份，就上述情況而言不得視為繳足股款的股份。凡有權投一票以上的股東不必盡投其票，亦不必以同一方式盡投其票。

提呈任何股東大會表決的決議案將以點票方式表決，除非大會主席本著真誠准許以舉手方式表決純粹與程序或行政事宜有關的決議案，在該情況下，每名親身出席的股東(或為公司，則指正式授權代表)或受委代表均可投一票，倘股東為結算所(或其代名人)並委任多於一名受委代表，則受委代表於舉手表決時均可投一票。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或本公司任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明各獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該條文獲授權的人士應視為已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所(或其代名人)行使該認可結算所(或其代名人)可行使的相同權力，包括倘准許以舉手方式表決，於舉手方式表決時個別投票的權利，猶如其為該結算所(或其代名人)所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據指定證券交易所(定義見細則)規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或遭限制只能就本公司某項決議案投贊成票或反對票，而該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

**(g) 股東週年大會的規定**

除採納細則當年外，本公司每年必須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由

董事會決定，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後十八(18)個月，除非較長的期間不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則。

(h) 賬目及審核

董事會須安排保存真實賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債賬項，以及公司法所規定或真實及公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件，除非獲法律賦予或由董事會或本公司在股東大會上授權。

每份將於股東大會前向本公司提呈的資產負債表及損益賬(包括法律規定須附上的所有文件)的文本，連同董事會報告印刷本及核數師報告的文本，須於大會舉行日期前不少於二十一(21)日，於發出股東週年大會通告的同時，寄發予每位按照細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法律(包括指定證券交易所(定義見細則)的規則)的前提下，本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予有關人士代替，惟任何有關人士可向本公司送達書面通知，除財務報表概要以外，要求本公司寄發一份當中載有本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

在任何時間委任的核數師以及釐定委任條款、任期及職責均須依照細則規定辦理。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰書面報告書，並於股東大會上向股東提呈核數師報告。本招股章程所指的公認核數準則，可為開曼群島以外國家或司法權區的核數準則。倘若如此，則財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區的名稱。

## (i) 會議通告及在會議上處理的事項

股東週年大會須以發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通告召開，而為建議通過特別決議案而召開的任何股東特別大會(除上文第(e)分段所載外)最少須以發出足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的通告召開。所有其他股東特別大會則最少須以發出足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通告召開。通告必須列明會議時間及地點，如屬特別事項，則須註明有關事項的一般性質。此外，本公司須向所有股東(根據細則的規定或發行股東持有股份的條款無權從本公司獲得該等通告者除外)及本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

儘管本公司以較上述時間為短的通知召開大會，惟於下列情況下，倘指定證券交易所的規則許可，大會亦將視作已正式召開：

- (i) 如屬召開為股東週年大會的大會，則由所有有權出席及在會上投票的本公司股東同意；及
- (ii) 如屬任何其他大會，則為在大會上有權出席及投票的過半數股東(即持有不少於賦予該權利的已發行股份面值百分之九十五(95%)的過半數)同意。

在股東特別大會上處理的所有事項被視為特別事項，在股東週年大會處理的所有事項亦應被視為特別事項，惟下列事項則被視為普通事項：

- (aa) 宣派及批准股息；
- (bb) 審議並採納賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 授予董事任何授權或權限以提呈、配發、授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現有已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及

(gg) 授予董事任何授權或權限以購回本公司證券。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或指定證券交易所(定義見細則)所訂明的其他格式或董事會可能批准的有關其他格式的轉讓文件進行，並必須親筆簽署，或如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會可能不時批准的有關其他方式簽立。轉讓文件須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可在其認為適當的任何情況下酌情免除承讓人簽立轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會亦可議決就一般情況或任何特定情況接納以機印簽立的轉讓文件。

在任何適用法律的許可下，董事會可全權決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非董事會另行同意，否則股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊登記，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。一切轉讓及其他擁有權文件必須送交登記並作登記。倘股份在股東名冊分冊登記，則須在有關登記辦事處辦理，倘股份在股東名冊總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或股東名冊總冊根據公司法存放的其他有關地點辦理。

董事會可全權決定拒絕登記轉讓任何股份(並非為繳足股份)予其不批准的人士或登記轉讓根據為僱員而設但有關轉讓限制仍屬有效的任何股份獎勵計劃而發行的任何股份，而毋須申述任何理由，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人的任何股份的任何轉讓或本公司擁有留置權的任何股份(並非為繳足股份)的任何轉讓。

除非已就任何轉讓文件的登記向本公司繳付任何指定證券交易所(定義見細則)不時釐定應付的最高費用或董事會不時規定的較低費用，而轉讓文件已繳付適當印花稅(如適用)且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會合理要求顯示轉讓人有權作出轉讓的有關其他證據(及如轉讓文件由其他人士代為簽立，則該名人士的授權代為簽立的權限)送達有關的股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

按任何指定證券交易所(定義見細則)的規定，在一份有關報章及(如適用)任何其他報章刊登廣告發出通告後，可暫停及停止辦理一般股份或任何類別股份的過戶登記手續，其時間及限期可由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

**(k) 本公司回購其本身股份的權力**

公司法及細則賦予本公司在若干限制下購回其本身股份的權力，董事會僅可在根據任何指定證券交易所(定義見細則)不時施加的任何適用規定而代表本公司行使該項權力。

**(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購買本公司股份的財務資助**

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

在遵守指定證券交易所(定義見細則)及任何其他相關監管機關的規則及法規的情況下，本公司可為或就此向購買或將購買本公司任何股份的任何人士提供財務資助。

**(m) 股息及其他分派方式**

在公司法的規限下，本公司可於股東大會上宣派將以任何貨幣向股東支付的股息，惟該等股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定，股息可自本公司的溢利(變現或未變現)或自董事認為不再需要的溢利劃撥的任何儲備中宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法就此授權的股份溢價賬或任何其他資金或賬目宣派及派付。

除非任何股份所附權利或發行條款另有規定，否則(i)所有股息須根據繳足股份數額宣派及支付，就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款，將不會視為股份的實繳股款及(ii)所有股息須按派發股息的任何部份期間繳足股份數額的比例分配及派付。倘股東欠付本公司催繳股款或其他欠款，則董事可將欠付的全部數額(如有)自本公司應派發予彼等的任何股息或在與任何股份有關的其他款項中扣除。



董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步議決(a)配發入賬列為繳足股份以派發全部或部份股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金作為全部或部份股息以代替配發，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足股份以代替全部或董事會認為適合的部份股息。本公司在董事會的建議下，亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息而議決配發入賬列為繳足股份以支付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發的任何權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項，可以支票或認股權證形式支付，並郵寄到持有人的登記地址，倘屬聯名持有人，則郵寄到就有關股份名列本公司股東名冊首位的持有人在股東名冊登記的地址，或持有人或聯名持有人以書面指示的有關人士的有關地址。除非持有人或聯名持有人另有指示，否則每張支票或認股權證的抬頭人須為持有人，倘屬聯名持有人，則為就有關股份名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險概由彼等承擔，本公司的責任於銀行兌現支票或認股權證時即已充分解除。兩名或以上聯名持有人的任何一名可就該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息後，董事會可進一步議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部份股息。

所有於宣派後一年未獲認領的股息或紅利，獲認領前可由董事會為本公司利益而作投資或其他用途，但本公司不會因此成為有關款項的受託人。所有於宣派後六年仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收並撥歸本公司所有。

本公司就任何股份須派付的股息或其他款項一概不計利息。

#### (n) 受委代表

任何有權出席本公司大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為其受委代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份持有人的股東可委任一名以上的受委代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及代其投票。受委代表毋須為本公

司股東，且應有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表應有權代表公司股東行使其代表的股東可行使的相同權力(如其為個人股東)。股東可親自(若股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表投票。

**(o) 催繳股款及沒收股份**

在細則及配發條款的規限下，董事會可不時向股東催繳有關彼等分別所持股份尚未繳付(無論按股份的面值或溢價)的任何款項。催繳股款可整筆或分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接納的利率(不超過年息二十(20)厘)支付由指定付款日期至實際付款日時間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部份利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有任何股份的全部或任何部份未催繳及未付股款或未到期分期股款(以現金或現金等同金額繳付)。本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，則董事會可向股東發出不少於十四(14)日的通知，要求其支付未繳的催繳股款，連同任何應計並可能仍累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依任何有關通知的要求辦理，則該通知有關的任何股份於其後而在發出通知所規定的款項支付前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。有關沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日其應就該等股份應付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)自沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十(20)厘。

**(p) 查閱股東名冊**

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東分冊必須於辦公時間內在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較



少款額後亦可查閱，倘在過戶登記處(定義見細則)查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

**(q) 會議及另行召開的類別會議的法定人數**

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別會議(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士或其受委代表。

就細則而言，倘作為股東的公司由董事或該公司的其他法定團體通過決議案委任的正式授權代表為其代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該公司被視為親身出席該大會。

**(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利**

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼法律載有保障本公司股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

**(s) 清盤程序**

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；及(ii)倘本公

司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部份資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部份資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

#### (t) 未能聯絡的股東

根據細則，倘若(i)應付予有關股份持有人現金股息的所有支票或認股權證(總數不少於三張)在12年的期間內仍未兌現；(ii)在該12年期間屆滿時，本公司於該期間並無獲得任何消息顯示該股東的存在；及(iii)本公司以廣告形式，根據指定證券交易所(定義見細則)的規定發出通告，表示打算出售該等股份起三(3)個月(或經指定證券交易所(定義見細則)批准的較短日期)後，且已就上述意向知會指定證券交易所(定義見細則)，則本公司可出售該等無法聯絡的股東的任何股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該筆所得款項淨額後，即欠該本公司前股東一筆相等於有關所得款項淨額的款項。

#### (u) 認購權儲備

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足任何認股權證獲行使時認購價與股份面值的差額。

### 3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法律約束。以下乃開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項（此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同）：

#### (a) 營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

#### (b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定或不適用於該公司根據任何安排考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發及按溢價發行的股份溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據（如有）組織章程大綱及細則的規定用於以下用途：(a) 支付分配或股息予股東；(b) 繳足將發行予股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c) 按公司法第37條的規定贖回及回購股份；(d) 撤銷公司開辦費用；及(e) 撤銷發行股份或公司債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議派付分派或股息日期後，公司可償還日常業務過程中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）確認後，如獲組織章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別特定比例的已發行股份持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的會議中通過決議案批准。

(c) 回購公司本身或其控股公司股份的財務資助

在所有適用法例的規限下，本公司可向本身、其附屬公司、其控股公司或相關控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，回購本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可向受託人提供財務資助，以為本公司、各附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)利益收購並持有本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島法律並無明文限制公司向他人提供財務資助以回購或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司回購股份及認股權證

在公司法條文的規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，則可發行由公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且公司法明確規定，在公司組織章程細則的規限下，任何股份所附權利的變動屬合法，從而訂明該等股份將被或有責任被贖回。此外，如該公司的組織章程細則許可，則公司可購回本身的股份，包括可贖回股份。惟倘若組織章程細則無規定購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回的方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購買本身已繳足股款的股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何已發行股份(持作庫存股份的該等股份除外)，則公司不可贖回或購買本身的股份。除非在緊隨建議付款日期後公司有償還在日常業務中到期應付的債項，否則公司以其股本贖回或購買本身的股份乃屬違法。

公司購回的股份將作註銷處理，惟在公司組織章程大綱及細則規限下，於購回前，公司董事議決以公司名義持有該等股份作庫存股份除外。倘公司股份被持作庫存股份，公司須因持有該等股份進入股東名冊。然而，儘管存在上文所述，公司組織章程細則及公司法均規定，公司不應就任何目的視作為股東且不得行使庫存股份的任何

權利，且任何相關權利的有意行使屬無效，且庫存股份不得直接或間接於公司任何會議投票且不應於釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內。此外，不得就庫存股份向公司宣派或支付任何股息或以現金或其他方式作出公司資產的任何其他分派（包括就清盤向股東進行的任何資產分派）。

公司並無被禁止回購本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件回購本身的認股權證。開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱及細則須載有允許該等回購的特別條文，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

#### (e) 股息及分派

除公司法第34條外，並無有關派息的法例規定。根據英格蘭案例法（於開曼群島在此方面具有說服力），股息只可以從公司的溢利中派付。此外，公司法第34條規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派（其他詳情請參閱上文第2(m)段）。

#### (f) 保障少數股東

開曼群島的法院一般應會依從英格蘭案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須合資格多數（或特定）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令或（作為清盤令的替代）發出(a)規管公司事務日後操守的命令，(b)下令要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有作出的行為，(c)

授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義或代表公司提出民事訴訟的命令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的命令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

#### (g) 管理層

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司的每名高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及履行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

#### (h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的適當賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支進行的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋有關的交易，則不視為適當保存的賬冊。

#### (i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

#### (j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(一九九九年修訂本)第6條，本公司已獲得總督保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；  
及



- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他責任繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由二零一二年八月二十八日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無訂立雙重徵稅公約。

**(k) 轉讓時的印花稅**

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

**(l) 貸款予董事**

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

**(m) 查閱公司記錄**

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予該等權利。

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及任何分冊。公司須以公司法規定或允許股東總冊存置的相同方式存置股東分冊。公司須安排在公司股東總冊存置的地方不時存置任何正式股東分冊的副本。公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，獲豁免公司須於接獲稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法（二零零九年修訂本）發出的指令或通知後，應要求於其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介備妥有關股東名冊（包括任何股東名冊分冊）。



## (n) 清盤

公司可根據法院指令強制清盤；自願清盤；或在法院的監督下清盤。法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為屬公平公正的情況下。

如股東於股東大會上透過特別決議案作出決議，或倘公司為有限期公司，則在其大綱或細則規定的公司期限屆滿時，或倘出現大綱或細則所規定公司須解散的情況，或公司註冊成立起計一年並無開展業務(或暫緩業務一年)，或公司無力償債，則該公司可自願清盤。倘公司自願清盤，該公司須由自願清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或該等合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。倘有關人士在《破產清盤人員條例》方面正式符合資格擔任正式清盤人，則符合資格接納獲委任為正式清盤人。海外執業者或會獲委任與合資格破產清盤人共同行事。

屬股東提出公司自願清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束公司事務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)天內由自願清盤公司全體董事簽署，如有違反，清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤的命令。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責集中公司資產(包括出資人所欠(如有)的款項)、確定債權人名單，以及在優先及有抵押債權人的權利及任何後償協議或對銷或扣除索償款權利的規限下，償還本公司所欠債權人的債務(如所餘資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。清盤人須於最後大會最少二十一(21)天之前，按公司組織章程細則授權的形式，向各名分擔人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

**(o) 重組**

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會(視情況而定)，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

**(p) 強制性收購**

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內隨時，按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

**(q) 彌償保證**

開曼群島法律並不限制公司的組織章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的任何有關規定(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

#### 4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按本招股章程附錄六「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

## 有關本公司的資料

### 1. 註冊成立本公司

本公司在開曼群島於二零一二年八月十四日根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。

我們已在香港根據香港公司條例第XI部註冊為一間非香港公司及我們的香港主要營業地點為香港軒尼詩道395-399號東區商業中心19樓。為符合公司條例規定，陳先生已獲委任為我們接受法律程序文件及任何向本公司在香港送達的通知的代理人。

本公司在開曼群島註冊成立，須遵守開曼群島法律。本公司的組織章程包括組織章程大綱及組織章程細則。本公司組織章程若干相關部份及開曼群島公司法的若干相關方面的概要載於本招股章程附錄四。

### 2. 本公司股本變動

#### (a) 增加法定股本

- (i) 於本公司註冊成立之日二零一二年八月十四日，我們的法定股本為390,000港元，分為390,000股每股面值1港元的股份。
- (ii) 於二零一三年七月二十三日，本公司股本中每股面值1港元的已發行及未發行股份分拆為100股每股面值0.01港元的股份。（「股份拆細」）。於二零一三年七月二十三日，根據一項經股東通過的決議案，本公司法定股本藉增設額外9,961,000,000股每股面值0.01港元並在各方面與現有股份享有同地位的股份由390,000港元（分為39,000,000股每股面值0.01港元的股份）增至100,000,000港元（分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份）。
- (iii) 緊隨股份發售及資本化發行完成後，但並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使及於超額配股權獲行使時可能配發及發行的任何股份，本公司的法定股本將為100,000,000港元，分為10,000,000,000股股份，其中400,000,000股股份將予以發行並悉數繳足或入賬列作繳足，而9,600,000,000股股份仍未發行。

除因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使的情況外，本公司目前無意發行本公司任何法定但未發行股本，而在未經股東於股東大會上事先批准的情況下，亦不會進行任何實際改變本公司控制權的股份發行。

除本文及本附錄「股東於二零一三年七月二十三日通過的書面決議案」及「集團重組」各段所披露者外，自本公司註冊成立以來，本公司股本並無任何變更。

(b) 創辦人股份

本公司並無創辦人股份、管理層股份或遞延股份。

3. 股東於二零一三年七月二十三日通過的書面決議案

股東於二零一三年七月二十三日通過書面決議案，據此，其中包括：

- (a) 本公司批准並採納組織章程細則(惟須待股份於上市日期在聯交所上市方可作實及自當時起生效)；
- (b) 批准股份拆細及本公司法定股本藉增設額外9,961,000,000股每股面值0.01港元並在各方面與現有股份享有同等地位的股份而由390,000港元(分為39,000,000股每股面值0.01港元的股份)增至100,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份)；
- (c) 待(aa)聯交所上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行股份上市及買賣；(bb)定出發售價；(cc)於本招股章程所述日期或之前簽立及交付包銷協議；及(dd)包銷商於包銷協議下的責任成為無條件且並無根據包銷協議的條款或因其他原因被終止(各種情況均須於本招股章程日期起滿30日之日或之前)：
  - (i) 股份發售及超額配股權獲批准，而董事獲授權根據股份發售配發及發行發售股份以及因超額配股權獲行使而可能須予配發及發行的數目的股份有關；
  - (ii) (a)購股權計劃規則(主要條款載於本附錄第14段)獲批准及採納，而董事獲授權在可接受或不為聯交所反對的情況下，批准修改購股權計劃的規則，且董事可絕對酌情決定授出購股權以據此認購股份，及配發、發行及處置因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而發行的股份，以及採取一切必要、適

當或合宜的步驟實施購股權計劃；(b)股份獎勵計劃規則(主要條款載於本附錄第15段)已獲批准及採納，並授權董事採取所有有需要或屬適宜的所有有關步驟以實施股份獎勵計劃；

- (iii) 待本公司的股份溢價賬因股份發售而出現進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬進賬2,999,900港元撥充資本，將該數額用以按面值悉數繳足299,990,000股股份，以向於二零一三年七月二十三日(或董事可能指定的日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人，根據彼等當時各自於本公司的已有股權比例配發及發行該等股份(而盡量不涉及零碎股權以免配發及發行零碎股份)，從而使根據此決議案配發及發行的股份在各方面與當時已有已發行股份享有同等地位，及董事獲授權實行該資本化；
- (iv) 授予董事一般無條件授權(「發行授權」)，以行使本公司一切權利配發、發行及處置總面值不超過下列數額總和的股份(除以供股、以股代息計劃或根據組織章程細則就配發股份代替全部或部份股息而進行的類似安排方式，或因根據購股權計劃或根據股份獎勵計劃而可能授出的任何購股權獲行使、股份發售或資本化發行，或因超額配股權獲行使外)：(aa)緊隨股份發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值的20%(但不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)；及(bb)本公司根據下文(v)分段所述授予董事的權力可能購入的本公司股本面值總額，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或根據組織章程細則、公司法或任何其他適用開曼群島法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日，或股東通過普通決議案撤回或更改授予董事的權力(以最早發生者為準)；
- (v) 授予董事一般無條件授權(「購回授權」)，以行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能上市而證監會及聯交所就此認可的其他證券交易所購買或購回總面值不超過本公司緊隨股份發售及資本化發行完成後已發行股本總面值10%的股份(但不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)，直至本

公司下屆股東週年大會結束時，或根據組織章程細則或任何適用開曼群島法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日，或股東通過普通決議案撤回或更改授予董事的授權（以最早發生者為準）；及

- (vi) 根據上文(iv)段擴大配發、發行及處置股份的一般授權，以包括根據上文(v)段可購買或購回股份的面值。
- (d) 本公司批准執行董事與本公司訂立的各項服務協議的形式及內容，以及各獨立非執行董事與本公司訂立的各份委任書的形式及內容。

#### 4. 集團重組

為籌備股份於聯交所上市，本集團旗下各公司曾進行重組，以理順本集團的架構。有關重組的更多詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組」一節「重組」一段。

#### 5. 附屬公司股本變動

本公司的附屬公司列於本招股章程附錄一會計師報告內。

除本文及本招股章程本附錄第4段以及「歷史、發展及重組」一節「重組」一段所披露者外，本公司各附屬公司的股本於緊接本招股章程日期前兩年內並無任何其他變更。



## 6. 有關本集團在香港的業務的其他資料

本集團於多間香港附屬公司的已發行股本中擁有權益。有關該等香港附屬公司於最後實際可行日期的公司資料概要載列如下：

### 佳盛建築

公司名稱：	Grand Tech Construction Company Limited 佳盛建築有限公司
註冊地址：	香港軒尼詩道395-399號東區商業中心19樓
成立日期：	一九九五年八月三十一日
公司性質：	私人公司
一般業務性質：	建築
已發行股本：	5,000,000港元
註冊擁有人：	BVI (Grand Tech Construction)
本集團應佔權益：	100%

### 偉豐置業

公司名稱：	Wellford Properties Limited 偉豐置業有限公司
註冊地址：	香港軒尼詩道395-399號東區商業中心19樓
成立日期：	二零零六年三月七日
公司性質：	私人公司
一般業務性質：	物業投資
已發行股本：	100港元
註冊擁有人：	BVI (Wellford Properties)
本集團應佔權益：	100%

### 煒創

公司名稱：	Winning Tech Limited 煒創有限公司
註冊地址：	香港軒尼詩道395-399號東區商業中心19樓
成立日期：	二零一二年十月十九日
公司性質：	私人公司
一般業務性質：	物業投資
已發行股本：	1港元
註冊擁有人：	BVI (Wellford Properties)
本集團應佔權益：	100%

## 7. 證券購回授權

本段包含聯交所規定須載入本招股章程的有關本公司購回本身證券的資料。

### (a) 股東批准

在聯交所上市的公司透過一般授權方式或就某項交易作出特定批准的方式作出的所有建議證券(倘為股份，必須為繳足股份)購回，必須經股東以普通決議案事先批准。

根據股東於二零一三年七月二十三日通過的書面決議案，董事獲授購回授權，授權本公司於聯交所或本公司證券可能上市而香港證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份，購回數量最多為緊隨股份發售及資本化發行完成後本公司已發行股本面值總額的10%，但不包括因超額配股權獲行使及購股權計劃而可能發行的任何股份，該授權將於本公司下屆股東週年大會結束時，或組織章程細則或適用開曼群島法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或更改授予董事的權力時(以最早發生者為準)屆滿。

### (b) 資金來源

根據組織章程細則及公司法，購回必須以合法可用作該用途的資金支付。上市公司不得於聯交所以非現金的代價或聯交所買賣規則所規定的結算方式以外的方式購回本身的證券。根據開曼群島法律，本公司進行的任何購回可以本公司的溢利、股份溢價賬支付，或以就進行購回目的而發行新股份的所得款項，或倘為組織章程細則准許及在遵守公司法條文下，以資本支付。

就贖回或購買而應付超過所回購股份面值的任何溢價，必須以本公司的溢利或股份溢價賬或結合兩者支付，或倘為組織章程細則准許及在遵守公司法條文下，以資本支付。

(c) 購回的理由

董事相信股東給予董事一般授權以讓本公司可於市場上購回股份符合本公司及股東的最佳利益。有關購回可能提高每股股份資產淨值及／或每股股份盈利，惟須視乎當時市況及資金安排而定，並將僅於董事相信該項購回有利於本公司及股東時方會進行。

(d) 購回的影響

購回證券時，本公司僅可根據組織章程細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法動用作此用途的資金。

基於本招股章程所披露的本集團目前財務狀況及考慮到本集團目前的營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，則或會對本集團的營運資金及／或資產負債狀況構成重大不利影響(較本招股章程所披露的狀況而言)。然而，倘行使購回授權會對董事不時認為適合本集團的營運資金要求或資產負債水平構成重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。

基於緊隨上市後已發行的400,000,000股股份，全面行使購回授權將導致本公司於購回授權仍然有效期間內購回最多40,000,000股股份。

(e) 一般事項

據董事作出一切合理查詢後所深知，概無董事或彼等任何聯繫人目前有意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在上市規則、組織章程細則及開曼群島適用法律可能適用的情況下，彼等將根據上市規則、組織章程細則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘股東於本公司投票權的權益比例因證券購回而增加，則是項增加就收購守則而言被視為一項收購。因此，一名股東或一組一致行動(定義見收購守則)的股東可取得或鞏固對本公司的控制權(視乎有關股東權益的增加水平而定)，並須根據收購守則規則26提出強制要約，除非已取得清洗豁免則另作別論。除上文所述者外，據董事所知並無因根據購回授權進行任何購回所導致收購守則下的任何後果。

倘購回會導致公眾持股數目低於已發行股份總數25% (或上市規則規定的其他最低公眾持股百分比)，則董事不會行使購回授權。

概無本公司關連人士 (定義見上市規則) 已通知本公司其現時有意向本公司出售股份，或已承諾倘購回授權獲行使將不會向本公司銷售股份。

## 有關本公司業務的進一步資料

### 8. 重大合約概要

以下合約 (並非於日常業務過程中訂立的合約) 由本集團成員公司於本招股章程日期前兩年內訂立，屬重大或可能屬重大：







- (a) 佳明控股與BVI (Wellford Properties)之間訂立日期均為二零一三年七月十九日的轉讓文書及買賣單據，據此，BVI (Wellford Properties)按面值每股1港元向佳明控股收購偉豐置業的100股股份；
- (b) 佳明控股與BVI (Grand Tech Construction)之間訂立日期均為二零一三年七月十七日的轉讓文書及買賣單據，據此，BVI (Grand Tech Construction)按面值每股1港元向佳明控股收購佳盛建築的4,999,995股股份；
- (c) 劉先生與BVI (Grand Tech Construction)之間訂立日期均為二零一三年七月十七日的轉讓文書及買賣單據，據此，BVI (Grand Tech Construction)按面值每股1港元向劉先生收購佳盛建築的5股股份；
- (d) 不競爭契據；
- (e) 彌償保證契據；及
- (f) 公開發售包銷協議。

## 9. 本集團的知識產權







以下所載者為本集團的重要知識產權：

## (a) 商標

於最後實際可行日期，我們為下列重要商標的註冊擁有人：

編號	商標	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期	到期日
1.	(A) 	香港	36、 37、42	302245996	二零一二年 五月九日	二零二二年 五月八日
	(B) 					
2.	(A) 	香港	36、 37、42	302245987	二零一二年 五月九日	二零二二年 五月八日
	(B) 					
3.	(A) 	香港	36、 37、42	302295540	二零一二年 六月二十六日	二零二二年 六月二十五日
	(B) 					

於最後實際可行日期，本集團已申請註冊以下重要商標：

編號	商標	註冊地點	類別	申請編號	申請日期
1.	 佳明 GRAND MING	中國	36	10900872	二零一二年五月十一日
2.	 佳明 GRAND MING	中國	37	10900871	二零一二年五月十一日
3.	 佳明 GRAND MING	中國	42	10900870	二零一二年五月十一日
4.	 i TECH TOWER	中國	36	11116335	二零一二年六月二十五日
5.	 i TECH TOWER	中國	37	11116334	二零一二年六月二十五日
6.	 i TECH TOWER	中國	42	11116333	二零一二年六月二十五日

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團擁有下列註冊域名：

域名	註冊人名稱	屆滿日期
grandming.com.hk	佳盛建築	二零一六年五月六日
itechtower.com	偉豐置業	二零一四年四月十一日

## 10. 關連交易及關聯方交易

除「業務」及「與控股股東的關係」各節及本招股章程附錄一所載會計師報告(其全文載於本招股章程附錄一) B節附註28所披露者外，本公司緊接本招股章程日期前兩年內並無進行任何其他重大關連交易或關聯方交易。

### 有關董事及股東的進一步資料

## 11. 董事

### (a) 董事權益披露

- (i) 陳先生及劉先生均在重組及本附錄第8段所載重大合約下擬進行的交易中擁有權益。
- (ii) 除本招股章程所披露者外，董事或其聯繫人概無於本招股章程日期前兩年內與本集團有任何業務往來。

### (b) 董事服務合約詳情

#### 執行董事

各執行董事已與本公司訂立服務合約，任期自上市日期起計為期三年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止為止。各執行董事享有的下文所載的各自基本薪金。

服務合約下現時應付執行董事的基本年薪如下：

姓名	概約年薪(港元)
陳先生	1,638,000
劉先生	1,638,000
袁英偉先生	1,638,000
關永和先生	1,200,000

#### 獨立非執行董事

各獨立非執行董事的首個委任期自上市日期起計為期三年，直至任何一方於首個委任期屆滿或其後任何時間向另一方發出不少於三個月書面通知終止為止。委任受組織章程細



則有關董事離職、罷免及董事輪值退任的條文規限。各獨立非執行董事每年享有董事袍金240,000港元。除董事袍金外，預期獨立非執行董事將不會就作為獨立非執行董事收取任何其他酬金。

除上文所述者外，概無董事已或擬與本公司或我們的任何附屬公司訂立服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須補償(法定補償除外)者除外。

**(c) 董事酬金**

- (i) 截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度，本集團向董事支付的報酬及授出的實物福利總額分別約為10,423,000港元、9,266,000港元及6,876,000港元。
- (ii) 根據現行有效的安排，截至二零一四年三月三十一日止年度，由本集團支付的報酬(不包括酌情花紅)及由董事(包括各自作為董事身份的獨立非執行董事)收取的實物福利總額預期約為6,830,000港元。
- (iii) 截至二零一三年三月三十一日止年度，董事或本集團任何成員公司的任何前任董事概無收取任何款項(i)作為誘使加入或於加入本集團時的獎勵或(ii)作為失去本集團任何成員公司董事職位或與管理本集團任何成員公司事務相關的任何其他職位的補償。
- (iv) 截至二零一三年三月三十一日止三個年度，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

**(d) 董事於本公司及相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉**

緊隨股份發售及資本化發行完成後，且計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，董事於股份上市後於本公司及相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條的規定將須載入該

條所指登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》規定，將須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 本公司

董事姓名	本集團 成員公司／ 相聯法團名稱	權益性質	證券數目 及類別 (附註1)	於本公司／ 相聯法團權益 概約百分比
陳先生(附註2)	本公司	受控法團權益	270,000,000股 股份(L)	67.5%
	BVI (CHAN)	實益擁有人	1股股份(L)	100%
劉先生(附註3)	本公司	受控法團權益	30,000,000股 股份(L)	7.5%

附註：

1. 字母「L」表示董事於本公司或相關相聯法團股份中的好倉。
2. 所披露權益指BVI (CHAN)持有的本公司權益，而BVI (CHAN)由陳先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，陳先生被視為擁有BVI (CHAN)所持的本公司權益。
3. 所披露權益指BVI (LAU)持有的本公司權益，而BVI (LAU)由劉先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，劉先生被視為擁有BVI (LAU)所持的本公司權益。

#### 12. 根據證券及期貨條例須予披露的權益及主要股東

據董事所知，緊隨股份發售及資本化發行完成後(惟不計及根據股份發售而可能獲認購或收購的任何股份及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，除本公司董事或最高行政人員(其權益於本節「董事於本公司及相聯法

團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉」一段內披露)外，以下人士擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文的規定須向本公司披露的股份或相關股份的權益或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	證券數目 及類別 (附註1)	於本公司權益 概約百分比
BVI (CHAN)	實益擁有人	270,000,000股 股份(L)	67.5%
BVI (LAU)	實益擁有人	270,000,000股 股份(L)	7.5%
張淑芳女士(附註2)	家族	30,000,000股 股份(L)	7.5%

附註：

1. 字母「L」表示該人士於本公司或相關集團成員公司股份中的好倉。
2. 張淑芳女士為劉先生的配偶，根據證券及期貨條例，其被視為擁有劉先生所持的本公司權益。

### 13. 免責聲明

除本招股章程披露者外：

- (a) 及不計及根據股份發售或因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能獲認購或收購的任何股份，董事並不知悉任何人士(非董事或本公司最高行政人員)於緊隨股份發售及資本化發行完成後，將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的股份及相關股份的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益；
- (b) 並無董事於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等任何人士根據證券及期貨條例

有關條文被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守》則須於股份上市後知會本公司及聯交所的權益或淡倉；

- (c) 並無各董事或下文第22段所列的任何各方在本公司的發起中擁有權益或於緊接本招股章程日期前兩年內由本公司或本公司任何附屬公司收購或出售或租用，或本公司或本集團任何其他成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中，並無直接或間接擁有任何權益，亦概無任何董事以其本身的名義或以代理人的名義申請發售股份；
- (d) 並無董事或下文第22段所列的任何各方於本招股章程日期仍然存續，且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (e) 除就包銷協議外，並無下文第22段所列的任何各方：
  - (i) 於本集團任何成員公司的任何證券中擁有法定或實益權益；或
  - (ii) 擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

## 其他資料

### 14. 購股權計劃

以下為本公司股東於二零一三年七月二十三日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

#### (a) 目的

購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃為肯定及答謝合資格參與者（定義見下文(b)段）對本集團所作出或可能作出的貢獻而設立。購股權計劃將為合資格參與者提供持有本公司個人權益的機會，旨在達成以下目標：

- (i) 鼓勵合資格參與者為本集團的利益提升表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻乃對或將對本集團的長遠發展有利。

**(b) 參與人士資格**

董事會可酌情向以下人士（「合資格參與者」）建議授出購股權，以按下文(f)段所釐定的行使價認購董事會可能釐定的數目的新股份：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶及代理；及
- (iv) 董事會全權認為將會或已對本集團作出貢獻的其他人士，有關評估標準如下：
  - (aa) 對本集團發展及表現上的貢獻；
  - (bb) 為本集團所作工作的質量；
  - (cc) 履行職責的主動性及承擔；及
  - (dd) 服務年資或對本集團的貢獻。

**(c) 接納購股權要約**

本公司於有關接納日期或之前一經收到經承授人正式簽署構成接納購股權的要約文件副本，連同付予本公司1港元的款項作為授出購股權的代價後，購股權即被視為已授出及已獲承授人接納並生效。在任何情況下，均不會退還有關款項。就授出可認購股份的任何購股權要約而言，接納購股權所涉及的股份數目可少於建議授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份於聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目於構成接納購股權的要約文件副本內須清楚列明。倘授出購股權的要約未於任何規定的接納日期前獲接納，則視為不可撤銷地被拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表示行使購股權及行使所涉及的股份數目後，行使全部或部份購股權，而除行使全部尚未行使者的情況外，均須以涉及股份當時於聯交所進行買賣的一手單位的完整倍數行使。各有關通知必須隨附就所發出通知涉及的股份行使價總額的付款。

於收到通知及付款後21日內及(倘適用)根據(r)段所述收到本公司核數師或獲認可獨立財務顧問(視情況而定)發出的證明書後，本公司須向承授人配發及發行已繳足股款的相關數目股份並向承授人發出有關該等獲配發股份的股票。

任何購股權的行使須獲股東在股東大會上批准本公司法定股本作任何必要的增加後方可作實。

**(d) 股份最高數目**

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可予授出的購股權所涉及的股份最高數目(包括已經授出的購股權(無論已獲行使或尚未行使)所涉及的股份)合共不得超過於上市日期已發行股份總數的10%，即40,000,000股股份(「計劃限額」)，就此而言，不包括根據按照購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)條款已失效的購股權原應可發行的股份。倘本公司已刊發通函並經股東在股東大會上批准及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，董事會可：

- (i) 隨時更新此上限至股東於股東大會上批准當日已發行股份的10%(「新計劃限額」)；及／或
- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過計劃限額的購股權。本公司向股東寄發的通函須包括可能獲授予有關購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款、向選定合資格參與者授出購股權的目的並說明該等購股權如何達致該目的、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管有上述規定，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有尚未行使購股權獲行使時可予發行的股份，在任何時候均不得超過不時已發行股份的30%(「最高限額」)。倘根據本公司任何計劃(包括購股權計劃)授出購股權將導致超出最高限額，則不得授出購股權。倘本公司的股本架構出現下文(r)段所述的任何變動(不論透過資本化發行、供股、股份合併、拆細或削減本公司股本的方式)，則可按本公司核數師或獲認可獨立財務顧問證明為合適、公平及合理的方式對可能授出的購股權所涉及的股份數目上限作出調整，惟在任何情況下不得超過本段規定的限額。



## (e) 向任何個別人士授出購股權的最高數目

於截至授出日期止任何十二個月期間根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權獲行使時發行及將予發行的股份總數(包括已行使、尚未行使的購股權及根據購股權計劃或本公司任何其他計劃已授出並獲接納惟其後已註銷的購股權所涉及的股份(「註銷股份」))不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出購股權引致超過上述1%限額,本公司須:

- (i) 發出通函,當中載列合資格參與者的身份、將授出購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明;及
- (ii) 經股東於股東大會上批准及/或符合上市規則不時的其他規定,而該名合資格參與者及其聯繫人(定義見上市規則)須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定,而董事會建議向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期就計算股份的認購價而言,須視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時釐定的格式向該合資格參與者遞送一份要約文件或(如屬其他情況)隨附要約文件的文件,當中說明(其中包括):
  - (aa) 合資格參與者的姓名、地址及職業;
  - (bb) 向合資格參與者提呈購股權的日期,該日必須為聯交所開放進行證券買賣的日子;
  - (cc) 購股權要約必須獲接納的日期;
  - (dd) 根據(c)段購股權被視為已授出及獲接納的日期;
  - (ee) 所提呈購股權涉及的股份數目;
  - (ff) 根據及視乎購股權的行使,股份的認購價及支付該項股份價格的方式;
  - (gg) 承授人發出有關行使購股權通知的日期;
  - (hh) 接納購股權的方法,該方法(除非董事會另行釐定)載列於(c)段;及



- (ii) 有關提呈購股權的其他條款及條件(包括但不限於在可行使前必須持有購股權的任何最短期限及/或可行使購股權前必須達到的任何表現目標)，該等條款及條件乃董事會認為公平合理且並非與購股權計劃及上市規則不一致。

(f) **股份價格**

根據購股權計劃授出的任何一份購股權所涉及股份的認購價須由董事會絕對酌情釐定，惟該價格不得低於下列最高者：

- (i) 聯交所每日報價表所載股份於購股權授出日期(必須為聯交所開放進行證券買賣的日子)的收市價；
- (ii) 聯交所每日報價表所載股份於緊接購股權授出日期前五個營業日的平均收市價；及
- (iii) 股份的面值。

(g) **向關連人士授出購股權**

向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)授出購股權，會導致於截至授出日期止十二個月期間(包括授出日期)內已授予及將授予有關人士的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)獲行使時發行及將發行的股份數目：

- (i) 合計超過已發行股份0.1%；及
- (ii) 根據各授出日期聯交所每日報價表所報股份的收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則不時規定的其他金額，則有關進一步授出購股權須待本段所述獨立非執行董事批准、本公司發出通函並經股東於股東大會上以投票表決方式批准，而本公司所有關連人士(定義見上市規則)均放棄投贊成票，及/或遵守上市規則不時所定的其他規定後，始可進行。於大會上批准授出該等購股權的任何表決均須以投票方式作出。

本公司根據上段向股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價)詳情，須於有關股東大會前釐定，而建議進一步授出購股權的董事會會議日期就計算有關購股權的行使價而言，須視為購股權授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事)就投票表決向獨立股東提供的推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

**(h) 授出購股權的時間限制**

在發生股價敏感事件後或作出有關股價敏感事件的決定後，不可授出購股權，直至根據上市規則的規定對股價敏感資料作出公佈為止。尤其是，於緊接下列兩個日期中較早發生者前一個月起至實際刊登業績公佈日期止期間，不可授出購股權：

- (i) 就批准本公司任何年度、半年、季度或其他中期(不論是否為上市規則所規定)業績的董事會會議日期(該日期首先根據上市規則知會聯交所)；及
- (ii) 本公司刊發任何年度、半年、季度或其他中期(不論是否為上市規則所規定)業績公佈的最後期限。

**(i) 權利屬承授人個人所有**

購股權屬承授人個人所有。承授人不可亦不得嘗試以任何形式就任何購股權進行出售、轉讓、押記、抵押、設置產權負擔或為任何第三方設立任何(法定或實益)權益(除承授人可指定一名代名人作為根據購股權計劃可予登記的已發行股份的登記人)。任何違反上述條件者將導致本公司有權註銷任何已授予該承授人的尚未行使購股權或其任何部份。

**(j) 行使購股權的期限及購股權計劃的期限**

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視為已授出並獲接納之日後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權

之日起計十年。於本公司股東批准購股權計劃之日（「採納日期」）起十年後不得授出購股權。除非本公司經由股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自採納日期起十年內有效及具有效力。

(k) 表現目標

承授人可能需要達致董事會在根據購股權計劃授出任何購股權前，當時在授出時可能列明的任何表現目標，方能行使有關購股權。

(l) 終止僱傭關係／身故時的權利

倘購股權承授人因以下原因不再為合資格參與者：

- (i) 身故、健康欠佳、受傷、無行為能力或基於下文(m)段所列的一項或多項理由而不再與本公司及／或其附屬公司有關係等以外的任何原因，則承授人可於終止關係當日起計一個月內（或董事會可能釐定的較長期間）行使終止僱傭當日可行使的購股權（以尚未行使者為限），終止僱傭日期須為承授人在本公司或有關附屬公司的最後一個實際工作日，而不論是否以支付薪金代替通知（或本公司可能釐定的較長期間），逾期作廢；或
- (ii) 身故、健康欠佳、受傷或無行為能力（須具有獲董事會信納的證明）及並無發生任何能構成承授人根據(m)段可與本公司及／或其任何附屬公司終止關係的理由的事件，承授人或其遺產代理人可於其終止為合資格參與者當日或身故後十二個月（或董事會可能釐定的更長期間）內悉數行使購股權（以尚未行使者為限）。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因為行為嚴重失當或破產或已無償債能力，或已經與其債權人訂立任何一般償債安排或債務重整協議，或被裁定任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而不再為合資格參與者，則其購股權於承授人不再為僱員當日後失效並不得行使。

(n) 收購時的權利

倘向所有股東(或除收購人(定義見收購守則)及／或任何由收購人控制的人士及／或任何與收購人一致行動的人士以外的所有股東)提出全面收購建議，而有關收購建議於有關購股權的有效期間內成為或宣佈為無條件，則購股權的承授人有權於收購建議成為或宣佈為無條件日期後14日內隨時行使全部購股權(以尚未行使者為限)。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准有關將本公司自動清盤的決議案，本公司須盡快向所有承授人發出有關通知，而每位承授人(或其法定遺產代理人)有權最遲於建議召開上述本公司股東大會之日前兩個營業日前任何時間，向本公司發出書面通知，並附寄通知所述有關股份認購價總額的付款，以行使其全部或任何購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須盡快，及在任何情況下最遲於緊接擬訂股東大會日期前的營業日，以入賬列為繳足股款方式向承授人配發有關股份。

(p) 本公司與其股東或債權人達成和解或債務償還安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法例實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向本公司股東或債權人發出召開考慮有關計劃或債務償還安排的會議通知之日，向所有購股權承授人發出有關通知，而任何承授人均可向本公司發出書面通知，並附寄通知所述有關股份認購價總額的付款(通知須不遲於擬訂股東大會日期前兩個營業日送達本公司)，以行使全部或該通知書所指定數目的購股權；而本公司須盡快，及在任何情況下不遲於緊接擬訂股東大會日期前的營業日，以入賬列為繳足方式向承授人配發及發行因行使購股權而將予發行的股份數目的有關股份，並將該承授人登記為有關股份的持有人。

自有關股東大會日期生效起，所有承授人行使各自購股權的權利將立即暫停。於有關和解或安排生效後，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。倘因任何原因該和解或安排未能生效、被終止或已告失效，承授人行使各自購股權(以尚未行使者為限)的權利須自和解或安排終止之日起全部恢復，並可予行使。

(q) 股份的地位

因購股權獲行使而將予配發的股份不附帶投票權，直至承授人(或任何其他人士)完成有關股份的股東登記為止。根據上述規定，因行使購股權而配發及發行的股份與行使日期其他已發行繳足股款股份享有同等權益，擁有相同的投票權、股息、轉讓及其他權利，包括因清盤產生的權利，惟不得享有記錄日期為行使日期當日或之前的已宣派或建議或決議派付或作出的任何股息或其他分派。

(r) 股本變動的影響

倘於任何購股權可行使或尚未行使時本公司的股本架構發生任何變動，不論透過資本化發行、供股、合併、拆細或削減本公司股本，則任何尚未行使的購股權項下股份數目及／或每份未行使購股權的每股股份認購價，均須作出本公司核數師或獨立財務顧問向董事會書面確認其認為公平合理且符合上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所於二零零五年九月五日致所有發行人的函件所隨附有關購股權計劃的補充指引的相應修訂(如有)。本公司核數師或獲認可獨立財務顧問(視情況而定)於本段的身份為專家而並非仲裁人，彼等發出的證書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終及不可推翻並對本公司及承授人具約束力。

如作出任何該等變動，須使任何購股權承授人根據其持有的購股權有權認購本公司股本的比例與調整前相同(按聯交所於二零零五年九月五日致所有發行人的函件所隨附有關購股權計劃的補充指引詮釋)，惟倘作出的變動會導致股份可以低於其面值發行，則不得作出變動。發行證券作為交易的代價不得視作要求作出任何該等調整的情況。

(s) 購股權的屆滿期限

購股權須於下列時間(以最早者為準)自動失效及不可行使(以尚未行使者為限)：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (l)、(m)、(n)或(o)段所述的任何期限屆滿時；
- (iii) (p)段所述的本公司債務償還安排開始生效的日期；
- (iv) 受(o)段規限下，本公司開始清盤之日；

- (v) 承授人因從本公司或其任何附屬公司辭任，或因嚴重行為失當、或破產、或已無力支付債項、或已無償債能力、或已經與其債權人訂立任何一般債務償還安排或和解、或被裁定任何涉及其操守或誠信的刑事罪行或違反合約，而致使承授人不再為合資格參與者當日。董事會因本段上述一個或以上理由而終止或不終止僱用承授人的決議屬不可推翻；或
- (vi) 於承授人違反上文(i)段的規定後董事會須行使本公司權利於任何時候註銷購股權當日或根據下文(u)段的規定購股權被註銷當日。

**(t) 購股權計劃的修改**

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議修改，惟以下方面除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載的事項作出任何修訂，使承授人或合資格參與者(視情況而定)受惠；或
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改；

須首先經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的購股權產生不利影響，則根據購股權計劃的條款，該等修訂須進一步經承授人批准。購股權計劃的修訂條款仍須符合上市規則第十七章的規定，且倘購股權計劃條款的任何修訂將對董事會的權限造成任何改變，則須經股東在股東大會上批准。

**(u) 註銷購股權**

註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權的承授人書面批准。為免生疑問，如任何購股權根據(i)段而註銷，則無需該項批准。

**(v) 購股權計劃終止**

本公司可於股東大會上透過決議案或董事會可隨時終止購股權計劃，在此情況下不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的規定將繼續有效，以便在計劃終止前授出或可能根據購股權計劃規定而須予以行使的任何購股權可繼續行使。



在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權應繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

**(w) 董事會管理**

購股權計劃由董事會管理。董事會有關購股權計劃涉及的所有事項或其詮釋或效力(本招股章程另有規定者除外)的決定為最終決定，對所有各方均具約束力。

**(x) 購股權計劃的條件**

購股權計劃須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可予發行的股份上市及買賣；
- (ii) 包銷商於包銷協議下的責任成為無條件(包括(如相關)因獨家牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)豁免任何有關條件而產生者)及並無根據包銷協議的條款終止或另行終止；及
- (iii) 股份開始於聯交所買賣。

倘上文(x)段的條件於採納日期起計12個曆月內未能達成：

- (i) 購股權計劃將即時終止；
- (ii) 根據購股權計劃授出或同意授出的任何購股權及有關此類授出的任何要約均無效力；及
- (iii) 任何人士根據或就購股權計劃或據此授出的任何購股權均不享有任何權利或利益或須負上任何責任。

**(y) 在年報及中期報告中披露**

本公司將遵照不時生效的上市規則，在年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

於最後實際可行日期，並無根據購股權計劃已授出或同意授出任何購股權。



本公司已向聯交所上市委員會申請批准因根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可予發行的股份(即合共40,000,000股股份)上市及買賣。

## 15. 股份獎勵計劃

### (a) 條款概要

以下為透過股東於二零一三年七月二十三日通過的決議案有條件採納的股份獎勵計劃的主要條款概要：

#### (i) 計劃的目的

股份獎勵計劃的目的為透過獎勵股份肯定並嘉獎若干選定參與者為本集團的增長及發展所作出的貢獻並給予鼓勵，以挽留彼等繼續為本集團的持續營運及發展效力，及吸引合適人才加入以進一步推動本集團的發展。

#### (ii) 參與人士資格

股份獎勵計劃由董事會或由董事會授權管理該計劃的有關委員會、子委員會或人士管理。董事會有權按照股份獎勵計劃的規則向屬於下列任何參與者類別的任何人士獎勵股份：

- (aa) 本公司、我們的任何附屬公司或我們任何成員公司持有其股本權益的任何實體(「受投資實體」)的任何僱員(不論屬全職或兼職，包括任何執行董事，但不包括任何非執行董事，並包括已與我們訂立僱傭合約的任何人士，惟其僱傭合約年期的開始日期須為歸屬日期前任何一日，且該僱傭合約須直至歸屬日期(包括該日)止仍然有效及存續，惟進一步就下文(xi)段而言，倘該人士於其僱傭合約任期的開始日期前身故，則不應被視為合資格僱員)(「合資格僱員」)；
- (bb) 本公司、我們的任何附屬公司或任何受投資實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (cc) 我們任何成員公司或任何受投資實體的任何貨品供應商或服務供應商；
- (dd) 我們任何成員公司或任何受投資實體的任何客戶；
- (ee) 向我們任何成員公司或任何受投資實體提供研究、開發或其他技術支援的任何人士或實體；

- (ff) 我們的任何成員公司或任何受投資實體的任何股東或由我們任何成員公司或任何受投資實體所發行任何證券的任何持有人；
- (gg) 就我們的任何成員公司或任何受投資實體任何業務範疇或業務發展方面的任何顧問(專業或其他方面)或諮詢顧問；及
- (hh) 透過合營企業、業務聯盟或其他業務安排形式對我們的發展及增長作出或可能作出貢獻的任何其他組別或類別的參與者；

且就股份獎勵計劃而言，獎勵可能授予由上述一名或多名參與者全資擁有的任何公司。

任何上述類別參與者接受獎勵的資格應由董事會不時根據董事會就其對本集團發展及增長作出及／或將來作出的貢獻給出的意見釐定。

#### (iii) 股份獎勵及獎勵股份組合

董事會於根據股份獎勵計劃對合資格參與者(「選定參與者」)作出獎勵時須以書面形式通知股份獎勵計劃信託人。收到有關通知後，股份獎勵計劃信託人須於獎勵股份轉讓及歸屬予選定參與者前從股份組合中撥出適當數目的獎勵股份，股份組合包括下列各項：

- (aa) 可能由(1)任何人士(本集團除外)以饋贈方式轉讓予股份獎勵計劃信託人(或股份獎勵計劃特殊目的公司(若成立及存在及由股份獎勵計劃信託人授權))的股份，或(2)股份獎勵計劃信託人(或股份獎勵計劃特殊目的公司(若成立及存在及由股份獎勵計劃信託人授權))動用股份獎勵計劃信託人(或透過股份獎勵計劃特殊目的公司(若成立且存在))以饋贈方式或以名義代價獲得的資金根據下文(v)段載列的限制條件所購買的股份；
- (bb) 可能由股份獎勵計劃信託人(或股份獎勵計劃特殊目的公司(若成立及存在及由股份獎勵計劃信託人授權))動用由董事會從我們的資源中所劃撥的資金(「集團出資」)根據下文(v)段載列的限制條件而認購或購買的股份；
- (cc) 可能由股份獎勵計劃信託人(或股份獎勵計劃特殊目的公司(若成立及存在及由股份獎勵計劃信託人授權))動用任何饋贈餘款或(視乎情況而定)出售如下文(ix)(bb)段載列的就獎勵股份分配予其的相關未繳股款供股、期權或認股權證所得款項淨額而購買的股份；及
- (dd) 尚未歸屬並根據股份獎勵計劃規則歸還予股份獎勵計劃信託人(或透過股份獎勵計劃特殊目的公司(若成立且存在))的股份。

向任何關連人士授出獎勵須獲得相關時間的過半數獨立非執行董事的批准。本公司向關連人士授出獎勵時將遵守上市規則第十四A章的適用規定。

授出獎勵後，董事會應通知選定參與者，選定參與者可於規定期限內根據股份獎勵計劃的規則以書面形式通知拒絕接受該獎勵。除非選定參與者拒絕，否則獎勵視為由選定參與者不可撤銷地接受。

(iv) 股份獎勵計劃信託人認購及購買股份

(aa) 股份獎勵計劃信託人(或股份獎勵計劃特殊目的公司(若成立及存在及由股份獎勵計劃信託人授權))可於聯交所按現行市價或於場外購買股份。對於任何場外交易，不得與任何關連人士進行有關購買，且購買價不得高於下列兩者中較低者：(1)進行有關購買日期的收市價，及(2)我們的股份於聯交所前五個交易日的平均收市價。

(bb) 倘董事會認為股份獎勵計劃信託人動用集團出資認購股份為適當，則股份獎勵計劃信託人應於獲得董事會指示後，向本公司申請按面值或董事會指示的其他認購價格配發及發行適當數目的新股份。倘董事於現有一般授權內擁有足夠未發行股份，董事根據股份獎勵計劃向股份獎勵計劃信託人配發及發行新股份毋須獲得股東事先批准(惟不得超過下文第(v)段所列的上限)，且任何股份配發及發行應僅於聯交所上市委員會批准該等股份上市及買賣後作出。

(v) 將予認購及購買股份的數目上限

於本集團每個財政年度開始時，董事會應(於考慮我們的所有相關情況及事務(包括但不限於我們上一財政年度的業務及財務表現、業務計劃及現金流需求)後)釐定該財政年度期間將撥給股份獎勵計劃信託人(或透過股份獎勵計劃特殊目的公司(若成立及存在及由股份獎勵計劃信託人授權))的集團出資上限。儘管集團出資可能有足夠資金，董事會不應指示股份獎勵計劃信託人(或股份獎勵計劃特殊目的公司(若成立及存在及由股份獎勵計劃信託人授權))認購或購買超過由董事會釐定的該財政年度股份獎勵計劃信託人(或透過特殊目的公司(若成立及存在及由股份獎勵計劃信託人授權))可認購或購買的股份數目上限，惟各

財政年度根據股份獎勵計劃獎勵的股份數目上限不得超過於該財政年度初已發行股份總數的10%。董事會可不時釐定或會暫定獎給任何選定參與者的獎勵股份上限。

(vi) 獎勵股份的歸屬

根據股份獎勵計劃的規則，相關獎勵股份的法定及實益擁有權應於下列最遲日期後十個營業日內歸屬相關選定參與者：

- (aa) 董事會發給股份獎勵計劃信託人的獎勵通知載明的日期(不應早於緊隨上市日期後六個月屆滿後的首個營業日)；及
- (bb) 適用情況下相關獎勵通知中載列的選定參與者應滿足的條件或表現目標(如有)已滿足且董事會書面通知股份獎勵計劃信託人的日期。

(vii) 有關作出獎勵、認購、購買及／或歸屬的時限

- (aa) 於發生股價敏感事件或作出有關股價敏感事件的決定後，不得作出任何獎勵或(視乎情況而定)向股份獎勵計劃信託人(股份獎勵計劃信託人將授權股份獎勵計劃特殊目的公司(若成立且存在))作出認購或收購股份的董事會指示，直至該項股價敏感資料已根據上市規則作出公佈為止。特別是於公佈財務業績之前根據上市規則規定的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》或我們採納的任何相關守則或證券交易限制董事被禁止買賣股份的期間直至公佈相關財務業績之日，不得作出任何獎勵。
- (bb) 根據上市規則規定的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》或我們採納的任何相關守則或證券交易限制，於我們的董事被禁止買賣股份的期間或時間內，董事會不得向任何董事作出獎勵。
- (cc) 於上文第(aa)及(bb)段提及的期間內，股份獎勵計劃信託人不得購買及／或歸屬股份。
- (dd) 於上市日期後首六個月不得作出任何獎勵。

## (viii) 股份組合內股份的投票權

股份獎勵計劃信託人或股份獎勵計劃特殊目的公司(若成立且存在)均不得行使就委託持有的股份(包括但不限於根據股份獎勵計劃臨時獎勵的股份及股份組合中的股份)有關的投票權。除非及直至股份獎勵計劃信託人(透過股份獎勵計劃特殊目的公司(若成立且存在))將該等獎勵股份的法定及實益擁有權轉讓及歸屬予選定參與者,否則選定參與者將無權接獲任何撥予彼等的獎勵股份及該等股份應佔的所有其他分派。

## (ix) 分派及股權發售權利

於獎勵歸屬期間,

- (aa) 就任何獎勵股份宣派及派付的任何股息及其他分派(「其他分派」)應由股份獎勵計劃信託人或股份獎勵計劃特殊目的公司(若成立且存在)為相關選定參與者利益而持有,且僅當該等獎勵股份根據股份獎勵計劃條款歸屬該選定參與者時應付或轉讓予相關選定參與者。在不損害上述內容的情況下,就本公司允許其股東選擇接受股份代替現金所涉及的任何該等股息,就尚未歸屬相關選定參與者的任何獎勵股份而言,股份獎勵計劃信託人(與董事會磋商後)有絕對酌情權決定是否就該等股息選擇接受股份代替現金或接受現金,由股份獎勵計劃信託人(或股份獎勵計劃特殊目的公司(若成立且存在))選擇接受的任何該等以股代息或現金股息應視為並構成其他分派。
- (bb) 倘本公司向股東提呈新股份或其他證券以供認購,方式為供股、期權或認股權證,而股東毋須就該等供股、期權或認股權證支付任何金額時,若存在該等供股、期權或認股權證的公開市場,股份獎勵計劃信託人(或透過股份獎勵計劃特殊目的公司(若成立及存在及由股份獎勵計劃信託人授權))將出售就獎勵股份分配予其的任何未繳股款供股、期權或認股權證。該等出售所得款項淨額(若出售)應用於為股份組合購買股份。
- (cc) 倘本公司向股東提呈新股份或其他證券以供認購,方式為供股、期權、認股權證或其他公開或優先發售要約,而須支付代價時,則股份獎勵計劃信託人(或透過股份獎勵計劃特殊目的公司(若成立及存在及由股份獎勵計劃信託人授權))應拒絕接納、購買及/或認購相關供股、期權、認股權證或公開或優先發售要約。
- (dd) 倘向全體股東(或除要約人、由要約人控制的任何人士及與要約人聯合或一致行動的任何人士以外的所有股東)提呈全面或部份要約(不論透過收購要約、股份購回



要約或債務償還安排或其他類似方式)，而相關發售要約於獎勵股份歸屬相關選定參與者前成為或宣佈為無條件，則董事會有絕對酌情權釐定股份獎勵計劃信託人是否選擇接受該要約。倘發售要約獲接納，則因此接納而已付或應付股份獎勵計劃信託人(或股份獎勵計劃特殊目的公司(若成立及存在及由股份獎勵計劃信託人授權))的所有款項須由股份獎勵計劃信託人(透過股份獎勵計劃特殊目的公司)持有，並以相關選定參與者為受益人，亦應於獎勵股份歸屬當日向相關選定僱員償付。倘股份獎勵計劃信託人(或股份獎勵計劃特殊目的公司(若成立及存在及由股份獎勵計劃信託人授權))於股份獎勵計劃規定期限內並未實際收到書面指示，董事會應視為已指示股份獎勵計劃信託人不接受該要約。

(x) 股份獎勵計劃的有效期

股份獎勵計劃自股份獎勵計劃獲採納當日起10年有效。

(xi) 於身故或退休時的權利

(aa) 對於屬合資格僱員的選定參與者，若其在歸屬日期前任何時間：

- (1) 身故；或
- (2) 於正常退休日期退休；或
- (3) 於提前退休日期退休(獲我們或受投資實體事先書面同意)，

其全部獎勵股份及其他應佔分派應視為於下列日期較遲者已歸屬：(a)緊接其身故或退休前一日；或(b)緊隨上市日期後六個月後首日。

(bb) 倘屬合資格僱員的選定參與者身故，股份獎勵計劃信託人(或股份獎勵計劃特殊目的公司(若成立且存在))須以委託形式持有已歸屬獎勵股份及其他分派，並根據股份獎勵計劃的規則將其轉讓予選定參與者的遺產代理人。倘該等已歸屬獎勵股份及其他分派因其他情況而變成無主財物，則須予沒收及終止轉讓。

(xii) 獎勵失效

倘任何屬合資格僱員的選定參與者因本集團或受投資實體的公司重組而不再為合資格僱員，則相關選定參與者所獲任何獎勵將隨即失效並註銷。

除上文第(xi)(aa)段所述外，倘：

- (aa) 屬合資格僱員的選定參與者不再為合資格僱員；或
- (bb) 屬合資格僱員的選定參與者受僱的附屬公司或受投資實體不再為本公司(或我們旗下成員公司)的附屬公司或(視情況而定)我們不再於有關受投資實體擁有任何股權；或
- (cc) 我們董事就選定參與者(合資格僱員除外)將會絕對酌情決定(a)選定參與者或其聯繫人已違反選定參與者或其聯繫人(為一方)與我們旗下任何成員公司或任何受投資實體(為另一方)所訂立的任何合約(由我們董事絕對酌情決定)；或(b)選定參與者已破產或已無力償債，或面臨任何清盤、清算或類似程序，或全面地已與其債權人訂立任何債務償還安排或債務重整協議；或(c)選定參與者因與我們終止關係或任何其他理由而不能再為我們旗下任何成員公司的增長及發展提供貢獻；或
- (dd) 本公司被頒令清盤或決議案獲通過要求本公司自願清盤(惟就及隨即進行的合併或重組而言，當中本公司大部份的業務、資產及負債已轉讓至繼任公司，則另當別論)，

獎勵將隨即自動失效，而所有獎勵股份及其應佔其他分派(不包括用於購買股份並於終止計劃時視為及視作信託基金收入的現金分派)將因股份獎勵計劃而成為歸還股份。

倘(1)發現選定參與者為其法律及法規禁止獎勵及／或歸屬及轉讓獎勵股份的地方的居民，或為董事會或股份獎勵計劃信託人(視情況而定)認為為遵循該地方適用法律及法規而有必要或適宜剔除該人士的地方的居民；或(2)(受第(xi)(aa)段規限)選定參與者未能就相關獎勵股份及其應佔其他分派於指定期限內如期交回股份獎勵計劃信託人(或透過股份獎勵計劃特殊目的公司(若成立及存在及由股份獎勵計劃信託人授權))所規定並妥為簽署的過戶文件，則相關獎勵部份將隨即自動失效，而相關獎勵股份及其應佔其他分派(不包括用於購買股份並於終止計劃時視為及視作信託基金收入的現金分派)將因股份獎勵計劃而成為歸還股份。



(xiii) 選定參與者為合資格參與者全資擁有的公司

倘選定參與者為一名或多名合資格參與者全資擁有的公司：

(aa) 第(xi)及(xii)分段應適用於選定參與者及相關選定參與者所獲授的獎勵(視乎情況作必要修訂)，猶如相關獎勵已授予相關合資格參與者，而該等獎勵於第(xi)及(xii)分段所述有關相關合資格參與者的事件發生後，將據此失效或(視為)歸屬或被沒收；及

(bb) 於選定參與者不再為相關合資格參與者全資擁有當日，授予選定參與者的獎勵將會失效並終止，惟我們董事可根據彼等可能制定的條件或限制，全權酌情決定相關獎勵或其任何部份不得失效或終止。

(xiv) 股份獎勵計劃的終止

該計劃應於以下日期較早者終止：

(aa) 採納日期的第十個週年日；及

(bb) 董事會釐定的提前終止日期，惟有關終止不得影響任何選定參與者所享有的任何存續的權利。

(xv) 權利屬選定參與者個人所有

獎勵屬選定參與者的個人權利，不得轉讓或讓渡。

(b) 股份獎勵計劃的現況

截至最後實際可行日期，並無根據股份獎勵計劃授出或同意授出任何獎勵，且尚未委任管理股份獎勵計劃下股份及其他信託基金的股份獎勵計劃信託人。

股份獎勵計劃不涉及授出新股份或本集團其他新證券的購股權，故股份獎勵計劃不受上市規則第十七章條文規限。

**16. 遺產稅、稅項及其他彌償保證**

各控股股東（「彌償保證人」）已與本公司訂立以本公司（為其本身及作為其現時各附屬公司受託人）為受益人的彌償保證契據（即上文第8段所述的第(e)項重大合約），就（其中包括）以下事項作出彌償保證：

- (a) 本集團任何成員公司因於上市時或之前任何時間向本集團任何成員公司轉讓任何財產（定義見香港法例第111章遺產稅條例第35及43條或香港境外任何司法權區法律下的同等條例）而可能產生之任何香港遺產稅責任；
- (b) 本集團任何成員公司就於上市日期或之前賺取、應計、收取、訂立或產生之任何收入、溢利、收益、交易、事件、事宜或事項而可能應付之稅項負債（包括所有相關稅務罰金、罰款、成本、費用、開支及利息），不論單獨或與任何其他情況一併何時發生，亦不論該等稅項負債是否應向任何其他人士、商號、公司或法團徵收或歸屬於彼等；
- (c) 本集團任何成員公司於股份發售成為無條件當日或之前因未能、延遲或未完全遵守公司或監管規定或於法定記錄中存在錯誤、前後不一或缺少文件，或違反公司條例或任何其他適用法律、規則或法規的任何條文而產生的任何開支、付款、款項、支銷、費用、要求、申索、損害賠償、損失、成本（包括但不限於法律及其他專業成本）、收費、負債、罰金及處罰；及
- (d) 如本招股章程「業務」一節「民事法律訴訟」及「本集團於往績記錄期及截至最後實際可行日期的不合規事項」等段所述或有關本集團任何成員公司於上市日期或之前任何時間發生任何其他違規事件，本集團任何成員公司因民事法律訴訟或不合規事宜而直接或間接承擔或遭受的所有申索、付款、訴訟、損害賠償、和解款項及任何相關成本及開支。

根據彌償保證契據，彌償保證人毋須對以下任何稅項負責：

- (a) 截至二零一三年三月三十一日止任何會計期間本集團任何成員公司經審核賬目中已就有關稅項作出撥備或儲備；
- (b) 就本集團任何成員公司於二零一三年四月一日或之後起至上市日期止任何會計期間之有關稅項或負債而言，倘有關稅項或負債乃因本集團任何成員公司在未獲彌償保證人事先書面同意或協議情況下的若干行為或疏忽或自願訂立的交易（不論單獨或連同若干其他行為、疏忽或交易（不論何時發生））而產生，惟在下列情況下發生的任何有關行為、疏忽或交易除外：
  - (i) 於上市日期或之前於日常業務過程中或於收購及出售資本資產的一般過程中所進行或發生者；及
  - (ii) 根據上市日期或之前作出的有法律約束力的承諾或根據在本招股章程中所作出的任何意向聲明所進行、作出或訂立者；或
- (c) 有關稅項負債或申索由於香港稅務局或（香港或世界任何其他地方的）任何其他有關當局對法律、規則及規例或其詮釋或慣例作出於彌償保證契據日期後生效的任何具追溯效力變更導致施加稅務而產生，或有關申索因彌償保證契據日期後具追溯效力的稅率提高或申索而產生或有所增加；或
- (d) 本集團任何成員公司截至二零一三年三月三十一日的經審核賬目中已就稅項作出任何撥備或儲備，而最終證明屬超額撥備或過度儲備，則稅項的彌償保證人責任（如有）須予調低，調低額不得超過有關撥備或儲備，惟按本段所述用於調低有關稅項的彌償保證人責任的撥備或儲備數額不得用於抵銷其後產生的任何有關責任。

根據彌償保證契據，各彌償保證人亦已向我們承諾，其將共同及個別就本集團任何成員公司因實施重組而承擔或遭受的資產價值損耗或減少或任何損失（包括一切法律成本及歇業）、成本、開支、損害賠償或其他負債，一直向我們提供足額彌償。

## 17. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團涉及數宗申索及訴訟。

有關於最後實際可行日期針對本集團提起的各項重大尚未了結的申索的詳情，請參閱本招股章程「業務」一節「於最後實際可行日期針對本集團提起的尚未了結的民事申索及訴訟詳情」一段。

## 18. 開辦費用

本公司的開辦費用估計約為55,000港元，由本公司支付。

## 19. 發起人

- (a) 本公司的發起人為陳先生及劉先生。
- (b) 除本招股章程所披露者外，於本招股章程日期前兩年內，概無就股份發售或本招股章程所述關聯交易向上文(a)分段所述發起人支付或給予任何金額或利益。

## 20. 已收代理費或佣金

包銷商將就全部發售股份收取相當於總發售價3.0%的包銷佣金，其中彼等將支付任何分判銷佣金及銷售佣金。此外，我們可全權酌情向獨家賬簿管理人支付一筆最多佔股份發售項下發售股份所得款項總額1%的額外獎勵費用。獨家保薦人亦將就股份發售收取費用。

## 21. 申請股份上市

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請本招股章程所述已發行及將予發行股份以及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份(最多為上市日期已發行股份的10%) 在聯交所上市及買賣。本公司已作出一切所需安排以使證券獲納入中央結算系統。

## 22. 專家資格

以下為於本招股章程內提供意見及／或名稱載於本招股章程的專家資格：

名稱	資格
信達國際融資有限公司	可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited	開曼群島律師
高力國際物業顧問(香港) 有限公司	物業估值師
王國豪先生	香港大律師
李全德律師事務所	本公司就股東週年大會及賬目不合規事宜方面的香港法律顧問
測建行有限公司	測量師

## 23. 專家同意書

信達國際融資有限公司、畢馬威會計師事務所、Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited、高力國際物業顧問(香港)有限公司、王國豪先生、李全德律師事務所及測建行有限公司已各自就本招股章程的刊發發出同意書，同意以本招股章程所載形式及涵義載列彼等各自的報告、估值、函件或意見(視情況而定)及引述其名稱或意見的概要，且迄今並無撤回彼等的同意書。

## 24. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，本招股章程即具有效力使所有有關人士須受公司條例第44A及44B條所有適用條文(罰則除外)約束。

## 25. 股份持有人的稅項

### (a) 香港

買賣登記於本公司香港股東名冊分冊的股份將須繳納香港印花稅。出售、購買及轉讓股份均須繳納香港印花稅，現行稅率為代價或出售或轉讓股份價值的0.2%(以較高者為準)。

於香港產生或得自香港買賣股份的利潤可能亦須繳納香港利得稅。

(b) **開曼群島**

根據現行開曼群島法律，轉讓或以其他方式處置股份獲豁免繳納開曼群島印花稅。

(c) **諮詢專業顧問**

有意成為股份持有人的人士如對認購、購買、持有或處置或買賣股份或行使有關股份附帶的任何權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。茲鄭重聲明，本公司、董事或參與股份發售的其他各方對股份持有人因認購、購買、持有或處置或買賣股份或行使有關股份附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或負債概不負責。

**26. 其他事項**

(a) 除本招股章程所披露者外：

(i) 於本招股章程日期前兩年內：

(aa) 本公司或其任何附屬公司概無發行、同意發行或建議發行任何繳足或部份繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；及

(bb) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而給予任何佣金、折扣、經紀費或其他特別條款；及

(cc) 概無就認購或同意認購、或促使或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而已付或應付任何佣金；

(ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有或同意有條件或無條件附有任何購股權；及

- (b) 董事確認，本集團的財務或交易狀況或前景自二零一三年三月三十一日（即本集團最新合併財務報表的編製日期）以來並無重大不利變動。
- (c) 於本招股章程日期前十二個月內，本集團並無任何業務中斷可能或已對本集團財務狀況構成重大影響。

## 27. 雙語招股章程

根據香港法例第32L章公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條的豁免規定，本招股章程的英文版及中文版分開刊發。



## 1. 送呈公司註冊處處長的文件

隨本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為(其中包括)申請表格、本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節「其他資料」一段「專家同意書」分段所述書面同意以及本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節「有關本公司業務的進一步資料」一段「重大合約概要」分段所述重大合約的核證副本。

## 2. 備查文件

下列文件副本於本招股章程日期起滿14日(包括當日)前的一般辦公時間內上午九時正至下午五時正在李偉斌律師行的辦事處(地址為香港中環環球大廈22樓)可供查閱：

- (a) 我們的組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 畢馬威會計師事務所就截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度的歷史財務資料編製的會計師報告，其文本載於本招股章程附錄一；
- (c) 畢馬威會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料編製的報告，其文本載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團現時旗下公司根據法定規定編製的截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度(或自其各自註冊成立日期起計期間，以較短者為準)的經審核財務報表(如有)；
- (e) 高力國際物業顧問(香港)有限公司編製的函件、估值概要及估值證書，其文本載於本招股章程附錄三「物業估值」一節；
- (f) 開曼公司法；
- (g) 本招股章程附錄四所述由Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited編製概述開曼群島公司法若干方面的意見函件；
- (h) 本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節「有關本公司業務的進一步資料」一段「重大合約概要」分段所述重大合約；

- (i) 本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節「其他資料」一段「專家同意書」分段所述書面同意；
- (j) 股份獎勵計劃；
- (k) 購股權計劃；
- (l) 本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節「有關董事及股東的進一步資料」一段「董事」分段所述服務合約；
- (m) 李全德律師事務所就股東週年大會及賬目不合規事宜發出的香港法律意見；
- (n) 王國豪先生發出的香港法律意見；
- (o) 測建行有限公司發出的意見函件；及
- (p) 高力國際物業顧問(香港)有限公司就有關關連人士向本集團租賃的物業租金編製的函件。



佳明  
GRAND MING

